



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- **CATASTO AI COMUNI**
Il Consiglio di Stato respinge la richiesta dell'ANCI (pag. 3)
- **Lombardo chiude in Sicilia i Consorzi di bonifica** (3)
- **BERLUSCONI E FINI, DUE FIRME PER IL CATASTO REDDITUALE** (3)
- **Certificazione energetica, abrogato l'obbligo** (3)
- **Rapporti dormienti e depositi cauzionali, c'è ancora tempo** (7)
- **FEDERALISMO, alcune piccole idee** (9)
- **Ora è più difficile locare immobili agli immigrati regolari** (13)
- **Consorzi di bonifica e fognature comunali** (14)
- **Uso delle parti comuni, poteri dell'amministratore** (19)
- **Cassazione e aree fabbricabili, i nodi vengono al pettine** (20)
- **Tassazione ai fini Irpef dei canoni non percepiti** (21)
- **Tributi locali, stangata continua** (27 e 29)
- **Rilanciare gli affitti contro il caro mutui** (29)

C'È FEDERALISMO FISCALE, SE C'È CONCORRENZA

Non c'è federalismo, se non c'è concorrenza. Fiscale, anzitutto. Il Governo ha eliminato l'Ici su una parte delle prime case, e ha fatto bene. L'Ici non è un'imposta federalista (come alcuni superficiali osservatori – oltre naturalmente ai sindaci, diretti interessati – hanno semplicisticamente sostenuto solo perché incassata a livello locale). Federalismo significa che “si vota con le gambe” (spostandosi a risiedere, cioè, nei luoghi meglio amministrati). Un tributo che colpisce gli immobili è antifederalista per principio, proprio perché gli immobili sono tali per definizione, non camminano, non si possono spostare. In più l'Ici è una imposta sul patrimonio ed è quindi anche in questo contraria al federalismo (un cui principio caratterizzante è quello dell'equità reddituale: non per niente, il tributo locale colpisce altrove – ad esempio, in Francia e nel Canton Ticino – il valore locativo e non il patrimonio). “La tassa patrimoniale è il sogno demagogico dei nemici del diritto di proprietà”, ha scritto su *Il Foglio* (20.8.2008) Francesco Forte, che ha aggiunto: “Nel settore immobiliare c'è già un eccesso di tassazione dei patrimoni”, quando “soltanto il reddito è indice autentico di capacità contributiva per le imposte dirette, in un sistema di mercato dove le tasse non si pagano intaccando il capitale ma cedendo al fisco una quota delle proprie entrate”. L'Ici è un corpo estraneo rispetto al nostro ordinamento tributario e una corretta partenza della riforma federalista impone che il fisco locale si metta sul pulito: impone, cioè, l'eliminazione totale di un'imposta patrimoniale, antifederalista a più titoli.

Il dibattito in corso sul federalismo fiscale si è orientato nel senso di attribuire ai Comuni un unico tributo, collegato agli immobili. La Confedilizia propone, da più di dieci anni, una tassa sui servizi agli immobili, corrisposta dagli utilizzatori (proprio anche perché questi possono spostarsi, e dare concreta attuazione al principio di concorrenza). Nel senso di un'unica imposizione sui servizi, e di un'unica modalità di prelievo, andava del resto il disegno di legge Berlusconi-Tremonti 28.12.2001.

L'idea di una tassa sui servizi s'è fatta strada. Il Ministro Calderoli ha dichiarato di pensare ad un tributo “sui servizi che stanno attorno alla casa” (*Liberò* 27.7.2008), aggiungendo che “i tributi propri (locali) dovranno garantire correlazione rispetto al servizio erogato” (*Corriere della Sera* 4.8.2008). E' il principio del beneficio recato alla valorizzazione degli immobili, formalmente accettato – qualche anno fa – anche dalle Autonomie locali avanti l'Alta Commissione di studio per la definizione dei meccanismi strutturali del federalismo fiscale.

