

**All'interno**

● **SUGLI IMPIANTI
NON C'È PIÙ ALCUN OBBLIGO
PER COMPRASSENTITE
E LOCAZIONI** (pag. 3)

● **Depositi cauzionali,
attenzione** (2)

● **A Torino il 27 settembre
la Festa nazionale
del condominio** (2)

● **Riunione
del Forum real estate
sulla fiscalità
delle imprese immobiliari** (2)

● **Tassazione
fondi immobiliari
aumentata al 20%** (6)

● **Ici prima casa,
l'inequità delle esclusioni** (7)

● **Risparmio energetico,
facciamo il punto** (8)

● **Il riordino
della fiscalità locale
richiede efficaci controlli** (10)

● **Le tariffe d'estimo
cercano un giudice** (10)

● **BERLUSCONI E FINI,
DUE FIRME
PER IL CATASTO
REDDITUALE** (11)

● **Manovra economica
del Governo, le norme
che ci interessano** (11)

Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* – come al solito – non uscirà.

Arrivederci, dunque, a settembre.
E buone vacanze a tutti (a tutti quelli
che le faranno, naturalmente...).

FINANZA LOCALE INCONTROLLATA

*Occorre istituire una Commissione parlamentare
per l'avvio di una indagine conoscitiva*

LiberòMercato ha pubblicato per più giorni analitiche paginate di sprechi: quelli degli enti locali, per consulenze varie (la gran parte delle quali, ridicole). Di alcuni di questi sprechi diamo notizia anche su questo numero del nostro notiziario, nella rubrica "Bell'Italia": rubrica sempre più esilarante, se non fosse uno spaccato tragico del nostro Paese.

Bisogna dare atto al ministro Brunetta di avere avuto il coraggio di scoperciare il pentolone dello spreco locale: una vera voragine (altro che auto blu...), frutto della trasversalità della protezione politica. Confedilizia ha particolarmente apprezzato l'iniziativa, perché per prima ha documentato questa intollerabile situazione nella pubblicazione *Odissea dello spreco* (Confedilizia edizioni, 2005).

MA ORA, DALLA DENUNCIA BISOGNA PASSARE AI FATTI

Nella nostra pubblicazione ora citata, lo spreco è denunciato – con parole inequivoche – da Marcello Pera, allora Presidente del Senato. Sempre nella stessa pubblicazione, Francesco Staderini – allora Presidente della Corte dei Conti – denuncia che la mancanza di qualsiasi controllo (sia di legittimità che di merito) sulle spese locali è una situazione che caratterizza l'Italia in modo assolutamente unico (e negativo) rispetto a tutta Europa.

OCCORRE ALLORA ISTITUIRE, DA SUBITO, UNA COMMISSIONE PARLAMENTARE PER L'AVVIO DI UNA INDAGINE CONOSCITIVA SUI CONTROLLI CHE NEL RESTO D'EUROPA VENGONO FATTI SULLA SPESA DEGLI ENTI LOCALI

Gli attuali "controlli" del sistema italiano (solo interni, autoreferenziali) "non esistono" proprio, e – comunque – non hanno funzionato. Le Sezioni regionali della Corte dei Conti – dal canto loro – sono, nella fase del controllo preventivo delle spese, assolutamente prive di poteri.

È semplicemente ridicolo che le società quotate debbano farsi certificare i bilanci, e gli enti locali no. Come è semplicemente ridicolo che nessun organo dello Stato si assuma (o debba assumersi) la responsabilità dello sfascio dilagante (O. Carabini, *La "débâcle" dei controllori sul territorio*, "24 ore" 21.6.08).

È ORA CHE QUESTO SCANDALO NAZIONALE FINISCA

Il Presidente incontra Letta a Palazzo Chigi

Il Presidente confederale ha incontrato a Palazzo Chigi il dott. Gianni Letta, Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio. È poi intervenuto, sempre a Roma, all'Assemblea annuale dell'Ania-Associazione nazionale fra le Imprese assicuratrici nonché all'Assemblea annuale della Confcommercio. Nell'Aula del Sinodo, in Vaticano, Sforza Fogliani ha assistito al Convegno di studi – presieduto dal card. Achille Silvestrini ed aperto con una relazione del Segretario di Stato card. Tarcisio Bertone – tenutosi nel decennale della morte del card. Agostino Casaroli, già Segretario di Stato.

A Torino, il Presidente confederale ha portato il saluto della Confedilizia all'Assemblea annuale dell'Adsi-Associazione Dimore storiche italiane. A Piacenza, ha aperto i lavori del Convegno di aggiornamento del Coordinamento legali confederale, nonché del Coordinamento Registri amministratori immobiliari, sull'ultima giurisprudenza in materia condominiale.

A Torino la Festa nazionale del condominio

La Festa del condominio – prevista, nella sua quinta edizione, per sabato 27 settembre – vedrà quest'anno il suo appuntamento nazionale a Torino.

Organizzata dalla locale Associazione territoriale della Confedilizia, la Festa sarà caratterizzata dalla compresenza di spettacoli di animazione e di momenti di approfondimento di tematiche legate alla vita condominiale, oltre che di illustrazione dei servizi offerti dalla locale Confedilizia.

Per informazioni: Associazione della proprietà edilizia-Confedilizia di Torino – Tel. 011.5214218.

Festa nazionale del condominio, 27 settembre 2008, ore 15-19, Palazzo San Giorgio, Via delle Orfane 9, Torino

La pressione fiscale vera

Anno 2006 (valori in milioni di euro)

Stima economia sommersa		Pressione fiscale	Pressione fiscale sull'economia "regolare"	
ipotesi minima	ipotesi massima		ipotesi minima	ipotesi massima
226.564	249.974	42,1%	49,7%	50,7%

Riunione del Forum real estate (Fire) sulla fiscalità delle imprese immobiliari

Si è riunito a Roma il Fire, il Forum del real estate composto – oltre che da Confedilizia – dalle associazioni: Agesi, Aici, Ance, Arel, Aspesi, Assoimmobiliare, Cncc, Cobaty, Fiabci, Fiaip, Fimaa, Isivi, Pmi, Rics.

All'ordine del giorno dell'incontro, l'analisi di un documento da inviare alla Commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari istituita presso il Ministero dell'economia e delle finanze.

Alla riunione – presieduta da Filippo Oriana – la Confedilizia era rappresentata dal Segretario generale.

La bussola della casa

zona	CREMONA		PRATO		RAGUSA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	950	2.350	1.280	2.950	650	1.580
semicentro	850	1.900	1.100	2.600	500	1.230
periferia	750	1.600	1.000	2.000	400	1.000
	LECCO		PESCARA		POTENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.180	2.600	1.230	2.970	1.550	2.380
semicentro	850	2.280	1.000	2.000	1.360	2.600
periferia	580	1.750	750	1.650	1.000	1.750

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.

Depositi cauzionali, attenzione

Scade il prossimo 17 agosto il termine (prorogato al 18, essendo il 17 festivo) per comunicare alla propria banca (o ad altro intermediario del caso) la volontà di tenere in vita un deposito cauzionale costituito, tramite libretto al portatore o certificato di deposito, in data anteriore al 17 agosto 1997. La prassi di comunicazione da seguire è quella concordata dalla Confedilizia con il Ministero dell'economia. Al proposito, e per maggiori informazioni, rinviando – oltre che a quanto già pubblicato su *Cn* del maggio scorso – alle istruzioni a suo tempo fornite a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia.

CONSIGLIO DI STATO

Immobile abusivo e sanzioni

Consiglio di Stato - sezione V
decisione 20 marzo 2007
n. 1325; Pres. Iannotta

È illegittima l'irrogazione della sanzione pecuniaria in luogo della demolizione dell'opera abusiva qualora quest'ultima, sebbene costosa, non sia tecnicamente impossibile.

Per il 43,3% degli italiani meglio tagliare l'Ici che l'Irpef

È l'Ici la tassa più odiata dagli italiani: lo si evince da una ricerca dell'Eurispes dal titolo "Problemi di famiglia". L'indagine rileva che il 43,3% del campione, se potesse scegliere quali tasse ridurre, opterebbe per l'Ici, l'imposta comunale sugli immobili. E soltanto il 22,6% preferirebbe un taglio dell'Iva, il 17,5% dell'Irpef e il 7,9% delle imposte sulle imprese.

Lo studio ha rilevato che il 58,4% del campione ritiene necessario tagliare la pressione fiscale, perché in questo modo si rilancerebbero i consumi (54,8%) e si darebbe slancio all'economia e alle imprese (25,6%).

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

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

Amadasi presidente Cassa geometri

Il geom. Fausto Amadasi è stato eletto presidente della Cassa geometri, in sostituzione del geom. Fausto Savoldi, eletto presidente del Consiglio nazionale geometri (*Cn* maggio '08) e che rimane componente del Consiglio di amministrazione della Cassa. Vicepresidente della Cassa è stato eletto il geom. Dilio Bianchi.

Il Presidente confederale ha personalmente rivolto agli eletti i più vivi auguri di buon lavoro a nome della Confedilizia.

Altieri presidente Cooperative AGCI

Il dott. Rosario Altieri è stato eletto Presidente dell'Associazione generale Cooperative Italiane (AGCI). Vicepresidenti, il dott. Carlo Scarzanella (Vicario) e il dott. Giampaolo Buonfiglio.

Il Presidente confederale ha espresso agli eletti rallegramenti della nostra Organizzazione.

BELL'ITALIA



di BEPPE SEVERGNINI

«L'Europa è arretrata e io vado a ricostruirla!»
proclama Silvio Berlusconi davanti alla platea di Confcommercio.
Perplessi i presenti: cosa crede, di essere a Confedilizia?

www.corriere.it/italians

Attilio Viziano ricorda gli anni in Confedilizia

Attilio Viziano ricorda anche gli anni (12) in cui fu presidente della Confedilizia nazionale in un libro (*Ricordi di un corrispondente di guerra*, a cura di Carlo Cucut e Roberto Bobbio) edito da Marvia edizioni.

Il libro – di grande interesse, per il periodo di cui al suo titolo – è stato recentemente presentato a Genova, con partecipato successo. Può essere richiesto all'editrice: tel. 339-2463468; marviaedizioni@marvia.it. Sito Internet: www.marvia.it

All'ing. Attilio, vivissimi complimenti – ed ogni migliore e più caro augurio – da parte della nostra organizzazione e di tutti gli amici della Confederazione. Che lo ricordano sempre (unitamente alla signora Mirella) con tanto affetto e con immutata stima.

BELL'ITALIA

Contratti di 12 anni...

"In America è tutto più veloce e flessibile. Faccio un esempio pratico: in Silicon Valley ci sono gli uffici plug&play, pronti all'uso, con tanto di computer, collegamento internet, telefoni e contratti brevi: se ti stufi cambi. In Italia, poiché mi voglio ingrandire, sto cercando una nuova sistemazione per il mio quartier generale di Pavia e mi hanno proposto solo contratti da 12 anni. Le pare possibile?"

Così, su 24 ore (10.6.'08), Fabrizio Capobianco, 38 anni, uno degli imprenditori-hacker che hanno fatto saltare i lucchetti del cellulare Apple.

"Fuggiasco" (da 10 anni) dall'Italia, Capobianco si meraviglia - dunque - che i contratti di locazione ad uso diverso debbano da noi avere una durata minima di 12 anni.

Se ne meraviglia lui, che vive negli Stati Uniti ed è al passo col mondo. Ma, da noi, se ne meraviglia nessuno. La liberalizzazione dei contratti ad uso diverso non figura neppure nell'Indice relativo redatto dagli istituti che dovrebbero battersi anche per questa liberalizzazione (come si battono per tante altre)! Mario Monti, dal canto suo, indicava come necessaria questa liberalizzazione esattamente 10 anni fa (*Corsera*, 18.1.'88). Poi, non ne ha più parlato neppure lui, e tantomeno il ministro delle "liberalizzazioni" Bersani (pur da noi interessato). Vedremo come andrà col nuovo Governo. Ma... Confcommercio e Confindustria vogliono le liberalizzazioni a senso unico, in casa degli altri e basta. Sono strabiche, in punto. Ed è, più che altro, una pena. Che pena, quest'Italia cosiffatta.

Principio del mercato

L'elemento caratteristico del capitalismo, che lo distingue dai metodi di produzione precapitalistici, è il rivoluzionario principio del mercato.

Ludwig von Mises

CASSAZIONE

"Mantenere idonea" non è "modificarla"

Il locatore non ha l'obbligo di modificare o trasformare la cosa locata, rispetto allo stato della stessa al momento della stipula del contratto di locazione, per renderla idonea all'esercizio di una specifica attività per la quale sia stata locata, e questo neppure ove determinati requisiti siano prescritti dalla pubblica autorità, dato che l'art. 1575 del Codice civile fa solo obbligo al locatore di mantenere la cosa locata idonea all'uso convenuto.

Lo ha ribadito (davanti a tante infondate pretese, ricorrenti in questi casi) la Cassazione, con la sua sentenza n. 8505 del 31 marzo scorso, Pres. Mazza, Rel. Chiarini.