La competizione territoriale (in termini di viabilità meglio curata, di funzioni meglio svolte e così via) richiede peraltro che il confronto sui migliori servizi prestati, a minori costi, per i contribuenti, si basi su una ineludibile esigenza: che in tutt'Italia unico sia il metodo di valutazione dei servizi resi agli immobili. Senza questo unico metodo non vi sarebbe possibilità di confronto, non vi sarebbe concorrenza, non vi sarebbe quindi federalismo.

Il Presidente incontra il ministro Bondi

Il Presidente confederale è stato ricevuto al Ministero dei Beni e delle Attività culturali dal ministro Sandro Bondi. Ha poi incontrato al Ministero dell'Economia il sottosegretario (con delega al Catasto) Luigi Casero e al Ministero Infrastrutture - unitamente al Segretario generale - il sottosegretario (con delega alle politiche abitative) Mario Mantovani. Incontri il Presidente ha pure avuto - a palazzo Macuto - con il Presidente della Commissione parlamentare per l'anagrafe tributaria on. Maurizio Leo e - a Palazzo Marini - con l'on. Pasquale Vessa, componente la Commissione Ambiente Lavori pubblici della Camera. Sforza Fogliani ha quindi incontrato il nuovo Direttore centrale dell'Agenzia del territorio dott. Gabriella Alemanno.

Sempre a Roma, il Presidente ha partecipato alla presentazione della Relazione annuale del Garante per la protezione dei dati personali, alla presentazione della Relazione sull'attività svolta dalla Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione, all'Assemblea ed al Consiglio direttivo dell'ABI-Associazione Bancaria Italiana, all'Assemblea di Assopopolari-Associazione delle banche popolari, all'Assemblea dell'ANIA-Associazione imprese assicuratrici ed alle Assemblee ANCE-Associazione nazionale costruttori e ACER-Associazione costruttori romani. Sforza Fogliani, sempre nella capitale, è intervenuto al Convegno UGL "Atipici, chi sono e cosa vogliono", alla presentazione del volume di Roberto Cecchi "Il restauro", al Convegno "Ricerca e innovazione nel Terzo Millennio" organizzato dal Consorzio Folaris, al Convegno Nomisma sul valore delle garanzie immobiliari, all'inaugurazione della mostra "L'invenzione dei Fori imperiali", alla Convention RUR-Rete urbana delle Rappresentanze.

A Milano il Presidente confederale ha portato il saluto della nostra organizzazione all'Assemblea dei soci ASPESI, in occasione della Festa per il Quindicennale dell'Associazione svoltasi nella prestigiosa sede di Villa Moro. A Firenze, ha svolto una relazione sui problemi del contenzioso catastale al Convegno nazionale dell'Associazione nazionale Magistrati Tributari, i cui lavori sono stati aperti dal giudice dottor Giorgio Fiorenza e diretti da Francesco Carrassi, direttore de "La Nazione". A Senago (Milano), il Presidente confederale ha svolto un intervento sul tema - tratto da una frase di Luigi Einaudi - "La spinta a spendere c'è sempre, quando c'è la possibilità di tassare" nell'ambito del "Festival delle libertà" svoltosi al centro Villa San Carlo Borromeo. A Cortina d'Ampezzo, Sforza Fogliani ha chiuso i lavori del Convegno sul problema impianti organizzato dalla Federazione veneta della Confedilizia ed i cui lavori sono stati diretti dal Vicepresidente nazionale Vigne.

CONDOMINIO

Quando l'amministratore può agire anche senza delibera condominiale

La legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni e in tale contesto l'amministratore ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della *vocatio in ius*. Deriva da quanto precede, pertanto, che qualora l'amministrazione condominiale sia stata evocata in giudizio da uno dei condomini per la ripetizione di contributi che si assumono non dovuti, agisce nei limiti delle attribuzioni di cui all'articolo 1130 del Cc l'amministratore che chieda - in via riconvenzionale - la condanna del condomino attore al pagamento di contributi condominiali. In una tale evenienza, quindi, detto amministratore non solo può agire attivamente in giudizio, a prescindere da una previa delibera dell'assemblea ma a seguito del rigetto della domanda da parte del primo giudice, può proporre impugnazione innanzi alla Corte di appello.