CASSAZIONE

Comodato vita natural durante, legittimità

È configurabile il comodato di una casa per consentire al comodatario di alloggiarvi per tutta la vita senza che perciò debba ravvisarsi un contratto costitutivo di un diritto di abitazione, con conseguente necessità di forma scritta ad substantiam.

Cassazione sent. 3.4.'08
n. 8548

CASSAZIONE

Ladro in fuga...

Cassazione, sent. 4 luglio 2006
Pres. De Grazia

Affinché possa ritenersi sussistente la scriminante della legittima difesa, i requisiti della necessità di difendersi e della proporzione tra difesa e offesa vanno intesi nel senso che la reazione deve essere, in quella circostanza, l'unica possibile, non sostituibile con altra meno dannosa egualmente idonea alla tutela del diritto proprio o altrui; di conseguenza, non può essere sciminata la condotta di chi faccia fuoco, dall'alto di una finestra, uccidendolo, contro il ladro in precedenza introdotto nella propria abitazione e sorpreso a rubare, quando quest'ultimo abbia già abbandonato tale luogo per darsi alla fuga in strada.

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

α cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/4/2008 al 31/12/2008
valori mensili in euro

PORTIERI LETT. A1	913,83
PORTIERI LETT. A2	913,83
PORTIERI LETT. A3	1.001,73
PORTIERI LETT. A4	1.001,73
PORTIERI LETT. A5	913,83
PORTIERI LETT. A6	958,74
PORTIERI LETT. A7	958,74
PORTIERI LETT. A8	1.004,37
PORTIERI LETT. A9	1.004,37
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.117,12
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.062,50
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.061,46
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	988,40
LAVASCALE LETT. B5	930,99

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire

LAVORATORI LETT. D1, D2, D3	1.062,32
-----------------------------	----------

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/4/2008 al 31/12/2008
valori mensili in euro

IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.645,38
IMPIEGATI LETT. C2	1.509,36
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.322,25
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.113,90
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL 1° IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	954,26

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2008

Domeniche

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

LUGLIO	6	13	20	27	
AGOSTO	3	10	17	24	31
SETTEMBRE	7	14	21	28	
OCTOBRE	5	12	19	26	
NOVEMBRE	2	9	16	23	30
DICEMBRE	7	14	21	28	

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

LUGLIO	—	—	—
AGOSTO	15	—	—
SETTEMBRE	—	—	—
OCTOBRE	—	—	—
NOVEMBRE	1	4*	—
DICEMBRE	8	25	26

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

Versamenti contributivi dall'1/4/2008

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:
Fondo pensioni 8,84 %
CASPO 0,40 %
Totale 9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:
Fondo pensioni 9,19 %
CASPO 0,40 %
Totale 9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore:
Fondo pensioni 9,19 %
CASPO 0,40 %
Totale 9,59 %

Minimali giornalieri dall'1/1/2008

PORTIERI	42,14
LAVASCALE	42,14

Minimale orario
LAVASCALE 6,32

IMPORTANTE

Sugli impianti non c'è più alcun obbligo per compravendite e locazioni

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto-legge n. 112/08, è caduto ogni obbligo di consegna o di allegazione di documentazione relativa alla sicurezza degli impianti in caso di compravendita o di locazione di un immobile, abitativo e non abitativo. Il decreto-legge in questione ha infatti abrogato l'articolo 15 del decreto ministeriale n. 37 del 2008, che aveva imposto ai proprietari tutta una serie di adempimenti nel senso sopra indicato, obbligando in particolare gli stessi alla consegna agli acquirenti e agli inquilini della documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti presenti negli immobili venduti o locati.

Come noto, il decreto impianti Bersani era stato impugnato in punto dalla Confedilizia.

"Diamo atto al Ministro Scajola - ha commentato il Presidente confederale - di avere superato lo stadio cartaceo della legislazione in materia di sicurezza degli impianti e di avere invece imboccato la strada della concretezza e della tutela reale dei cittadini. All'imposizione di odiosi ed inutili incombenze di natura puramente documentale si sostituisce, con un nuovo provvedimento che sarà emanato entro il marzo 2009, l'obiettivo della semplificazione degli adempimenti per i proprietari e la previsione di un reale sistema di verifiche. Se tali obiettivi saranno rispettati in sede di emanazione del nuovo decreto, agli sproloqui sulla sicurezza sovente indotti da categorie interessate, si sostituirà finalmente una normativa equilibrata e non semplicemente foriera di oneri burocratici ed economici per i proprietari".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo ed assemblea annuale

Si è riunito a Roma il Consiglio direttivo di Assindatcolf, al termine del quale si è poi svolta l'annuale Assemblea.

Il Presidente, dott. Renzo Gardella, ha relazionato sull'attività svolta dall'Associazione nel 2007, che ha visto la creazione di nuove Sezioni, il consolidamento di quelle esistenti e l'incremento del numero dei soci. Ha inoltre informato Consiglio e Assemblea circa l'attività promozionale svolta a livello nazionale, grazie alle frequenti presenze sulla stampa e in programmi televisivi, riferendo anche dei numerosi rapporti intervenuti con le istituzioni.

Il Presidente ha poi illustrato sia il bilancio consuntivo 2007 che il bilancio preventivo 2008, che sono stati approvati dal Consiglio e sottoposti successivamente all'esame dell'Assemblea, che li ha anch'essa approvati.

È intervenuto ai lavori il Presidente della Confedilizia, che ha ringraziato la Presidenza e i quadri dirigenti dell'organizzazione, esprimendo fra l'altro il proprio apprezzamento per l'attività di espansione sul territorio nazionale dell'Associazione e per la consolidata presenza della stessa sugli organi di informazione.

Colf in regola solo con l'avviso on line

Anche a seguito di verbali ispettivi, di conciliazione o di sentenze che riconoscono l'esistenza di un rapporto di lavoro domestico, il datore di lavoro – per regolarizzare il suddetto rapporto di lavoro nei confronti dell'Inps – deve sempre effettuare la comunicazione obbligatoria al Centro per l'impiego territorialmente competente, tramite l'invio telematico del modulo Unilav.

È quanto afferma l'Inps con il Messaggio n. 13509 del 12.6.'08.

Infatti, per poter procedere al recupero dei crediti contributivi derivanti dalla regolarizzazione di rapporti di lavoro domestico a seguito dei provvedimenti di cui sopra, l'Inps ha bisogno della preventiva iscrizione del rapporto di lavoro, che in virtù delle nuove disposizioni sulle comunicazioni obbligatorie può avvenire esclusivamente tramite il modulo sopra citato. In virtù di ciò, il datore di lavoro domestico che volesse procedere a regolarizzare la posizione contributiva di un rapporto di lavoro, mai denunciato prima all'Inps, tramite la presentazione del modulo Ld15 (che è il modello utilizzato dall'Inps per la regolarizzazione contributiva), deve necessariamente prima procedere all'invio della citata comunicazione al Centro per l'impiego, affinché i dati sul rapporto di lavoro vengano inseriti nell'archivio della Gestione lavoratori domestici.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

L'Università di Maastricht e la Solvay Business School nuovi membri dell'Epfi

Si è svolta a Tallin, sotto la presidenza di Liz Peace, una riunione del Comitato direttivo dell'Epfi.

Molti sono stati gli argomenti affrontati dall'esecutivo della Federazione europea, tra i quali si segnala la modifica statutaria con la quale si consente l'adesione all'organizzazione di membri appartenenti ad Università ed Istituti economico-giuridici che svolgono la loro attività nel settore immobiliare. In tale quadro, il Comitato ha approvato le candidature dell'Università di Maastricht (Paesi Bassi) e della Solvay Business School (Belgio) come primi membri accademici.

Il direttore della Federazione, MacBrien, ha fatto il punto della situazione sui principali argomenti che vengono attualmente trattati dalle istituzioni europee, con un diretto impatto sul settore immobiliare (revisione della Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia, Libro bianco sui mutui fondiari). MacBrien ha infine illustrato l'andamento dei lavori della campagna per istituire un Eu Reit.

Prossima riunione a Bruxelles il 30/31 ottobre.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Quando il contratto è nullo

Tribunale di Trieste: sentenza 27 settembre 2007; Giud. Sceusa

Un contratto di vendita di certificato di associazione a complesso turistico, avente per oggetto la fruizione in multiproprietà di un immobile, che non consenta di decifrare la durata e la collocazione temporale del periodo di godimento, è nullo per indeterminazione dell'oggetto (nella specie, vi era un semplice riferimento ad una settimana di vacanza in un periodo fluttuante).

Posto che nel caso di un contratto di finanziamento stipulato al fine di rendere possibile l'acquisto del godimento di un immobile in multiproprietà ricorre un'ipotesi di collegamento negoziale funzionale, la nullità del contratto di *time-sharing* comporta l'invalidità del contratto di finanziamento e l'obbligo di restituzione delle somme già versate al mutuatario.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica – Assegnazione Acquisto di immobile – Contratto di locazione.

Il diritto di prelazione, previsto dall'art. 1, comma sesto, della legge n. 560 del 1993 per l'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, richiede che gli assegnatari e i familiari conviventi detengano l'immobile sulla base di un valido contratto di locazione ad uso abitativo e che sussista il requisito dell'effettiva e personale utilizzazione del bene da oltre un quinquennio. (Nella fattispecie, la S.C., nel rigettare il ricorso proposto avverso la sentenza di merito, ha stabilito l'applicabilità del principio di cui in massima agli immobili già di proprietà delle Ferrovie dello Stato).

* Cass. civ., sez. III, 3 settembre 2007, n. 18494.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

L'Agiai in tv

Partecipazione di Agiai, il 17 luglio, alla trasmissione di Raiuno "Dieci minuti di...".

Tra i temi affrontati dal Presidente Mongiovi (in pieno accordo col nuovo Presidente del Consiglio nazionale geometri, geom. Fausto Savoldi) le iniziative in corso e i progetti per il futuro dell'associazione nell'assistenza agli amministratori iscritti, in continuazione del rapporto di collaborazione con la Confedilizia.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno a Genova l'11 ottobre

Si svolgerà a Genova sabato 11 ottobre un convegno – organizzato da Gesticond e al quale parteciperà anche il Presidente confederale – sul tema "Nuovi obblighi, attribuzioni e responsabilità dell'amministratore di condominio".

Maggiori particolari sull'iniziativa saranno inseriti sul sito Internet dell'organizzazione (www.gesticond.it) oltre che sul sito confederale e su Cn di settembre.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Usucapione di fondi rustici e imposte indirette

Alle sentenze di usucapione che impongono il trasferimento di fondi rustici situati nei Comuni di montagna in base al possesso continuato per almeno quindici anni, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano proporzionalmente. Misura fissa ed esenzione dall'imposta catastale valgono solo quando l'usucapione è compiuta da chi acquista in buona fede da chi non è proprietario.

Così l'Agenzia delle entrate nella Risoluzione n. 244/E del 16.6.'08, con ciò rivedendo un proprio precedente orientamento.



UIPI

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

Incontro con l'Unpi

Si è svolto – presso gli uffici della Camera della Proprietà di Lille de France – un incontro fra una delegazione dell'Uiipi (guidata dal Presidente Paradias) e il Presidente dell'Unpi, l'Unione nazionale (francese) della proprietà immobiliare, Perrin.

Nel corso dell'incontro è stato raggiunto l'accordo secondo il quale l'Unpi procederà in tempi brevi a formalizzare la sua adesione all'Uiipi.



Per migliorare il servizio è sempre necessaria una verifica

HomeLink Italia è da sempre impegnata ad offrire un alto standard qualitativo del servizio dello scambio di casa. Proprio per questo motivo ha previsto un sistema di valutazione con il quale far emergere eventuali problemi dell'attività di scambio casa, al fine di porvi rimedio.

Nel sito dell'Organizzazione (www.homelink.it) vi è una parte dedicata, appunto, alla valutazione, nella quale sono indicate una serie di domande alle quali è possibile rispondere con una valutazione che va da 1 a 5. Al punteggio più basso è attribuita la dicitura "non soddisfacente", mentre al più elevato quella di "eccellente".

I quesiti, tutti di ordine pratico, servono per fare in modo che eventuali inconvenienti possano essere chiariti prima di un altro scambio.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Giudizio prudente sull'accordo Abi-Governo sui mutui

"L'accordo Abi-Governo aggiunge poco rispetto all'accordo siglato dalle associazioni dei consumatori con Abi sulle penali per la portabilità dei mutui. In sostanza si tratta di un differimento nel tempo degli oneri per i mutui a tasso variabile. L'accordo va incontro a chi si trova oggi maggiormente in difficoltà, ma nessuno può conoscere i suoi effetti nel tempo perché la convenienza dipenderà dalla dinamica dei tassi di interesse".

Questo il giudizio di Assoutenti, che aggiunge: "L'Osservatorio sulla trasparenza dei mutui è importante proprio per la novità del coinvolgimento delle associazioni dei consumatori. Lo specifico ruolo delle associazioni ci è dettato dall'esperienza degli ultimi mesi: dobbiamo impegnarci nella vigilanza sulla corretta e piena applicazione delle nuove regole da parte di tutte le banche e attivarci per un efficace sistema sanzionatorio delle violazioni. E nel frattempo informare sempre meglio i consumatori sui loro diritti in materia".



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Seminari 2008

Gli oramai consueti seminari di formazione professionale, organizzati dal Centro studi del Coram, coordinati dall'avv. Vincenzo Nasini (responsabile del Centro studi medesimo e del Coordinamento condominiale Confedilizia) e rivolti agli amministratori condominiali iscritti al Registro nazionale Confedilizia, si svolgeranno quest'anno nelle località sotto indicate e secondo il seguente calendario: Asti 12 settembre, Lametia Terme 26 settembre, Grosseto 10 ottobre, Gorizia 23 ottobre.

I relatori, anche sulla base delle richieste e dei suggerimenti pervenuti alla Sede centrale, affronteranno i seguenti argomenti: ultime pronunce giurisprudenziali relative al condominio; sicurezza degli impianti; risparmio energetico; novità fiscali.

Le Entrate sull'Irap professionisti

Come riferito su *Confedilizia notizie* del marzo 2007, diverse sentenze della Cassazione hanno stabilito il non assoggettamento all'Irap dei professionisti – come gli amministratori condominiali – che per la loro attività non si avvalgono di una organizzazione di mezzi e di lavoro.

Sul tema – che ha formato anche oggetto di un interessante Convegno nazionale a Piacenza organizzato da Confedilizia in collaborazione con Agiai, Fiaip e Gesticond (cfr. *Cn* magg. '07) – si sofferma ora l'Agenzia delle entrate con la corposa Circolare n. 45/E del 15.6.'08, nella quale vengono analizzati (peraltro, in modo non sembra condivisibile) i principi fondamentali che emergono dalle sentenze in questione e, conseguentemente, vengono fornite istruzioni agli uffici locali per la gestione del contenzioso pendente.

Vista l'ampiezza e l'analiticità del documento, non riassumibile in questa sede, gli amministratori interessati sono invitati a richiedere la Circolare in questione alla Segreteria generale della Confedilizia.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La Consulta nazionale dell'Intermediazione immobiliare ricevuta al Ministero dell'Economia

La Consulta nazionale dell'Intermediazione immobiliare riprende i lavori e i primi incontri istituzionali. A seguito dell'incontro avuto nelle scorse settimane a Bologna coordinato da Susanna Acerbi, la Consulta nazionale ha previsto una nuova serie di azioni. Una delegazione della Fiaip, composta dal presidente nazionale Fiaip Franco Arosio, dal vicepresidente vicario Paolo Righi e dal membro della Consulta nazionale Luciano Passuti insieme ai componenti di Fimaa e Anama è stata ricevuta presso la Commissione Studi sulla Fiscalità Immobiliare del Ministero dell'Economia, Dipartimento delle Finanze, a Roma.

Sul tappeto le richieste presentate dalle tre associazioni che sono la rivisitazione dell'Iva sulle provvigioni e sulla compravendita immobiliare. Inoltre si è discusso di tutto il pacchetto su imposta di registro ed oneri gravanti per il settore. È stata infatti richiesta con forza l'abolizione del pagamento in solido della tassa di registro che colpisce gli agenti immobiliari, e l'abolizione dell'indicazione dei corrispettivi delle fatture in quanto limitanti della libera trattativa tra le parti. È stata infine inoltre *richiesta nuovamente una tassazione separata sugli stessi redditi da locazione*.

La Consulta nazionale ha previsto anche di dare corso ai rapporti con il Ministero dello Sviluppo economico ed in particolare per quanto riguarda: il mantenimento del Ruolo Agenti d'Affari con il ritorno delle Associazioni sia in Commissione Ruolo che in quella d'esami. La discussione si è anche incentrata sulle norme che determinano obblighi gravosi nei confronti della categoria e la sistemazione della vicenda legata alla registrazione delle scritture private.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Fire, Forum con tutte le associazioni del settore

“Il Forum ha già fatto cose importanti come convegni sulla fiscalità, sull'immagine del lavoro immobiliare, sul ruolo del settore nello sviluppo economico e ha assunto un'iniziativa congiunta per la revisione complessiva della fiscalità immobiliare. Il problema non è, quindi, quello di cambiare questo contenitore, l'unico oggi realisticamente possibile per un settore complesso e frastagliato, ma di attribuirgli un maggior ruolo, in particolare nel confronto con la politica e con le istituzioni. Non va sottovalutato che per la prima volta nella storia tutte le Organizzazioni del settore si sono messe intorno ad un tavolo e si sono date un patto di consultazione preventiva”.

Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi e Coordinatore del Fire (la struttura che riunisce la più rappresentativa organizzazione del settore – cfr altro articolo su questo stesso numero di Cn) su *Quotidiano Immobiliare* del 25.6.'08.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Tassazione dei fondi aumentata al 20%

Il decreto-legge approvato nell'ambito della “manovra” del Governo recentemente approvata (d.l. n. 112/'08) prevede l'innalzamento dal 12,5% al 20% dell'aliquota prevista per la tassazione di tutti i fondi immobiliari (si tratta del prelievo che si applica in caso di attribuzione dei proventi).

Lo stesso provvedimento prevede inoltre l'introduzione di una patrimoniale dell'1% nei confronti dei fondi immobiliari cosiddetti “familiari” (quelli le cui quote sono detenute da meno di dieci partecipanti, salvo casi specifici di partecipazioni al fondo).

Il risultato consegue alla politica scelta dai fondi di cui trattasi – nella loro maggioranza – anche nell'ambito del problema della loro rappresentanza, in rapporto agli altri settori dell'immobiliare (tutti presenti in Confedilizia e dalla stessa rappresentati).

Facoltà di scelta

La libertà è indivisibile. Colui che non ha la facoltà di scegliere fra varie marche di cibo inscatolato o di sapone è privato anche del potere di scegliere tra i vari partiti politici e programmi e quindi della libertà di scegliere i detentori delle cariche pubbliche.

Ludwig von Mises

Per i Consorzi di bonifica
nessun riordino nonostante la legge

*Entro il 30 giugno era possibile provvedere al riordino
e/o alla soppressione previsti dal decreto “Milleproroghe”.
Ma non si è mosso nulla.*

È scaduto il 30 giugno il termine (peraltro già prorogato, con decreto-legge, al 31.12.'08) che il cosiddetto decreto-legge “Milleproroghe” aveva fissato per il riordino da parte delle Regioni – facoltativo – dei Consorzi di bonifica, anche mediante accorpamento e soppressione di singoli Consorzi.

In vista della scadenza, la Confedilizia ha avviato un censimento sull'applicazione della norma in questione e i risultati emersi sono del tutto sconcertanti, considerato che la disposizione non ha praticamente avuto alcuna concreta attuazione.

Il processo di riforma affidato alla buona volontà delle Regioni – rileva la Confedilizia – è completamente fallito, così come fallirà qualsiasi ipotesi di autoriforma. Ancora una volta si dimostra che in materie come questa deve intervenire d'imperio il legislatore nazionale, tenendo anche presente che i Consorzi di bonifica sono ormai di fatto mantenuti dai proprietari urbani, che dalle opere di tali enti non ricevono – nella più gran parte dei casi – alcun beneficio. Bisogna però vedere se la trasversalità politica che protegge i Consorzi (spesso rifugio di politici di vecchio corso) permetterà al Governo di intervenire, e fare pulizia.

18° CONVEGNO
COORDINAMENTO LEGALI
CONFEDILIZIA

Piacenza, 13 settembre 2008

Le obbligazioni del locatore
ed i vizi del bene locato

Introduzione e principi generali

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

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

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

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

Condominio e privacy

Introduzione e principi generali

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

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

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

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

Informazioni presso tutte le Confedilizie locali

BELL'ITALIA
**E adesso...
gli ascensori
inquinano**

Poveri ascensori. Tutte le colpe le hanno. Adesso, inquinano anche. Sì, avete letto bene: gli ascensori inquinano. "Antiquati, sono belli ma inquinanti". Questo il titolo comparso sul quotidiano della Confindustria, 24 ore. A dirlo, naturalmente, sono gli ascensoristi (produttori, manutentori e categorie varie comunque interessate a lavori più o meno utili, e necessari). Ascensoristi che tutti indistintamente hanno a cuore la salute di noi poveri condomini (da spelare), e non solo la salute – naturalmente – ma anche la sicurezza e – udite e udite – il risparmio energetico. Insomma, vogliono farci risparmiare (ammesso e non concesso che questo si verifichi) per poi prendersi loro – con più facilità – i soldi di "risparmiati"!... Finora, avevano battuto il chiodo sulla sostituzione degli apparati. Ma visto che la Confindustria li ha bloccati (dimostrando che non si potevano imporre in Italia regole di sicurezza più severe e cogenti che in tutto il resto dell'Europa e – probabilmente – del mondo...), ora hanno cambiato bersaglio: ora, spasimano per la nostra salute, e non vogliono che ci siano in giro ascensori inquinanti.

Ci sarebbe da ridere, se non ci fosse da piangere. Perché, poi, ci sono dei politici (e questi fanno davvero solo piangere...) che finiscono anche di credergli, agli ascensoristi. Per non dire di certi amministratori condominiali (una sparuta minoranza, per la verità) sempre interessati a fare lavori, lavori di qualunque genere, purchessia. E chissà perché...

Bisogni delle masse

Il capitalismo non è semplicemente produzione di massa, ma produzione di massa finalizzata a soddisfare i bisogni delle masse. Le corporazioni delle arti e dei mestieri della vecchia epoca avevano soddisfatto quasi esclusivamente i bisogni del ricco.

Ludwig von Mises

BELL'ITALIA

11:41 18-06-08

CONFINDUSTRIA: GARRONE, SERVE NUOVA FEDERAZIONE IMMOBILIARE

(ANSA) - ROMA, 18 GIU - "Speriamo davvero che possa nascere all'interno di Confindustria una nuova federazione" del settore immobiliare, "che oltre a raggruppare tutte le filiere abbia anche l'obiettivo di attrarre nuovi attori non associati". Lo ha detto il vicepresidente di Confindustria con delega all'organizzazione e al marketing associativo, Edoardo Garrone intervenendo all'assemblea annuale di Assoimmobiliare.

Sottolineando che "l'industria immobiliare nell'ultimo decennio ha avuto una crescita esponenziale".

Veramente una bella idea, complimenti. Ma non ne capiamo l'originalità e il significato, di grazia. Se davvero l'idea interessa l'industria immobiliare – come testualmente dice il riportato lancio d'agenzia – (e non, "l'industria immobiliare" tanto per dire; o tanto per confondere le idee...), allora la Confindustria è pacifico che sia la sua casa. Ma se invece l'idea interessa – come parrebbe di capire – la proprietà immobiliare in quanto tale, allora – di grazia, sempre – non ci raccapezziamo più. Su questo stesso numero facciamo il discorso degli ascensoristi (Confindustria), tanto per fare un esempio. E allora...la proprietà immobiliare che entrasse in Confindustria sarebbe un po' come un bue che si iscrivesse al sindacato macellai! È una battuta di un nostro compianto dirigente a proposito di certe (pretese) associazioni proprietari, ma si adatta benissimo anche al caso ipotizzato dal suddato Edoardo Garrone. Comunque, ritorneremo se del caso in argomento. L'entrata in Confindustria, a proposito di questa organizzazione, potrebbe essere un'eccellente cartina di tornasole.

Per i bei risultati già ottenuti frazionando la rappresentanza, si veda la rubrica dei fondi immobiliari (pag. 6)

Per le Entrate la tariffa rifiuti è soggetta a Iva

Come noto (cfr. Cn nov. '07), la Corte di Cassazione ha recentemente stabilito che la tariffa rifiuti (la cosiddetta Tia-Tariffa di igiene ambientale, che in molti Comuni ha sostituito la tassa smaltimento rifiuti) ha natura pubblicistica e non di corrispettivo per la fornitura di un servizio.

Fra le conseguenze di tale pronuncia, si è ipotizzata quella della impossibilità di assoggettare all'imposta sul valore aggiunto le somme dovute a titolo di tariffa rifiuti (alla tassa rifiuti non viene applicata l'Iva). Chiamata a pronunciarsi sul punto, con la Risoluzione n. 250/E del 17.6.'08 l'Agenzia delle entrate sostiene invece il contrario, confutando *in toto* la pronuncia della Suprema Corte e – di conseguenza – il corollario del non assoggettamento ad Iva della Tia.

È sperabile che la giurisprudenza – almeno di merito – completi il percorso iniziato dalla Cassazione e, in coerenza con questa, smentisca l'interpretazione delle Entrate.