Cass. 22 aprile 2008 n. 10369
Pres. Mazza; Rel. Finocchiaro; Pm (conf.) Salvi

Bonus assunzioni anche per portieri, colf e badanti

Il credito d'imposta previsto dalla Finanziaria 2008 per le nuove assunzioni (effettuate nel 2008) nelle aree svantaggiate, spetta anche a condomini e proprietari di fabbricati in genere (per le assunzioni di portieri, addetti alle pulizie ecc.) e ai datori di lavoro domestico (per le assunzioni di colf, badanti, baby sitter etc.).

È quanto si ricava dalle precisazioni contenute nella Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 48/E del 10.7.08.

Il Presidente confederale nell'esecutivo dell'Abi

Il Presidente confederale (che, come è noto, è anche Presidente della Banca di Piacenza) è stato eletto nel Comitato esecutivo dell'ABI-Associazione Bancaria Italiana. Da anni, faceva parte del Consiglio dell'Associazione (carica che conserva).

Il Comitato esecutivo ABI è composto da 31 banchieri in tutto (per più di 800 banche) fra cui Bazoli, Faissola, Mazzotta, Modiano, Passera, Profumo, Sarcinelli e Sella.

Gordon Brown sospende l'imposta sulle transazioni immobiliari

Mercato immobiliare in crisi (in Gran Bretagna, come un po' ovunque). Ma ci sono Paesi nei quali si chiacchiera solo, e Paesi nei quali si agisce.

Il Primo ministro britannico Gordon Brown ha sospeso per un anno il pagamento dell'imposta che deve corrispondere chi acquista un'abitazione (la "stamp duty") per tutte le transazioni immobiliari inferiori a 175.000 sterline (215.000 euro).

Ne ha riferito un lancio dell'Ansa del 2 settembre scorso.

Le tasse auto si prescrivono in tre anni

Il termine per la riscossione della tassa di circolazione si prescrive sempre con il decorso del terzo anno successivo a quello in cui doveva essere effettuato il pagamento. Con queste conclusioni, la Commissione tributaria regionale del Lazio, nella sentenza 66/29/08 depositata in segreteria il 25 giugno scorso, capovolgendo la sentenza di primo grado che aveva rigettato il ricorso, ha indicato come i termini di decadenza per la riscossione della tassa automobilistica previsti dall'articolo 5 comma 51 del decreto legge 30/12/1982 numero 955 convertito nella legge 28 febbraio 1983 numero 53, si prescrivano con il decorso del terzo anno successivo a quello in cui doveva avvenire il pagamento.

La dott. Gabriella Alemanno all'Agenzia del territorio

La dott. Gabriella Alemanno è stata chiamata a sostituire il dottor Mario Picardi alla direzione dell'Agenzia nazionale del territorio.

Vivissimi rallegramenti, ed ogni augurio, al nuovo Direttore da parte della nostra organizzazione, nella conferma di un rapporto di collaborazione Agenzia-Confedilizia che non è mai venuto a meno.

Al dottor Picardi (che aveva espresso il desiderio di essere esonerato dall'incarico) i nostri sentiti ringraziamenti e auguri.

Maurizio de Tilla confermato all'Adepp

Maurizio de Tilla è stato confermato alla presidenza dell'Adepp-Associazione degli enti di previdenza professionali.

Congratulazioni ed auguri dalla Confedilizia.

URBANISTICA

La divisione di un'unità abitativa paga gli oneri

Il frazionamento di un appartamento in due o più unità immobiliari autonome determina un aumento del carico urbanistico e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione. Così ha deciso il Tar Emilia Romagna - Parma, sezione I, n.352/2008, che ha ribadito la posizione della giurisprudenza amministrativa su questo problema.

Anagrafe per cani e microchip

Con la pubblicazione dell'ordinanza 6 agosto 2008, sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 194 del 20 agosto, l'identificazione e la registrazione dei cani sono diventate obbligatorie.