Ici prima casa, l'iniquità delle esclusioni

*Piacenza ha in Catasto più case signorili (A/1)
di Venezia; Milano, un terzo di Firenze*

Piacenza ha più immobili in categoria catastale A/1 ("case signorili") di Venezia: 229 contro 221. Prato ne ha più del doppio sia dell'una che dell'altra: 513. Milano (con 961) ne ha poco più di Prato e addirittura meno di un quarto di Genova (4.455), un terzo di Firenze (2.921) e di Napoli (2.826), meno della metà di Roma (2.124) e di Torino (2.429). Questa è l'assurda situazione degli immobili in questione, che vengono impropriamente definiti "di lusso", fotografata dalla Cgia di Mestre.

"Il nostro Catasto – ha spiegato in un lancio ANSA il Presidente confederale – è un Catasto di natura comparativa, gli immobili vengono cioè accatastati in una categoria o nell'altra a seconda del quadro di classificazione delle singole zone censuarie e delle unità tipo delle stesse, che si basano sulla tipologia e qualità degli immobili della zona. Innestare su una situazione di classamento del genere (estremamente diversificata da città a città) una normativa che esclude certi immobili dall'esenzione Ici per tutta Italia, e questo solo per ragioni di demagogia e per seguire Prodi nell'errore, è stata un'iniquità nell'iniquità. Prima di tutto, perché se l'Ici è, come è, un'imposta iniqua (essendo una patrimoniale ordinaria e quindi progressivamente espropriativa) la deve essere per tutti, senza discriminazioni. In secondo luogo, perché il criterio catastale non è uguale per tutta Italia, come i dati riferiti dimostrano: se proprio si voleva continuare a far pagare l'Ici agli «immobili di lusso», quantomeno lo si doveva fare con un criterio uguale per tutt'Italia, quello del decreto ministeriale 2.8.1969. Che determina le caratteristiche degli immobili davvero «di lusso», per tutto il Paese".

Il discorso di iniquità fatto per le A/1 vale anche per gli altri immobili (ville e castelli) prima casa esclusi dall'esenzione Ici. Come vale anche per gli altri immobili abitativi (specie se locati) e per gli immobili ad uso diverso dall'abitativo (ma qui, il discorso è anche di rappresentanza: Confindustria, Confcommercio e Confartigianato – così come i sindacati lavoratori – hanno lasciato sola la Confindustria, benché ripetutamente sollecitate, a combattere la battaglia Ici, come se questa riguardasse solo noi e non anche loro. E sono stati subito serviti, naturalmente: dal passato Governo, ma anche dall'attuale).

IL PUNTO

Ancora sul risparmio energetico

Torniamo ancora sul risparmio energetico ed in particolare sull'art. 26, c. 2, l. n. 10/91, così come da ultimo modificato dal d.lgs. n. 311/06.

Della norma abbiamo già parlato allorché abbiamo trattato delle maggioranze assembleari (cfr. *Cn mar.* '08). Ce ne occupiamo adesso per approfondire le differenze con il testo previgente, con specifico riferimento all'ambito di applicazione.

Se, infatti, la disposizione in argomento, nella sua precedente formulazione, si riferiva agli "interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, ivi compresi quelli di cui all'art. 8", la nuova versione parla, invece, di "interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato".

A parte qualche differenza nei termini utilizzati (il nuovo testo parla di "interventi sugli edifici e sugli impianti", mentre il vecchio si riferiva agli "interventi in parti comuni di edifici"), ciò che è interessante porre in evidenza è che non esiste più lo specifico richiamo all'art. 8 della l. n. 10/91, che elencava dettagliatamente una serie di interventi tra i quali la coibentazione dell'edificio, l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione dell'energia elettrica e la trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Ora, infatti, la disposizione in parola fa esclusivamente riferimento all'art. 1 della l. n. 10/91, che è una norma di natura programmatica in cui il legislatore afferma l'intenzione, tra l'altro, di favorire "l'uso razionale dell'energia", "il contenimento dei consumi" e "l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia". Ciò significa, in altre parole, che l'art. 26, c. 2, così come modificato, ha un larghissimo spettro di azione, essendo applicabile perfino ad interventi oggi non prevedibili, ma potenzialmente realizzabili in base alle future tecnologie (purché "individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato"). Il che avvalorava ancor di più la tesi secondo cui per deliberare, in sede condominiale, interventi del genere – che potrebbero concretizzarsi anche in opere assai dispendiose, allo stato neppure ipotizzabili – non può non occorrere una doppia maggioranza, calcolata per "teste" e per millesimi.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

**Possibile che i Comuni siano sempre in rosso?
L'arte degli "arroganti writers", non ci interessa
Un'idea (geniale) per sopperire all'Ici abolita
Ici, solita confusione (comunale) - E l'abolizione sembra surreale...
Tasse giuste, contro l'evasione**

LE LETTERE DEL MESE

Quella tassa sull'affitto che ritengo ingiusta

Anna Lombardi
carmine-marche@tele2.it

POSSIEDO in comproprietà con mio marito la metà di un appartamento ceduto in locazione. La quota di mia pertinenza dell'affitto annuo è di 2.832 euro ed è il mio unico reddito. Su tale cifra, nei sette anni precedenti non ho mai pagato imposte poiché fruivo di una deduzione di 3.000 euro che neutralizzava il reddito. Con l'ultima finanziaria del governo Prodi è stata soppressa la suddetta deduzione esponendo il mio modestissimo reddito ad una imposta di 578 euro + addizionale regionale di 23 euro (totale 601 euro).

Io vivo con mio marito e non devo (né potrei) mantenermi da sola con quell'unico reddito, ma il fiscalista mi ha assicurato che dal punto di vista impositivo non sarebbe cambiato nulla: avrei dovuto pagare lo stesso quelle tasse. Ho letto molte proteste di persone colpite da tali misure.

Non ho simpatie per il centro-destra, però devo riconoscere che di fronte alle novità fiscali, lasciavano al contribuente la clausola di salvaguardia, ovvero la facoltà di optare per la precedente normativa, se sfavoriti.

da la Repubblica 5.6.'08

L'affitto diminuirebbe con tasse più giuste

Antonio De Iorgi
La Spezia

PER far scendere il prezzo degli affitti (che sono davvero molto cari) il fisco dovrebbe, a mio parere di locatore, far pagare le tasse solo sul reddito dell'affitto, e non cumularlo con gli altri redditi. Tenendo conto che un proprietario deve pagare il 2% annuale sul reddito locativo, l'Ici, le spese condominiali di ordinaria amministrazione e risparmiare qualcosa per quelle straordinarie. Tante volte ci scappa il tetto, l'ascensore, la caldaia, le scale, i balconi o la facciata, senza contare che a fine locazione la casa necessita di lavori di restauro.

Dopo aver pagato tutte queste spese, cosa rimane al proprietario? Molto poco o quasi niente, quindi per avere un minimo reddito è costretto ad aumentare la locazione sul disgraziato finale. Per il bene di tutti, e principalmente per gli inquilini sarebbe benedire il tutto.

da la Repubblica 6.6.'08

Marco Schincaglia – senza indirizzo – così scrive al *Carlino* (1/6): "I Comuni hanno già cominciato le geremiadi sul mancato introito Ici, nonostante gli enormi proventi da velox, photored, Rita, Sirio... Ma dove finiscono tutti quei soldi? Possibile che i Comuni siano sempre in rosso? Io penso che una delle voci siano i troppi dipendenti. Sono rimasto impressionato dal numero di persone presenti nelle portinerie delle sedi comunali bolognesi impegnate in amabili conversari. Tutti stipendi a carico della collettività".

Su *La stampa* (5/6) questa lettera di Paolo Caminati di Milano: "Pare che i soliti writers di Milano, finalmente beccati dalla polizia e minacciati di sanzioni, stiano recitando la parte delle vittime. «Ma come? Non possiamo più fare i nostri comodi sui muri degli altri? Che schifo! Non c'è più libertà!», ci dicono i writers impuniti e impenitenti. Io spero solo che facciano davvero leggi più severe contro questa gentaglia arrogante. La loro «arte» non ci interessa. Preferiamo tenerci le nostre città grigie".

Un'idea (geniale) per sopperire all'Ici abolita di Mauro Spagnolo di Cermes (Bolzano). Che scrive alla *Repubblica* (7/6): "I politici siciliani protestano contro l'abolizione dell'Ici sulla prima casa. Peccato omettano di dire che lì l'abusivismo edilizio raggiunga cifre spropositate rispetto ad altre regioni, come indicano tutte le statistiche (stesso discorso per la Calabria devastata e per altre regioni meridionali). Da noi a Bolzano praticamente le case abusive sono inesistenti. Perché non farsi pagare l'Ici delle prime case abusive per gli ultimi 5, 10 anni e mettere quella delle seconde (abusive) al 30%? Forse basterebbe questo a colmare il mancato introito dell'Ici sulle prime case (non abusive)".

Giuseppe Trapani svolge interessanti considerazioni in materia di seconda casa su *24 ore* (7/6): "Mi domando il perché dell'accanimento, d'ogni tipo, verso le seconde case. Se d'accanimento non si trattasse, da dove derivano le famose penalizzazioni nei contratti di fornitura e nel pagamento delle utenze elettriche ed altre; dell'Ici maggiorata e del pagamento dei tributi relativi ai rifiuti? Sul tema di questi ultimi, è eclatante il caso d'abitazioni da decenni in ristrutturazione, dove non si abita e dove non esistono, trattandosi di piccole borgate, cassonetti dei rifiuti; o d'abitazioni avute in eredità che si tengono lì chiuse, per vari motivi, anche affettivi. Non tutte le case sono di grande valore o sono ubicate in zone turistiche".

Ancora sui writers questa lettera di Angelo Mandelli, di Cesate (Milano), sul *Carlino* (11/6): "L'argomento con cui i writers ci assillano tutti i giorni è: «Noi non siamo da criminalizzare, anche quando graffiamo abusivamente, perché la nostra è arte». Ma cosa c'entra? L'arte, come qualsiasi altra cosa, va fatta quando e dove si può fare. Ai writers non glielo ha prescritto il dottore di fare disegni sui muri. Perché non imbrattano le tele, i muri interni delle loro case? Perché devono fare «arte» per forza sui nostri muri, o nei sottopassi, o lungo le autostrade, o sulle saracinesche dei negozi? Ci viene il sospetto che ai writers non interessi fare arte, ma solo imporre arte".

Al *Corriere della Sera* (17/6) scrive Ilaria Mascetti, di Como: "Il decreto di legge 27/05/2008 n. 93 ha introdotto l'esenzione del pagamento dell'imposta comunale sulla prima casa. Benissimo! Peccato che non sia ben chiaro il discorso sulle unità immobiliari concesse in uso gratuito come abitazione

COOP

Basta con i privilegi

A PROPOSITO di tasse e tagli la prima cosa che il governo dovrebbe fare sarebbe quella di occuparsi di tutti quei privilegi fiscali che danno alle cooperative ingiustificati vantaggi rispetto alle altre imprese. Soprattutto occorrerebbe che le banche di credito cooperativo fossero veramente messe su un piano di concorrenza con gli altri istituti di credito che operano nel nostro paese.

Gianna Incardona, Roma

da Il Resto del Carlino 12.6.'08



Nuovi salari oneri condominiali

FILIBERTO TOMATIS Cuneo

Ho letto che alcune associazioni di ascensoristi chiedono nuove disposizioni per sostituire impianti considerati vecchi, in quanto questi sarebbero inquinanti. Ormai non c'è più limite nello spremere condomini e proprietari di casa: amministratori, impiantisti, ascensoristi, fanno a gara nel pretendere sempre nuove spese, assecondati dalla burocrazia europea e da una classe politica che, in nome di altisonanti fini (salute, sicurezza, vita, ecc.), non finiscono mai di assecondare nuovi (salati) oneri e nuove (superflue) incombenze ai disgraziati che si sono comprati, con fatica, un appartamento.

da La Padania 17.6.'08

principale ai parenti in linea retta: pare dipenda da Comune a Comune. Ma come? Fatta la legge, nata con essa subito la solita confusione/pressapochismo all'italiana?"

Si occupa di "cedolare secca" Roberto Nuara, indirizzo e-mail, sul *Giornale* (17/6): "Leggo della proposta del governo circa una cedolare secca sugli affitti. Ben venga una tassazione equa su questi ricavi, soprattutto per gli appartamenti affittati per brevi periodi (affitti estivi piuttosto che quelli per studenti), che oggi quasi sempre sono gestiti in nero per l'eccessiva tassazione. Nessun proprietario di immobili, ritengo, ha interesse all'evasione se viene richiesta una tassa giusta". La risposta – che condividiamo – del Direttore: "Nessun contribuente, in generale, ha interesse all'evasione se il fisco è giusto".

Sempre a firma Paolo Caminati questa lettera contro i writers che compare sul *Giornale* anch'essa (20/6): "Ho sentito che a Limbiate un imprenditore ha offerto un capannone dismesso per una mostra di «writers», e le istituzioni hanno pure patrocinato la cosa. Peccato che fra gli «artisti» che espongono c'erano dei noti graffitari abusivisti, colti in flagrante dalla Polizia di Milano perché stavano imbrattando muri altrui. Dicono che l'arte non c'entra con la legalità o con l'etica. Affermazione assurda e piratesca. Io non andrei mai a comprare un'automobile da uno che so che le ruba. Né andrei a fare acquisti da chi so che sfrutta il lavoro minorile. Allo stesso modo ritengo assurdo dare spazi (o peggio patrocini pubblici) a chi va in giro a imbrattare i muri, fosse pure il migliore artista del mondo. Oggi tutti si riempiono la bocca con paroloni tipo «consumo etico», «finanza etica», ecc. Ma poi si appoggia chi pratica l'illegalità, senza fiatare".

"È stata abolita l'Ici per la prima casa. Mi sembra qualcosa di surreale. Siamo ancora in Italia o in qualche altro Paese? Spero che il Governo possa sempre trovare le risorse per proseguire con tali provvedimenti. Grazie infinite, e coraggio, avanti sempre". Così scrive sul *Giornale* (21/6), Antonio Narcisi di Roma, al quale il Direttore così risponde: "Si dia un pizzicotto, caro Antonio: non sta sognando. E per andare avanti bisogna essere (tutti) sempre svegli" parlare una «lingua» comune alla nostra. Dove per lingua intendo: abitudini, educazione, ideologia".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Piccoli proprietari

Vorrei rivolgere una preghiera al ministro Tremonti: ripristini la no tax area per i piccolissimi proprietari di immobili, sciaguratamente soppressa dal governo Prodi. Quest'anno mi sono trovata a versare il 23% sull'intera cifra percepita, senza il beneficio di alcun tipo di detrazione, tranne l'abbattimento del 15% da sempre previsto per le spese connesse alla manutenzione dell'immobile.

Maria Miceli, Como

da *Corriere della Sera* 6.6.'08

PROCESSO TRIBUTARIO

Ici e rendite catastali, la sentenza retroagisce

Gli effetti di una sentenza anche in materia tributaria retroagiscono al momento della domanda, così che la sentenza in giudicato che accoglie il ricorso del contribuente in ordine alla rendita catastale di un fabbricato, produce i suoi effetti in materia di applicazione dell'Ici dalla notifica del ricorso stesso.

Cassazione, Sez. trib., Pres. Paolini, Rel. D'Alonzo – Sent. n. 11094 del 7 maggio 2008

DALLE RIVISTE...

Nozione di area fabbricabile per l'Ici Privacy e condominio

Come aggiudicarsi un immobile all'asta

Vendita forzata fallimentare, recesso dalla locazione

Catasto ai Comuni, la sentenza ottenuta dalla Confedilizia

Alessandra Angiuli commenta su *i Contratti* (n. 6/'08) la sentenza della Cassazione sulla mancata destinazione a parcheggio del cortile condominiale. Sullo stesso numero della stessa rivista, Paolo Avondola commenta un'altra sentenza della Cassazione, questa volta sull'alienazione di quote del bene locato in relazione alla prelazione del conduttore.

Della nozione di area fabbricabile nell'Ici si occupa (con un interessante articolo di segno critico: "L'interpretazione autentica di area fabbricabile ai fini Ici – è detto nel sommario del titolo – è un esempio discutibile di recupero a tassazione di ricchezza non ancora attuale") il giudice tributario Ernestino Bruschetta su *la Finanza locale* (n. 5/'08).

"Privacy e condominio": è il titolo dell'articolo di Maurizio Sala su *Immobili e Proprietà* (n. 6/'08). Nicola Assini e Fabrizio Filippucci commentano su *Nuova Rassegna* (n. 7/'08) la sentenza della Corte costituzionale in materia di indennità di espropriazione e di occupazione.

Come aggiudicarsi un immobile all'asta. Ne tratta – in un articolo non firmato – *Consulente immobiliare* (n. 816/'08).

Barbara Ianniello firma sul *Corriere tributario* (n. 25/'08) un articolo sull'esenzione Ici prima casa.

"Prime considerazioni sulla nuova previsione di recesso legale dal contratto di locazione introdotta nell'art. 80 legge fall. dal decreto correttivo n. 169 del 2007": le svolge Roberto Masoni ed attiene all'ipotesi di recesso – com'è noto – in funzione della vendita forzata.

Della *Rivista della Guardia di finanza* (n. 2/'08) segnaliamo lo studio di Renzo Nisi in materia di presunzione di residenza per i soggetti Ires.

Per finire, *le leggi illustrate*. Che nel suo numero di giugno di quest'anno illustra – in un preciso articolo di Paolo Tria – la decisione del Tar Lazio ottenuta dalla Confedilizia in materia di Catasto ai Comuni.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

BELL'ITALIA

REDDITI BASSI

Attenzione agli evasori

Alcuni media hanno reso noto i redditi più alti delle grandi città. Se proprio bisognava pubblicare delle cifre, credo meritassero più attenzione quelli bassi: gli evasori si annidano lì!

Ardengo Alebardi
sfoggia@libero.it

da *Corriere della Sera* 12.5.'08

NEL NOSTRO PAESE

Le liti condominiali

Ci sono due milioni di cause pendenti presso i tribunali di mezza Italia per liti condominiali! Non riusciamo a integrarci con i nostri dirimpettai come pretendono che ci integriamo con il resto del mondo?

Flavio Galbiati

pessina@scatolificiopessina.it

da *Corriere della Sera* 15.5.'08

La autolettura del gas con chiamata a mie spese

Francesco Meneghini
Ercolano, Napoli

VORREI segnalare un comportamento insolito nel servizio di lettura del gas (non sono riuscito a contattare il numero verde Eni, né a trovare un adatto indirizzo e-mail di reclamo o di richiesta informazione). Ieri tornando a casa ho trovato sotto la porta il biglietto stampato del letturista, che segnala di non avermi trovato in casa e indica un numero verde cui comunicare la mia autolettura del contatore. Però (e qui è l'insolito) il numero verde è cancellato a penna, e sempre a penna è indicato il numero di telefono cellulare del letturista. Contattato per telefono (a mie spese) mi chiede la lettura del contatore, ed alle mie richieste di spiegazioni mi dice che lui è un esterno, che fanno tutti così, e rifiuta di dirmi il suo nome e quello della sua società.

da *la Repubblica* 28.5.'08

Economia di mercato

L'economia di mercato non è uno dei tanti sistemi possibili per realizzare la cooperazione economica fra gli esseri umani. Essa costituisce il solo strumento che permetta agli uomini di stabilire un sistema sociale di produzione a cui sia intimamente connessa la costante tendenza a servire nel migliore dei modi e al più basso costo i consumatori.

Ludwig von Mises

Il riordino della fiscalità locale richiede efficaci controlli

Un autorevole esponente dell'Anci è recentemente intervenuto sulla stampa con un articolo suggestivo ma privo di concreto costrutto e di verificati presupposti.

Non si può, anzitutto, qualificare la decisione del Governo concernente l'abolizione dell'Ici prima casa come una "decisione dettata dall'esigenza di captare consenso", e basta. Nel suo discorso alle Camere, il Presidente del Consiglio ha ben spiegato la filosofia di fondo del provvedimento, legata al valore casa come sentito dalla maggioranza degli italiani. Questo, a parte ogni riflessione in ordine alla natura stessa – patrimoniale – del tributo, che finanzia – poi – spese generali con risorse rese disponibili da una sola categoria di cittadini (la stessa cosa avviene per i contributi di bonifica). L'affermazione, del resto, che "una patrimoniale sugli immobili è sempre presente" negli ordinamenti fiscali esteri, è smentita dalla realtà, come attestata in pubblicazioni di fonte non sospetta. Anche dal solo rapporto Ifel (Anci) 2007 risulta, ad esempio, che la base imponibile del tributo locale è in Francia data dal valore locativo. Vi sono poi altri aspetti (riguardanti – a seconda dei diversi Paesi considerati – la deducibilità dell'imposta, il carico ripartito tra proprietario e inquilino o il diritto di rivalsa del primo sul secondo, l'aggiornamento – e il controllo – dei valori catastali ecc.) che rendono improponibile ogni serio confronto. Non a caso, una pubblicazione Anci di 10 anni fa dava atto della fase di ripensamento che già allora investiva diversi Paesi, anche fuori Europa, a proposito del tributo in parola.

Soprattutto – ed anche a non considerare il valore di fondo, quasi una direttiva, della recente sentenza del Tar Lazio relativa al decentramento del Catasto ai Comuni (decentramento cassato proprio anche in funzione del *vulnus* che esso avrebbe recato all'esigenza della unitarietà del sistema catastale nazionale: una conquista dello Stato italiano, ad evitare ingiustizie locali e discriminazioni sociali) – non v'è nessun Paese al mondo nel quale la revisione degli estimi sia affidata agli enti locali (e, naturalmente, senza nessun controllo giurisdizionale di merito: che è ciò che è oggi nel nostro strano Paese stabilito), come – in buona sostanza – l'Anci invoca avvenga in Italia. In un'Italia, oltretutto, caratterizzata da un livello di spesa pubblica locale (e di conseguente indebitamento: 111 miliardi) che non ha riscontro in alcuna parte del mondo e che è diretta conse-

guenza della circostanza che – contrariamente a quanto avviene, ad esempio, in Francia, in Germania e in Inghilterra (Francesco Staderini, presidente Corte dei conti, intervento 21.4.2004) – oggi non esiste di fatto in Italia per gli enti locali alcun controllo, né di merito né di legittimità.

Il riordino della tassazione locale (sulla base, in ogni caso, di un Catasto reddituale – cfr programma elettorale dell'attuale maggioranza parlamentare) è dunque, e siamo perfettamente d'accordo, un'imprescindibile esigenza. Ma a fronte della voragine di spesa creata da un sistema, quello degli enti locali, che – all'ombra della palese trasversalità della protezione politica – sembra addirittura impazzito (e caratterizzato, così, anche da un livello di spreco mai prima d'ora raggiunto), il riordino in questione non può prescindere anche dalla previsione di un adeguato, e coerente, sistema di controlli. Si griderà in proposito, è facile prevederlo, al "ritorno al passato", ma i citati Paesi europei – dove questo sistema di efficaci controlli esiste – non sono certo Paesi che soffochino le autonomie locali, il rispetto della cui tradizione di buon governo è anzi un assioma indiscusso.

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Confedilizia

Le tariffe d'estimo cercano un giudice

Parlando al Convegno toscano dell'Associazione magistrati tributari svoltosi a Firenze il Presidente confederale ha detto:

"Le tariffe d'estimo ministeriali (che servono a fissare la rendita, e quindi la base imponibile, di abitazioni, uffici e negozi) possono essere impugnate solo per motivi di legittimità. Non si può cioè farne valutare da alcun giudice la congruità, che è proprio quel che interessa i contribuenti. È una situazione paradossale, veramente assurda, in un Paese che proclama di ispirarsi ai principi dello Stato di diritto. Eppure, col passato Governo non c'è stato nulla da fare: rispondeva per esso l'Agenzia del territorio, che evidentemente non vuole controlli a proposito dei suoi rilevamenti di prezzi e canoni sul territorio. Ora, abbiamo già rappresentato il problema al nuovo Governo, che speriamo non segua su questo la strada del vecchio. Le ipotesi sul tavolo, che hanno già trovato corpo anche in Parlamento, sulla base di precise proposte di legge, sono due: attribuire la competenza a giudicare in questa materia anche nel merito alla giustizia tributaria allargando agli atti catastali generali quelle competenze che essa ha già per gli atti individuali. Quest'ultima strada avrebbe il merito di assommare in un unico giudice tutte le competenze a giudicare in materia catastale, facendo del giudice tributario il giudice del Catasto".

Non serve il libretto di impianto per gli scaldabagni a gas

Salvo il caso in cui una disposizione di carattere regionale non disponga diversamente, per gli scaldabagni a gas la normativa vigente (d.p.r. n. 412 del 26.8.'93) non richiede né la predisposizione del libretto di impianto, né l'effettuazione della manutenzione periodica.

È comunque buona regola far controllare ad intervalli regolari il proprio apparecchio per verificarne lo stato di efficienza.

Ricevute pagamento canone, vanno bene

Le ricevute di pagamento dei canoni di locazione, con i soli dati del locatore e del conduttore, sono sufficienti a provare la spesa relativa. Le prescrizioni, infatti, di cui all'art. 21 D.P.R. n. 633/'72 devono essere osservate solo in caso di locazioni soggette ad Iva.

*Commissione tributaria regionale di Roma,
Pres. Varrone, Rel. Panzini, sent. n. 50 del 27.2.'08*

GIURISPRUDENZA CASA

L'inquilino non può non pagare...

"In tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio *inadimplenti non est adimplendum*, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 261/'08, inedita) che nel caso al suo esame, in applicazione del riportato principio, ha confermato la sentenza con cui il giudice di appello aveva limitato il periodo di inutilizzabilità dell'immobile locato – con conseguente esonerazione del conduttore dal pagamento dei canoni della locazione e degli accessori – a quello di effettiva inagibilità dei locali, danneggiati dall'acqua utilizzata per spegnere un incendio sviluppatosi nel condominio.