I proprietari di esemplari con più di due mesi di vita devono adempiere entro 30 giorni; per tutti gli altri l'iscrizione all'anagrafe deve essere compiuta entro il secondo mese di vita dell'animale. Dispensati solo i cani già registrati e tatuati secondo la disciplina previgente.

I randagi saranno registrati e censiti dai Comuni, sotto responsabilità diretta dei sindaci. Il documento di identificazione, supportato da un microchip applicato al cane, seguirà il cane in tutti i passaggi della sua vita. Rigida disciplina per la produzione e la vendita dei microchip, che verranno distribuiti e applicati solo dai veterinari, anche liberi professionisti se abilitati all'accesso all'anagrafe canina.

CONSORZI BONIFICA

Molti dirigono, pochi lavorano

Uno che lavora e due dirigenti a «controllarlo»: questo il titolo dell'articolo di Paolo Bracalini (*il Giornale*, 17.8.'08) sul Consorzio di bonifica delle colline livornesi. Che dispone di 26 tra consiglieri di amministrazione, revisori e "delegati di nomina politica", e di soli 16 dipendenti, tra tecnici e amministrativi.

UN PO' DI STORIA

Imposta spese non necessarie

"È istituita a favore dei Comuni un'imposta personale straordinaria progressiva sull'ammontare complessivo delle spese non necessarie". Così recitava l'art. 1 del Regio Decreto Legislativo 27.5.1946 n. 598.

Bell'idea, veramente. E siamo anche favorevoli alla sua reintroduzione nel nostro ordinamento tributario. Ad un patto, però: che la paghino anche i Comuni.

Il palazzo storico non è un oggetto da contemplare, è un documento che partecipa alla scrittura della storia e della memoria della civiltà.

Anna Spadafora

ENTI INUTILI

Lombardo chiude i Consorzi di bonifica

Ha le idee chiare, Raffaele Lombardo, Governatore della Sicilia. Dichiarò a *la Repubblica* (19.8.'08): "A tagliare sprechi e clientele io ci sto provando, sopprimendo gli enti inutili, chiudendo i consorzi di bonifica, fermando le assunzioni negli enti regionali. Certo, sto pestando molti calli, avverto resistenze consociative che non mi aspettavo, ma non mi fermo".

Bravo, bravo Lombardo. Ma troverà imitatori, nel resto d'Italia? O i Consorzi continueranno a sopravvivere (e a tassare per nessun servizio, anche) dove ci sono Governatori che "non vogliono pestare calli"?

Catasto ai Comuni, il Consiglio di Stato ha respinto la richiesta dell'Anci per ottenere la sospensione degli effetti della sentenza del Tar

Il Consiglio di Stato ha respinto la richiesta presentata dall'Anci e da 315 Comuni, due Unioni di Comuni e una Comunità montana, per la sospensione degli effetti esecutivi della sentenza del Tar Lazio in data 15.5.'08 che ha annullato il decreto del Presidente del Consiglio Prodi per il decentramento delle funzioni catastali ai Comuni del 14.6.'07 nonché il Protocollo di intesa tra l'Agenzia del territorio e l'Anci del 4.6.'07 (cfr. *Cn* giug. '08).

Come noto, la Confedilizia aveva promosso il ricorso di primo grado che ha portato alla sentenza del Tar e nel quale erano intervenute le associazioni Aspesi, Assoutenti, Fiaip, Gesticond e Isivi.

La Confedilizia e le stesse associazioni hanno resistito in giudizio avanti il Consiglio di Stato nei confronti dell'azione dell'Anci e dei Comuni. In questo giudizio avanti il Consiglio di Stato si è aggiunto alle stesse organizzazioni anche il Codacons.

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"La nostra fiducia nella giustizia amministrativa è stata confortata dalle decisioni sia del Tar che del Consiglio di Stato, che hanno entrambi inibito ai Comuni lo svolgimento di qualsiasi attività in materia catastale. Il Governo ha ora campo libero per provvedere ad una riforma del Catasto che corrisponda alle esigenze di un fisco giusto ed equo, basato sulla redditività - reale o imputata - degli immobili, così come del resto prevede il programma elettorale delle forze politiche premiate dall'elettorato".

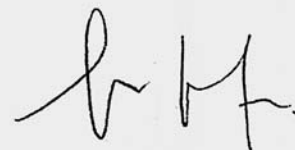


Roma 27 marzo 2008

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

Certificazione energetica, abrogato l'obbligo di allegazione e di consegna

Sparisce l'obbligo di allegare al rogito l'attestato di certificazione energetica e, per i locatori, di consegnarlo o comunque di metterlo a disposizione dei propri inquilini, così come previsto dai commi 3 e 4 dell'art. 6 del d.lgs. 192/05.

La legge di conversione del d.l. n. 112/08 (la manovra estiva di cui si dà conto in altra parte del notiziario) ha infatti abrogato tali disposizioni e, con esse, le due norme di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 15 dello stesso decreto legislativo, che sanzionavano con la nullità (relativa) un eventuale inadempimento al riguardo.

Resta, in linea generale, per i proprietari l'obbligo di dotarsi del predetto attestato secondo le scadenze e le condizioni previste dalla legge (cfr. *Cn* apr. '07 e successivi interventi, in particolare su *Cn* aprile '08), ma sta di fatto che le intervenute abrogazioni - con particolare riferimento ai fabbricati preesistenti (vale a dire non costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto dopo l'8 ottobre 2005) - hanno svuotato del suo valore precettivo tale previsione (salvo, ovviamente, il caso in cui si abbia interesse ad accedere alle agevolazioni fiscali connesse al risparmio energetico).

In seguito all'avvenuta abrogazione delle norme in parola, ci si è chiesti quali effetti essa produca nei confronti della normativa regionale che sia intervenuta sul punto. Al proposito, il prof. Vittorio Angiolini, ordinario di diritto costituzionale all'Università di Milano, ha rilevato - in un parere fornito alla Confedilizia - che l'abrogazione può "portare, oggi, a reputare abrogate le normative regionali le quali avevano in precedenza disciplinato l'obbligo di allegazione o consegna dell'attestato di certificazione energetica o, anche, la sanzione di nullità degli atti di diritto privato per la violazione dell'obbligo medesimo. Ciò - aggiunge il prof. Angiolini - pare sufficientemente certo allorché la pregressa normativa regionale fosse contenuta in atti di rango formalmente amministrativo, ma anche allorché la medesima normativa regionale avesse rango di legge".

Il restauro non è una guarigione, non è il ritorno a uno stato precedente o preesistente, il restauro non è più la *restitutio in pristinum*, è la restituzione in qualità.

Armando Verdiglione

Mediazione in forma societaria

In tema di mediazione, qualora l'attività di intermediazione sia svolta in forma societaria, l'obbligo di iscrizione nell'apposito ruolo grava in primo luogo sulla società in quanto tale ed anche sui suoi legali rappresentanti, sul preposto a tale ramo d'attività e sugli ausiliari che svolgono l'attività mediatrice per conto della società, i quali tutti dovranno possedere i requisiti previsti dalla legge n. 39/89 e dal relativo regolamento di attuazione. Pertanto, è insufficiente, al fine del sorgere del diritto alla provvigione in capo alla società non iscritta nell'apposito ruolo che abbia esercitato attività di mediazione, il fatto che il suo legale rappresentante sia iscritto nel ruolo dei mediatori come persona fisica, in quanto ciò lo abilita a svolgere l'attività di mediazione e a percepire la provvigione in nome proprio e non anche a nome della società, con conseguente obbligo di restituire la provvigione percepita in capo al soggetto non iscritto.

Così si è espressa la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 18889 del 10.7.08, in un giudizio relativo ad una intermediazione immobiliare.