Possibile la rinuncia all'indennità di avviamento

Importante sentenza (n. 24458, inedita) della Cassazione "L'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, non impedisce alle parti, al momento della cessazione del rapporto, di addivenire – ha stabilito il Supremo Collegio – ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti ed in particolare non impedisce al conduttore di rinunciare all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale; tale rinuncia può, peraltro, essere anche implicita, in quanto il citato art. 79 è volto ad evitare la preventiva elusione dei diritti del locatario ma non esclude la possibilità di disporre, una volta che essi siano sorti".

Parti comuni, obblighi del singolo condòmino

"L'obbligo del singolo condòmino di contribuire, in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare, alle spese necessarie per la manutenzione e riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni subiti dai singoli condòmini nelle loro unità immobiliari, a causa dell'omessa manutenzione o riparazione delle parti comuni, trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, potendo tale condotta, ove provata, esclusivamente far sorgere a suo carico l'obbligo di risarcire il danno complessivamente prodotto ex art. 2043 cod.civ.". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 23508/'07, inedita), aggiungendo che tale principio trova applicazione anche quando i danni derivino da vizi e carenze costruttive dell'edificio, salva l'azione di rivalsa, ove possibile, nei confronti del costruttore.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

La rinuncia alla servitù è da tassare

Il compenso percepito a seguito di rinuncia alla servitù costituita su un'abitazione e consistente nel divieto di costruire a distanza minore di ottanta metri, genera una plusvalenza soggetta a tassazione. Il corrispettivo della rinuncia percepito dall'istante deve considerarsi una plusvalenza realizzata a seguito di cessione a titolo oneroso di terreno atto a essere edificato (art. 67, c. 1, lett. b), Testo unico imposte sui redditi).

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 210/E del 22.5.'08.

Clienti sovrani

Il principio del mercato fu il tratto caratteristico del primo capitalismo come lo è del capitalismo odierno. I dipendenti stessi sono i clienti, che consumano la gran parte dei beni prodotti. Essi sono quei clienti sovrani che hanno "sempre ragione". Comprando o viceversa astenendosi dall'acquistare si determina che cosa deve essere prodotto, in quale quantità e di che qualità.

Ludwig von Mises

Rivalutazione bis dei terreni e rimborsi

Un contribuente che intenda effettuare una nuova rideterminazione del valore del terreno edificabile e con destinazione agricola, essendosi avvalso in passato di una analoga operazione, può chiedere il rimborso dell'imposta precedentemente versata purché presenti l'istanza entro i termini di legge (48 mesi). È esclusa la possibilità di compensare le somme pagate in occasione della prima rivalutazione, in quanto non contemplata dalle norme che disciplinano l'agevolazione.

Questo, in sintesi, il parere fornito dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 236/E del 10.6.'08.

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



Roma 27 marzo 2008

Pensiamo ad un Catasto reddituale, basato su redditi reali perché censiti direttamente sul territorio, così da pervenire ad una giusta imposizione fiscale immobiliare, pienamente in linea con il nostro ordinamento tributario.



Silvio Berlusconi



Gianfranco Fini

IMPORTANTE

Per il risparmio energetico, arrivano le Esco

"Persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell'utente e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario. Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o parzialmente, sul miglioramento dell'efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti". Questa la definizione che delle Esco (acronimo di Energy service company, vale a dire società di servizi energetici) fornisce - introducendole formalmente nel nostro ordinamento - il decreto legislativo in materia di risparmio energetico di cui si è già dato conto su *Confedilizia notizie* di giugno.

Come già abbondantemente anticipato, il provvedimento in questione prevede anche - fra l'altro - che in caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal d.lgs. n. 192/'05 - è permesso derogare, nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abitativi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne; negli stessi casi è permesso derogare alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Approvata la Manovra economica del Governo

Nell'imminenza della chiusura in tipografia del presente numero del notiziario, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto-legge 25.6.'08, n. 112, che - insieme con un disegno di legge presentato al Parlamento - costituisce la Manovra economica del Governo.

Di seguito forniamo alcune indicazioni sui principali contenuti di interesse del decreto-legge (e già in vigore, quindi), precisando che sulle norme in materia di fondi immobiliari e in materia di impianti sono presenti su questo numero due specifici articoli. Sul prossimo numero provvederemo invece a dare conto compiutamente delle disposizioni del decreto approvate in via definitiva e - se approvate dal Parlamento - di quelle del disegno di legge.

Piano Casa - "Al fine di superare in maniera organica e strutturale il disagio sociale e il degrado urbano derivante dai fenomeni di alta tensione abitativa", viene prevista la predisposizione di un "Piano Casa" - elaborato dal Cipe, sulla base di quanto proposto dal Ministro delle infrastrutture, d'intesa con la Conferenza unificata - rivolto a particolari "categorie sociali svantaggiate nell'accesso al libero mercato degli alloggi in locazione" (nuclei familiari anche monoparentali e giovani coppie a basso reddito, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, studenti fuori sede, immigrati regolari ecc).

In particolare, il Piano prevede la creazione di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale; la costruzione di nuovi alloggi con il ricavo delle vendite delle case popolari; aiuti alle cooperative edilizie; stipula di appositi accordi di programma "per l'attuazione di interventi destinati a garantire la messa a disposizione di una quota di alloggi, da destinare alla locazione a canone convenzionato".

Per l'attuazione degli indicati interventi viene istituito un apposito Fondo dove confluiscono, fra l'altro, i circa 550 milioni stanziati dal precedente Governo per far fronte all'emergenza abitativa.

Misure per valorizzare il patrimonio residenziale pubblico - Viene prevista la promozione di accordi fra Governo e Regioni ed enti locali per la semplificazione delle procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli Istituti autonomi case popolari (o comunque denominati).

Strumenti di pagamento - Viene fissato a 12.500 euro (prima era 5.000) il limite massimo per i pagamenti in contanti, per gli assegni trasferibili e per il saldo dei libretti al portatore. È stato poi eliminato l'obbligo di inserire nella girata degli assegni trasferibili il codice fiscale del girante. Pure eliminato, per i professionisti, l'obbligo di avere un conto corrente apposito sul quale fare affluire i compensi, la cui corresponsione, inoltre, non dovrà più avvenire necessariamente con mezzi di pagamento tracciabili (cfr. *Cn apr.* '08).

CORSI E RICORSI CASE&POLEMICHE

Prima che l'ICI venisse

Non c'è mai niente di veramente nuovo sotto il sole, soprattutto quando si parla di **case e tasse**. Inizia nel 1883 la storia di quella che oggi è la **Confedilizia**, l'associazione che tutela i **proprietari di case**. E che da centovent'anni è in **polemica** con le amministrazioni **pubbliche** per i loro **sprechi** e le tasse sulla **proprietà**. Ma non mancano, anche nelle cronache di oltre un secolo fa, **occupazioni, espropri, «equo canone»** e tasse molto simili a quella andata da poco in pensione, l'**ICI** appunto. Ma i giorni **più caldi** furono quelli che precedettero, accompagnarono e seguirono la **Prima guerra mondiale...**

di Marco Bertoncini

La nascita delle organizzazioni dei proprietari di casa, tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento, ebbe alla base due forti motivazioni, l'una più immediata e concreta, l'altra più generale. Da un lato si trattava di fornire alcune prestazioni utili alla categoria dei proprietari: servizi di natura sindacale, consulenze di professionisti, facilitazioni per le forniture di gas, energia elettrica, acqua e materiali di consumo come il carbone (anche attraverso sconti concessi dalle società private erogatrici dei servizi). Dall'altro lato si avvertiva il bisogno di costituire organismi che tutelassero gli interessi più generali, politici in senso lato, dei proprietari: non solo della grande proprietà immobiliare, ma anche - e anzi in primo luogo - del medio e soprattutto piccolo proprietario. La funzione delle Associazioni di proprietari di casa mirava quindi ad avere un valore civile, fra l'altro inserendosi nel più ampio movimento di organizzazione della società - in atto nel-

l'ultimo Ottocento - in sindacati, partiti, cooperative, associazioni sorte con i più diversi scopi, sportivi come religiosi, turistici come culturali. Il mondo liberale, quello socialista, quello cattolico, si davano ciascuno proprie organizzazioni per maggiormente radicarsi nella società. Si assistette così al fiorire di Associazioni in alcune città italiane: i centri maggiori, da Genova (nel 1913) a Venezia (sempre nel '13), da Mantova, Firenze e Cremona (tutte già attive nel '14), a Bari, costituita nel 1904, a Como, fondata nel 1908; ma anche qualche minore Comune, come Rivarolo e Cornigliano nel Genovese. I primi nuclei risalgono al 1883: per celebrarne i centovent'anni dalla costituzione fu emesso, nel 2003, un francobollo commemorativo. A Trieste (all'epoca soggetta all'impero asburgico) risultava già costituita un'Associazione nel 1897, formalmente riconosciuta dall'Imperiale-e-regio luogotenente, mentre a Milano il primo sodalizio venne fondato nel 1893.

La dizione usuale era quella di «Associazione dei proprietari di casa di...» in qualche caso «Associazione dei proprietari



Il francobollo dedicato ai 120 anni di Confedilizia nel 2003

STORIA IN RETE | 52

giugno 2008

da storia in rete n. 32, giugno '08

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Mercato e violenza

Lo Stato fa rispettare le proprie leggi facendo ricorso alla violenza o alla minaccia di esercitarla. Il mercato non ha bisogno di ricorrere alla violenza, poiché con la sua razionalità la ignora e la penalizza.

Ludwig von Mises

Condominio, riunioni a Piacenza e Napoli

Si sono svolte a Piacenza e a Napoli - con la partecipazione di legali, amministratori del Registro nazionale Confedilizia e rappresentanti di Associazioni territoriali della Confederazione - due riunioni di approfondimento dei contenuti e degli effetti della sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (n. 9148 dell'8.4.'08) che ha ritenuto vigente nel condominio il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio, in proporzione alle rispettive quote (cfr. *Cn magg.* '08).

Nel corso degli incontri si è mirato soprattutto a sviscerare le conseguenze pratiche dell'importante pronuncia, non mancandosi di sottolineare la rafforzata necessità - derivante dai principi affermati dalla Suprema Corte - di attribuire capacità giuridica al condominio, da sempre sostenuta dalla Confedilizia.

Durante le due giornate - che hanno visto trattare anche altri temi di interesse, quali quelli relativi al decreto Bersani in materia di impianti e alla normativa sulla certificazione energetica - hanno svolto interventi programmati gli avvocati Barigazzi, Bosso, del Torre, Nucera, Scalettaris nonché il Presidente del Registro amministratori di Catanzaro, Gaglianese. La relazione illustrativa della sentenza della Cassazione e il coordinamento dei lavori sono stati invece curati dall'avv. Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia e del Centro Studi del Coram.

Telecamere condominiali, il Garante per la privacy chiede regole chiare

Il Garante per la privacy ha segnalato al Parlamento e al Governo l'opportunità di valutare l'adozione di una disciplina che regoli alcuni aspetti relativi al trattamento dei dati personali con riferimento all'installazione di impianti di videosorveglianza nei condomini, materia allo stato non disciplinata specificatamente.

«Recenti quesiti e segnalazioni rivolti all'Autorità - osserva il Garante - hanno infatti posto il caso in cui non i singoli condòmini, ma l'intero condominio» intenda installare «tali impianti in aree comuni, quali portoni d'ingresso, androni, cortili, scale, parcheggi, anche presso residence o multiproprietà». Al riguardo - rileva il Garante - non appare chiaro né «quale tipo di maggioranza» occorra per approvare un intervento del genere, né se tale installazione «possa essere effettuata in base alla sola volontà dei proprietari o se si debba tener conto anche del consenso di altri soggetti, in particolare dei conduttori». Peraltro - osserva ancora l'Autorità per la privacy - in materia «non può essere sottovalutato il divieto contenuto nell'art. 615 bis del codice penale che sanziona chiunque si procura indebitamente immagini relative alla vita privata che si svolge nel domicilio, nozione che secondo alcune decisioni giurisprudenziali può giungere fino a ricomprendere le aree comuni; cosa che comporterebbe la necessaria acquisizione del consenso di un numero assai ampio di soggetti, non sempre di agevole identificazione».

I problemi di carattere giuridico sopra accennati saranno approfonditi dal Coordinamento condominiale.

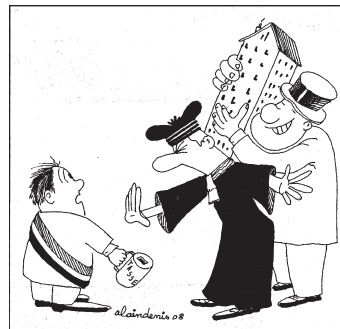
TAXI A ROMA

Balzello indegno

MI CAPITA più volte al mese di recarmi a Roma in treno. Da un mese devo pagare, dalla stazione Termini, un sovrapprezzo, un balzello, di 2 euro ogni volta che prendo il taxi. E' un piccolo 'pizzo' ai danni dei non residenti perché il 90% degli utenti dei taxi è composto da romani. Da qualsiasi altro punto di Roma il balzello non si paga. E' lo stesso principio dell'Ici, tartassare i non residenti perché non votano.

Venanzio Ferrero, Torino

da Il Resto del Carlino 28.3.'08



da la Repubblica 24.5.'08

SEGNALIAMO



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

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

Affitti. Confedilizia Depositi cauzionali a rischio «sonno»

Tornano in scena i "conti dormienti". Questa volta a "svegliare" i cittadini è Confedilizia, che fa riferimento ai titolari di libretti al portatore e di certificati di deposito esistenti prima del 17 agosto 1997 e utilizzati per costituire depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, devono comunicare al più presto – e comunque entro il 17 agosto 2008 – la propria intenzione di voler mantenere in essere il rapporto.

Tale comunicazione – ricorda Confedilizia – da farsi nei confronti della banca interessata o degli altri intermediari (poste e assicurazioni), consentirà di evitare che il rapporto in questione sia definito "dormiente" e che le somme depositate siano versate nel fondo statale per il rimborso dei risparmiatori che hanno subito danni da investimenti sul mercato finanziario.

La procedura proposta dalla Confedilizia è stata condivisa dal ministero dell'Economia e delle finanze, dipartimento del Tesoro, direzione IV, ufficio I, che ha risposto positivamente il 13 marzo scorso (prot. 30074) a un interpello della Confederazione.

La normativa considera "dormienti" i rapporti non movimentati per un periodo di tempo di dieci anni, ma sui depositi cauzionali nessuna movimentazione è di fatto possibile prima del termine dei contratti, molti dei quali ultradecennali. Di qui la soluzione prospettata dalla Confedilizia e avallata dal Ministero. «Tutti coloro che si trovino nella situazione sopra descritta sono invitati – conclude Confedilizia – a prendere contatto con le associazioni territoriali della Confedilizia, alle quali la sede centrale ha fornito tutte le istruzioni di dettaglio al proposito».

da 24ore

ATTENZIONE

La Cassazione sulla solidarietà nel condominio, nessun contrasto

«Non sussiste alcun contrasto di giurisprudenza tra le sentenze della Corte di Cassazione - Sezione Seconda Civile n.14815/08 e Sezioni Unite n. 9148/08, contrariamente a quanto evidenziato da alcuni organi di stampa».

Lo ha precisato in una nota l'ufficio stampa della Corte di Cassazione con riferimento ad uno specifico articolo, comparso su un accreditato quotidiano economico nazionale.

«Le fattispecie esaminate dalle due sentenze sono diverse. La prima – spiega la Cassazione – riguarda la solidarietà passiva tra comproprietari di un appartamento sito in un condominio, solidarietà che sussiste; la seconda riguarda la supposta solidarietà passiva tra condominio e condòmini per spese condominiali, solidarietà che non sussiste, in quanto i condòmini rispondono sempre pro quota».

«In questo caso – continua la nota – le Sezioni Unite hanno affermato che venendo spesso la solidarietà ad essere la configurazione *ex lege*, nei rapporti esterni, di una obbligazione intrinsecamente parziaria, in difetto di configurazione normativa dell'obbligazione come solidale (e nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condòmini) e, contemporaneamente, in presenza di una obbligazione comune, ma naturalisticamente, divisibile (come lo è una somma di denaro) viene meno uno dei requisiti della solidarietà e la struttura parziaria della obbligazione prevale».

A proposito della sentenza n. 9148, si veda *Cn* magg. '08.

D.I. sicurezza, rischi per chi alloggerà badanti o immigrati regolari con permesso breve

«Il concetto di «ingiusto profitto» contenuto in un emendamento del Governo alla norma del decreto-legge sicurezza relativa alla confisca degli immobili consegnati a immigrati clandestini, non dà garanzie né ai proprietari che vogliono locare correttamente né a chi vuole ospitare badanti o colf conviventi. Il rischio concreto – come la Confedilizia ha già rappresentato – è che, nell'incertezza, si legittimi il sommerso o che si blocchi ogni ospitalità a immigrati e badanti in forma regolare. Del resto, la prassi dei sequestri pre-confisca già operati un po' in tutta Italia smentisce la tesi che si tratti di reato istantaneo perché tali provvedimenti sono stati applicati a contratti da tempo in corso. E comunque, in questa situazione, quale proprietario potrà mai fidarsi ad affittare o a dare alloggio a cuor leggero?».

Lo ha denunciato il Presidente confederale facendo presente «di avere più volte rappresentato in ogni sede la situazione che verrà a crearsi, senza peraltro che le esigenze rammostrate siano state adeguatamente considerate».

«Nessuno poi s'è fatto minimamente carico – prosegue la dichiarazione del Presidente – di problemi ampiamente, e in tutti i modi, rappresentati dalla Confedilizia, che sono altrettanto importanti: quello del subaffitto (che è il punto nodale della questione perché è attraverso esso che entrano nelle case gli irregolari, ad insaputa dei proprietari di casa) e quello della durata dei contratti (nessuno si fiderà più ad affittare ad immigrati con permessi di soggiorno inferiori al periodo minimo di legge di durata della locazione). Trattato con superficialità e nella più assoluta astrattezza, il provvedimento metterà solo in crisi chi vuole affittare regolarmente proprio ad immigrati regolari come nel caso appena accennato. Quanto agli irregolari che prendono immobili in subaffitto, poteri di slogging immediato dovrebbero essere dati alle autorità di pubblica sicurezza o ai Sindaci direttamente».

Azione di rilascio e interruzione prescrizione

Tribunale di Roma – Sez. VI – 12 luglio 2007 – Giud. Di Marzio

Il principio secondo cui la consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario produce effetti anticipati, destinati a consolidarsi con il successivo completamento del procedimento di notificazione, non opera con riguardo all'interruzione del corso della prescrizione dell'azione di rilascio di immobile, decorrente dalla data di eseguibilità del titolo esecutivo.

CONFEDILIZIA IN PARLAMENTO

Ici, discriminazione immobili A/1 all'esame del Parlamento

Con riferimento al decreto-legge che ha previsto l'esenzione dall'Ici degli immobili adibiti ad abitazione principale con esclusione di quelli delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cfr. *Cn* giug. '08), si segnala che la contestazione della Confedilizia circa l'esclusione – in particolare – degli immobili A/1, ha avuto notevole eco in Parlamento, anche se alla Camera il voto di fiducia ha bloccato ogni possibile esame di emendamenti.

Ordini del giorno specifici sono stati presentati dagli onorevoli Cassinelli e Scandroglio (PdL) e, in particolare, dall'onorevole De Micheli (Pd). Su entrambi il Governo ha espresso parere favorevole. La Confedilizia seguirà ancora la vicenda perché si provveda comunque, con iniziative legislative, a rendere equa la misura sull'Ici.

Individualismo

Il principio distintivo della filosofia sociale occidentale è l'individualismo. Esso mira alla creazione di una sfera in cui l'individuo è libero di pensare, scegliere e agire senza essere disturbato dall'interferenza dell'apparato sociale di coercizione e oppressione, lo Stato. Tutti i successi spirituali e materiali della civiltà occidentale sono la conseguenza di questa idea di libertà.

Ludwig von Mises

PROCESSO TRIBUTARIO - ATTENZIONE IMPORTANTE

L'appellante deve costituirsi in giudizio entro trenta giorni dalla conclusione della notifica

Nel processo tributario, il termine di trenta giorni dalla proposizione del ricorso, previsto a pena di inammissibilità dal comma 1 dell'art. 22 del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, per la costituzione del ricorrente (o dell'appellante) e per il deposito del ricorso notificato, decorre, anche in caso di notifica del suddetto ricorso a mezzo posta, dalla data in cui esso è stato ricevuto, e non dalla data in cui è stato spedito, dovendo ritenersi, sulla base di una interpretazione sistematica degli artt. 22, comma 1, 20, comma 2, e 16, comma 5, del D.Lgs. n. 546/1992, che la notificazione a mezzo del servizio postale "si considera effettuata" al momento della spedizione solo con riguardo ai termini entro i quali il perfezionamento della notificazione stessa deve intervenire, ipotesi nella quale un eventuale disservizio postale potrebbe comportare per il notificante una decadenza incolpevole, mentre i termini per i quali (come nella specie) il perfezionamento della notificazione (ivi compresa quella a mezzo del servizio postale) rappresenta il momento iniziale del tempo concesso per il compimento di un'attività (e rispetto ai quali perciò una notificazione che, in virtù di una fictio effettuata in un momento anteriore a quello dell'effettivo ricevimento dell'atto rappresenterebbe invece un'ingiustificata anticipazione della decorrenza e perciò un'ingiustificata riduzione del tempo a disposizione) decorrono dalla data in cui l'atto è ricevuto, come peraltro espressamente disposto dall'ultima parte del citato comma 5 dell'art. 16, con una previsione di portata generale, che nessuna espressa disposizione derogatoria autorizza a ritenere inapplicabile alle ipotesi di notificazione a mezzo del servizio postale. (¹)

Cassazione, Sez. trib., Pres. Saccucci, Rel. Di Iasi - Sent. n. 12185 del 15 maggio 2008

(¹) Nello stesso senso Commissione trib. prov. di Piacenza, Pres. rel. Sforza Fogliani, sent. 14.4.08

RECENSIONI

Eugenio Di Rienzo, *La storia e l'azione*, Le Lettere ed., pp. 754.

Imponente rivisitazione del lungo e proficuo impegno storiografico di Gioacchino Volpe, attivo fino ai dolorosi anni successivi alla seconda guerra mondiale, operoso ricostruttore di vicende tanto del Medio Evo quanto dell'età moderna e contemporanea.

Julían Herranz, *Nei dintorni di Gerico*, Edizioni Ares, pp. 474.

L'autore, oggi cardinale, rivive la lunga esperienza trascorsa accanto al fondatore dell'Opus Dei e, dopo la sua morte, nella Curia romana, rievocando numerosi episodi utili per comprendere la Chiesa cattolica dall'interno.

Alfred Douglas, *Io e Oscar Wilde*, a cura di Paolo Orlandelli, Edizioni Libreria Croce, pp. 226.

Oscar Wilde fu condannato per la relazione avuta con il giovane Alfredo Douglas, il quale in queste pagine difende la propria figura, ricorrendo talora ad attacchi acidi e velenosi verso il defunto amico.

Raimondo Cubeddu, *Le istituzioni e la libertà*, liberilibri ed., pp. 504.

Una raccolta di accurati saggi sulla discrepanza fra il tempo individuale e il tempo delle istituzioni, alla luce di un liberalismo puro e teoreticamente fondato, che si confronta sia con grandi pensatori del passato, sia con le sfide del terzo millennio.

Giorgio Ferrari, *Le cinque giornate di Radetzky*, La Vita Felice ed., pp. 256.

Le "Cinque Giornate" della Milano quarantottesca rivissute dalla parte del maresciallo austriaco, con l'aggiunta delle successive settimane, fino a Custoza e al ritorno vittorioso delle armate asburgiche a Milano.

Michele Brambilla, *Sempre meglio che lavorare*, Piemme ed., pp. 218.

Caustiche, brillanti e divertenti pagine sul mestiere del giornalista, spiegato dal vicedirettore de *il Giornale*, il quale argutamente mostra - con abbondanza di fatti - pregi e difetti, miserie e nobiltà, della categoria, e dipinge ritratti di alcuni grandi giornalisti.

Bruno Pagamici, *Società immobiliari e imprese edili*, II ediz., sistemi editoriali, pp. 478

Aspetti fiscali e contabili relativi a costruzione, gestione e trasferimento d'immobili, con riferimenti all'imposizione sia diretta sia indiretta e ai diversi modelli aziendali e societari.

Locali storici d'Italia. Guida 2008, testo italiano e inglese, Associazione Locali Storici d'Italia ed., pp. 246.

Nuova edizione (la 32a) della guida dedicata a 222 antichi alberghi, ristoranti, trattorie, pasticcerie, confetterie, grapperie e caffè letterari, di rilievo sia turistico sia culturale.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO E SETTEMBRE 2008**17 Agosto 2008 - Domenica**

Scade il termine (prorogato al 18, primo giorno non festivo) per comunicare alla propria banca (o altro intermediario) la volontà di tenere in vita un deposito cauzionale costituito prima del 17 agosto 1997.

18 Agosto 2008 - Lunedì**Imposte e contributi**

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

16 Settembre 2008 - Martedì**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 agosto 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 agosto 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 agosto 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2008 - Martedì**Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico**

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2008 (redditi 2007).

Ici - Presentazione dichiarazione

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

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 - AGOSTO E SETTEMBRE 2008**Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo estivo (giugno/settembre) delle ferie maturate. Sulla base del vigente Ccnl, il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni la-

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

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

Locazione di un immobile non conforme alla disciplina edilizia e urbanistica

È valido un contratto di locazione di un immobile costruito senza licenza, né condonato?