Intermediazione immobiliare: vertice a Roma tra i Presidenti della Consulta nazionale

Arosio (Fiaip): l'incontro ha definito le nuove azioni nei confronti del Governo

Consulta nazionale sempre più attiva. I presidenti della Consulta nazionale dell'Intermediazione immobiliare si sono riuniti a Roma presso la sede nazionale della Fiaip. All'incontro erano presenti il presidente Fimaa **Bruno Paludet**, il presidente nazionale della Fiaip **Franco Arosio** e il direttore generale **Fabio D'Onofrio** di Anama. Assente **Paolo Bellini** presidente Anama, per indisposizione. L'incontro, richiesto dal neo presidente Fimaa in qualità di associazione coordinatrice della Consulta, è stato caratterizzato dalla condivisione di una piattaforma interassociativa di azioni e proposte da fare al Governo che verrà sviluppata attraverso le delegazioni delle associazioni.

Fra i vari argomenti discussi, e in parte già pianificati attraverso il lavoro svolto in precedenza, vi è il completamento del Regolamento della Consulta mediante l'organizzazione di un evento seminariale con il quale ascoltare e far confrontare la base degli operatori ricavandone le priorità; ma si è parlato anche dell'immagine stessa della Consulta nazionale, che deve essere sempre più identificata e posta agli onori della cronaca, e si è definito un preciso programma di eventi e di azioni comuni rivolti a migliorare la condizione della categoria.

Sul piano normativo i Presidenti hanno condiviso le iniziative da porre al Governo attraverso tre precise richieste: la prima, che vengano ripristinate le commissioni camerali cancellate con il decreto Bersani e, si ribadisce una volta per tutte, il mantenimento del Ruolo quale strumento di controllo e di governo della categoria, indispensabile per dare linearità al settore e tutela ai consumatori; la seconda, togliere l'obbligo di indicazione degli importi provvigionali percepiti dalle parti nei rogiti notarili mantenendo tuttavia ogni dettaglio identificante l'azione del mediatore; la terza richiesta è quella di eliminare la solidarietà dell'agente immobiliare nell'obbligo di registrazione delle scritture private in caso di mancata registrazione delle parti.

"Si è trattato di una riunione estremamente utile - ha dichiarato il presidente nazionale Fiaip **Franco Arosio** - in quanto ancora una volta l'affinità e la vicinanza di vedute ci ha portato a condividere le priorità. C'è un forte intento comune tra le associazioni: proporremo nei prossimi giorni questa piattaforma ai parlamentari ed al Governo".



UIPI

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

I proprietari di casa inglesi si uniscono

L'assemblea generale della National Landlords Association (NLA) ha deliberato la fusione, mediante incorporazione, con la National Federation of Residential Landlords (NFRL), andando così a rafforzare la base dei proprietari immobiliari rappresentati dall'organizzazione della proprietà della Gran Bretagna e, allo stesso tempo, a costituire la maggiore realtà del settore.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf e badanti: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi inps

Scade venerdì 10.10.08 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2008. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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

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

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

Nuova capienza per le richieste di chiamata nominativa presentate a dicembre con il Decreto flussi 2007

Con circolare n. 18/08 del 17.7.08 il Ministero del Lavoro, della salute e delle politiche sociali, ha stabilito la distribuzione territoriale delle quote di ingresso per lavoratori extracomunitari non stagionali non utilizzate nel decreto flussi 2007.

Le quote che vengono ridistribuite assommano ad un totale di 12.251. Il settore domestico potrà attingere alle 4.951 unità provenienti dalla redistribuzione delle quote d'ingresso destinate a cittadini stranieri appartenenti alle cosiddette "nazionalità riservatarie" (Albania, Algeria, Bangladesh, Egitto, Filippine, Marocco, Moldova, Nigeria, Senegal, Sri Lanka e Tunisia) e alle 4.250 unità destinate a cittadini stranieri appartenenti alle cosiddette "altre nazionalità" che vengono destinate specificamente al settore del lavoro domestico e assistenza alla persona.

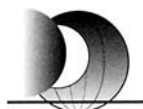


ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il punto sull'estate 2008

L'Anbba ha elaborato e divulgato gli ultimi dati relativi all'andamento della stagione estiva 2008, rilevati su un campione statistico di circa 700 strutture di tipo B&B e Affittacamere in tutta Italia. Di seguito il questionario con i dati risultanti dall'analisi di tutte le risposte.

- Nel periodo da luglio ad agosto 2008 quante camere occupate ha avuto la Sua struttura?
Percentuale di occupazione media = 58%
- I Suoi ospiti tra luglio e agosto sono stati più frequentemente famiglie, gruppi o coppie?
Famiglie = 30% - Coppie = 66% - Gruppi = 4%
- In percentuale (approssimativa) di che nazionalità è stata la Sua clientela nel suddetto periodo?
Italiani = 60% - Stranieri = 40%, di cui:
Europa del Nord = 15% - Francia = 12% - Germania = 11% - Regno Unito = 7% - Spagna = 4% - USA = 3%
- Quanti giorni si sono fermati in media i Suoi ospiti nel suddetto periodo?
Permanenza media = 3 giorni circa
- Qual è stato il prezzo medio da Lei praticato per una camera doppia nel suddetto periodo?
Prezzo medio per stanza doppia = € 98
- Qual è stato il motivo di soggiorno principale dei Suoi ospiti?
Mare = 28% - Arte/Cultura = 28% - Montagna = 12% - Relax = 12% - Lavoro/Studio = 8%



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Affitto di Pac e terreni agricoli, imposta di registro a 168 euro

L'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto di affitto di diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura (Pac) e del contestuale contratto d'affitto dei terreni agricoli va corrisposta una sola volta nella misura fissa di 168 euro se la somma delle singole imposte proporzionali dovute per ciascuno dei negozi è complessivamente inferiore a tale importo.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 272/E del 3.7.08.

L'affitto anticipato dei terreni non fa perdere le agevolazioni

Il coltivatore diretto che, prima del decorso di cinque anni dall'acquisto di un fondo con le agevolazioni della piccola proprietà contadina, lo affitta a una società agricola di cui è socio insieme con i familiari, continua a godere dei benefici fiscali purché seguiti a coltivarlo direttamente.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 279/E del 4.7.08.

Acquisto di fondo e successiva permuta

La permuta del fondo rustico acquistato con i benefici previsti per la formazione o per l'arrotondamento della piccola proprietà contadina, costituisce causa di decadenza dalle agevolazioni, se posta in essere prima del decorso di cinque anni dall'acquisto. In questi termini l'Agenzia delle entrate, con le Risoluzioni n. 324/E e 325/E del 30.7.08.

Fuori dal reddito di impresa il valore dei terreni rideterminato

Il valore rideterminato - mediante perizia e pagamento dell'imposta sostitutiva del 4% - dei terreni edificabili e con destinazione agricola non concorre alla formazione del reddito d'impresa, ma soltanto dei redditi diversi derivanti dalle eventuali plusvalenze e minusvalenze generate dalla loro cessione.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 533/E dell'1.8.08.

Agriturismo e affitto di fondo rustico

"La locazione di immobili per le attività agrituristiche è affitto di fondo rustico". Questo il titolo dello studio che Silvia Pagliazzo pubblica sulla *Nuova Proprietà Fondiaria* (n. 5/07). Vi si sottolinea che, per la normativa vigente, l'agriturismo deve essere in rapporto di connessione con la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento di animali.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL



NOTIZIARIO della **CASSA PORTIERI**

PERIODICO RELATIVO AI PROBLEMI DEI DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI Anno XI n.1/2008 (luglio '08)

Editore: Cassa Portieri - C.so Trieste 10 - 00158 Roma
Direttore responsabile: Corrado Sforza Fogliani
Registrazione al Tribunale civile di Roma n. 43297 - Stampa C.S.R. Roma
Poste Italiane Spa - Spedizione in A.P. 70% - DCB ROMA

IN VIGORE IL NUOVO CONTRATTO COLLETTIVO PORTIERI

L'accordo fra CONFEDILIZIA e CGIL-CISL-UIL avrà validità fino al 2010. Rinnovati anche il regolamento del Fondo Malattia ed il regolamento delle prestazioni di Assistenza Integrativa

E' stato rinnovato, in data 21 aprile 2008, il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietà di fabbricati, che da oltre cinquant'anni viene stipulato da Confedilizia - per la

ricabile dai siti Internet delle Organizzazioni sindacali firmatarie (www.confedilizia.it; www.ficams.it; www.fisascat.it; www.aituoc.it).