Al quesito ha risposto la Cassazione che sul punto, in una recente sentenza, ha statuito che “la non conformità dell’immobile locato ad uso abitativo alla disciplina edilizia e urbanistica non determina la nullità del contratto, atteso che i requisiti della liceità dell’oggetto e della causa previsti dagli articoli 1346 e 1343 c.c. sono da riferire, rispettivamente, alla prestazione e al contrasto con l’ordine pubblico, e non al bene in sé” (sent. n. 22312 del 24.10.’07).

Tale pronuncia conferma il tradizionale orientamento assunto in materia dai giudici di legittimità, che ebbero già modo di precisare, con pressoché identica motivazione, come il conduttore di un immobile abusivo (a destinazione abitativa o ad uso diverso) fosse comunque obbligato al pagamento del canone (cfr. Cass. sent. n. 4228 del 28.4.’99 e Cass. sent. n. 19190 del 15.12.’03). Di analogo tenore anche una pronuncia più risalente, la n. 583 del 29.1.’82, secondo cui l’abusività di un immobile può costituire fonte di responsabilità dell’autore nei confronti dello Stato, ma non può comportare conseguenze negative sulla validità del contratto di locazione, “trattandosi di rapporti distinti e regolati ciascuno da proprie norme”.

In argomento va tuttavia segnalata una recente sentenza, la n. 8409 dell’11.4.’06, in cui la Corte ha sostenuto che costituisce obbligo del proprietario procurare all’inquilino la documentazione che attesti la conformità dell’immobile locato (sia esso abitativo o meno) alla disciplina edilizia e urbanistica e che, di conseguenza, un’eventuale impossibilità a produrre la documentazione richiesta per “definitivo diniego” da parte dell’amministrazione consente al conduttore (pur rimanendo impregiudicata la validità della locazione) “il ricorso ai rimedi della risoluzione del contratto e del risarcimento del danno”, tipici dell’inadempimento contrattuale.

Di inadempimento, invece, non si può parlare – secondo la giurisprudenza maggioritaria – per il mancato ottenimento da parte del conduttore di eventuali autorizzazioni amministrative, necessarie, ad esempio, per l’esercizio di specifiche attività, purché ciò – ovviamente – non abbia costituito oggetto di specifico accordo con il locatore (*ex multis* cfr. la precitata sent. n. 8409/’06).

BELL’ITALIA

Gli sprechi degli enti locali/1

Un seminario organizzato dalla Regione Piemonte per aziende, associazioni di consumatori e funzionari pubblici è costato la bellezza di 182mila euro; la partecipazione, però, è stata a dir poco deludente: solo 10 persone.

(La Stampa 25.5.’08)

Gli sprechi degli enti locali/2

A Pontevico, nel bresciano, per calcolare, in termini probabilistici, la possibilità che una scuola media possa essere colpita da un fulmine, l’Amministrazione comunale ha assunto un consulente per la cifra di 1.285 euro.

(il Giornale 15.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/3

“Reggio Calabria spende 5mila euro per inserire gli zingari. Padova 76mila per far sentire gli alunni rom a casa loro”.

(il Giornale 14.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/4

La Provincia di Ascoli Piceno paga 20mila euro per censire i cinghiali, quella di Reggio Emilia spende 40mila euro per i servizi di comunicazione relativi a politiche comunitarie e rapporti internazionali.

(Liberò 15.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/5

Il Comune di Torino ha stanziato 54mila euro per uno studio sui rischi dei campi di calcetto in erba sintetica, mentre nella Capitale sono stati spesi 2mila euro per il calendario della polizia municipale.

(La Stampa 14.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/6

Milano, tra i consulenti assunti dall’Amministrazione comunale c’è un esperto per collaudare le sciarpe dei vigili urbani.

(il Giornale 14.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/7

Le bollette dei telefonini a disposizione di consiglieri, funzionari, dirigenti e dipendenti di vario livello del Comune di Napoli ammontano a ben 600mila euro l’anno. Il record è di un consigliere di maggioranza: in due giorni ha speso 7.500 euro in telefonate.

(Corriere della Sera 16.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/8

Nel 2006, il Comune di Milano ha speso quasi 8 milioni in consulenze. Roma addirittura più di 62 milioni.

(LiberòMercato 15.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/9

Dai corsi di fotografia alla lotta contro le zanzare: i Comuni finanziano di tutto.

(LiberòMercato 18.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/10

“Skateboard, murales, corsi di ballo liscio: dai Comuni soldi per tutti”.

(la Repubblica 14.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/11

Roma, tra le consulenze pagate profumatamente dal Comune figurano anche quelle per la realizzazione del progetto “Il presepe come gioco” e per l’organizzazione del concorso “Piccoli condomini in gioco”.

(Corriere della Sera 13.6.’08)

Gli sprechi degli enti locali/12

Il Comune di Firenze ha pagato 1.854 euro una consulenza sulla valutazione e la perizia delle calzature invernali ed estive per il corpo della polizia municipale, mentre a Torino sono stati spesi 660 euro per una consulenza sulla “creazione di giochi, filastrocche e marionette di cartoncino”.

(LiberòMercato 19.6.’08)

L’Italia degli sprechi/1

Circa 3 ore di lavoro al giorno, per cinque giorni alla settimana, su 252 giorni l’anno: è quanto prevede il contratto di lavoro per i professori ordinari che insegnano all’Università.

(Liberò 27.5.’08)

L’Italia degli sprechi/2

Permessi, distacchi retribuiti, assenze premiate: i privilegi dei sindacalisti ci costano 125 milioni l’anno.

(il Giornale 16.6.’08)

L’Italia degli sprechi/3

A Milano un istituto scolastico ha speso 625 euro per invitare un suonatore di bongo, mentre a Varese una scuola ha sborsato ben 2mila euro per assumere un esperto di bridge.

(il Giornale 15.6.’08)

L’Italia degli sprechi/4

“Il Centro di formazione per dirigenti pubblici è un buco nero, ha un organico sterminato e svolge mansioni di dubbia utilità in tutto il mondo”.

(Liberò 15.6.’08)

L’Italia degli sprechi/5

“Nel 2006, la pubblica amministrazione ha erogato oltre un miliardo di euro (1,5 miliardi, per la precisione) per compensare collaboratori esterni: in totale, un esercito di 251mila consulenti di regioni, ministeri ed enti vari”.

(LiberòMercato 14.6.’08)

Superstipendi, i nove uomini d’oro del Cnel

“Nel 2007 i dirigenti dell’organo di governo avevano un monte retribuzioni di 510mila euro, a cui si aggiungevano indennità variabili per 747mila”.

(Economy 25.6.’08)

Decreti su Ici e sicurezza, non ancora definitivi

Al momento di mandare in stampa il presente numero del notiziario non sono stati ancora convertiti in legge due decreti-legge di nostro interesse e di cui abbiamo parlato su *Confedilizia notizie* di giugno: quello in materia fiscale contenente le disposizioni sulla (parziale) esenzione Ici per gli immobili adibiti ad abitazione principale e quello in materia di sicurezza, con la norma sulla confisca degli immobili ceduti a stranieri irregolari.

Abbiamo motivo di ritenere che per quanto ci riguarda i provvedimenti in questione saranno insoddisfacenti sia con riferimento all’esclusione degli immobili A/1 A/8 e A/9 dall’esenzione Ici sia in merito all’infelice norma sulla confisca e di cui s’è detto, per i negativi effetti della stessa sui contratti di locazione.

Illustreremo compiutamente le norme in questione sul prossimo numero di *Confedilizia notizie*, mentre informazioni pratiche saranno trasmesse alle Associazioni territoriali non appena i testi saranno definitivi.

Un immobile va considerato ultimato a prescindere dall'accatastamento

In ambito tributario, un immobile in costruzione si considera ultimato nel momento in cui è idoneo a compiere la sua funzione o ne avviene l'utilizzazione economica. E questo, a prescindere dall'accatastamento del bene o dalla data della certificazione rilasciata al momento del collaudo.

Questo l'importante concetto ribadito dall'Agenzia delle entrate - con la Risoluzione n. 251/E del 6.6.'08 - in relazione alle modalità di calcolo del quinquennio di possesso dell'immobile ai fini dell'eventuale tassazione della plusvalenza ai fini Irpef.

Proprietà dei mezzi

Nell'economia di mercato la proprietà dei mezzi di produzione è acquisita e preservata servendo il pubblico e viene perduta se il pubblico non è più soddisfatto del modo in cui viene servito.

Ludwig von Mises

RECENSIONI

Renato Angelo Ricci, *L'energia nucleare nel contesto energetico-ambientale*, Cidas ed., pp. 40.

Parole chiare, serene e molto controcorrente sui problemi energetici, in particolare in tema di costi e uso dell'energia nucleare.

Théophile Gautier, *I jeunes-france*, a cura di Elena Del Panta e Anna Lia Franchetti, Le Lettere ed., pp. 204.

Prima traduzione italiana di "romanzi beffardi" del grande maestro dell'Ottocento francese, qualificati da un'impronta parodistica e grottesca, e insieme da una vena melanconica.

Archivi biblioteche e innovazione, a cura di Anna Maria Mandillo e Giovanna Merola, iacobelli ed., pp. 170.

Negli *Annali* dell'Associazione Bianchi Bandinelli compaiono gli atti di un seminario su servizi culturali, modelli organizzativi per i beni culturali e scelte tecniche e politiche del settore.

Antonio Donno, *Barry Goldwater*, Le Lettere ed., pp. 126.

Vivace e ricca, oltre che documentata, ricostruzione dell'attività svolta da Barry Goldwater per unire i conservatori americani: la sua opera, sia teorica sia politica, se venne sconfitta nelle elezioni presidenziali del 1964, s'impose poi con Reagan e i due Bush.

DAL PARLAMENTO

Proposte di nostro interesse

Tra i vari disegni di legge presentati dal senatore Costa (Pdl) si segnalano quelli relativi a: agevolazioni fiscali per l'acquisto di mobili e accessori per l'arredamento della prima casa da parte di nuove coppie; istituzione del "Risparmio casa"; agevolazioni alla locazione.

Il deputato Lupi (Pdl) è il primo firmatario di una proposta di legge volta ad introdurre principi fondamentali per il governo del territorio.

In tema di valorizzazione delle botteghe storiche, di interesse artistico e degli antichi mestieri sono state, rispettivamente, presentate una proposta di legge dal deputato Ruggia (Pd) ed un disegno di legge dal senatore Costa (Pdl).

Disposizioni per lo sviluppo del settore turistico e la disciplina degli "alloggi vacanze" sono contenute in una proposta di legge del deputato Napoli (Pd).

Dal deputato Lusetti (Pd) proviene una proposta di legge in materia di protezione contro le scariche atmosferiche.

Il recupero e la valorizzazione dei centri storici, nonché dei borghi antichi d'Italia sono sollecitati con due distinte proposte di legge del deputato Iannuzzi (Pd).

A agevolazioni fiscali e altre norme per l'accesso all'abitazione per le giovani famiglie vengono suggerite, con una proposta di legge, dalla deputata Binetti (Pd).

L'abrogazione dell'art. 21 del r.d. 15.2.'33, n. 215, in materia di riscossione dei contributi di bonifica viene richiesta, con una proposta di legge, dai deputati Polledri e Rivolta (LNP).

Posa in opera senza "reverse charge"

Sconta l'Iva con le modalità ordinarie la posa in opera di materiali per l'edilizia da parte del fornitore. Scatta, invece, l'inversione contabile (il cd. "reverse charge", meccanismo in base al quale debitore di imposta è il cessionario del bene anziché il cedente) se quest'ultimo si spinge oltre la semplice attività manifatturiera, realizzando beni diversi e nuovi rispetto al complesso dei prodotti impiegati, ferma restando la necessità che la prestazione sia inquadrata nella tabella di classificazione delle attività economiche Ateco 2007 tra quelle appartenenti al settore edile.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 246/E del 16.6.'08.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 maggio	2007 - maggio	2008	3,5 %	2,625 %
VARIAZIONE BIENNALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %
Variazione maggio	2006 - maggio	2008	5,0 %	3,750 %

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		Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione dicembre	2006 - dicembre	2007	2,8 %	
Variazione gennaio	2007 - gennaio	2008	3,1 %	
Variazione febbraio	2007 - febbraio	2008	3,1 %	
Variazione marzo	2007 - marzo	2008	3,6 %	
Variazione aprile	2007 - aprile	2008	3,6 %	
Variazione maggio	2007 - maggio	2008	3,7 %	

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

Citazioni



Le frasi di Ludwig von Mises riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo (stampato col contributo di Confedilizia) *Libertà e proprietà*, ed. Rubbettino/Leonardo Facco ed.

Profitto e clienti

Il profitto può essere realizzato solo soddisfacendo i consumatori meglio di quanto facciano gli altri e al minor costo possibile (o magari riuscendo in entrambe le cose). Nella sua veste di cliente, il consumatore ha diritto di essere capriccioso e fantasioso quanto vuole.

Ludwig von Mises



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

Anno 18
Numero 7

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
l'1 luglio 2008

Il numero di giugno 2008
è stato postalizzato il 20.6.2008