In

L'ultimo numero del notiziario della Cassa Portieri. Reca, tra l'altro, l'indicazione di tutte le prestazioni di assistenza integrativa assicurate dall'Ente

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

A Milano alti oneri di urbanizzazione

In occasione della cena sociale annuale di Aspesi, il presidente Oriana ha ricordato come il costo al metro quadro dell'appalto sia salito di 500 euro al metro quadrato, riducendo il margine lordo a circa il 12%, una percentuale che espone l'operazione a diventare in perdita al minimo impreveduto. Dai calcoli effettuati un promotore può lavorare in tranquillità solo dove si possono produrre appartamenti con un prezzo da 8mila euro in su. Da qui la richiesta al Comune di Milano di sospendere la recente delibera - con la quale sono stati praticamente triplicati gli oneri di urbanizzazione - fino al 2015 per tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione a Milano di alloggi non di lusso.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà Controversie - Onere probatorio

In tema di azione relativa al trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 2967 c.c. e in ragione del principio della cosiddetta riferibilità (o viceversa) della prova, che esprime il criterio di ripartizione dell'onere probatorio basato sulla concreta possibilità per l'uno o l'altro soggetto di fornire la prova dei fatti che ricadono nelle rispettive sfere di azione, l'assegnatario ha l'onere di provare che l'IACP ha provveduto alla formazione di una quota di riserva mentre compete a detto ente provare quali siano gli alloggi individuati in tale quota e, per esclusione, quali siano gli appartamenti cedibili. Nella specie, in applicazione del predetto principio, la S.C. ha rigettato il ricorso avverso la sentenza di condanna al risarcimento dei danni, in favore dell'assegnatario, per la mancata assegnazione in proprietà dell'alloggio non avendo l'IACP, che pure non aveva contestato di aver provveduto alla formazione della quota di riserva, fornito la prova che l'alloggio in questione fosse stato inserito nella medesima.

* Cass. civ., sez. III, 22 agosto 2007, n. 17874, IACP Siracura c. Sapienza.

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà Deliberazione dell'ente competente Stipula del contratto definitivo

L'assegnatario di alloggio di edilizia economica e popolare, in base al D.P.R. n. 2 del 1959, ha un interesse legittimo rispetto alla decisione dell'ente proprietario di avvalersi della facoltà di cedere l'immobile in proprietà all'assegnatario stesso, mentre ha un diritto soggettivo quando, esercitata tale facoltà da parte dell'ente, abbia comunicato di voler acquistare la proprietà al prezzo indicato, sicché spetta al giudice ordinario la giurisdizione sulla domanda dell'assegnatario di trasferimento della proprietà.

* Cass. civ., Sez. un., 19 dicembre 2007, n. 26743, IACP Napoli c. Pastore.

Edilizia popolare ed economica - Cooperative edilizie Posizione del socio prima dell'assegnazione - Detentore

Fino all'assegnazione definitiva dell'immobile, il socio di società cooperativa vanta solo una posizione di detenzione nell'interesse della cooperativa, proprietaria dell'edificio; venuta meno la qualità di socio, a seguito della delibera di esclusione, viene meno anche la prenotazione dell'immobile, con la conseguenza che il detentore ex socio non può più vantare alcun diritto di permanenza nell'occupazione, né con riferimento alla cooperativa, né con riguardo al successivo assegnatario dell'immobile medesimo.

* Cass. civ., sez. I, 5 febbraio 2008, n. 2749, Scalco c. Ottantotto Scarl ed altro.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Mettetelo sotto al... trust

Questo il titolo dell'approfondito articolo che Francesca Gerosa pubblica su *Capital* (n. 337/08). Sommario: "In caso di divorzio, quando il capo famiglia ha già deciso di risposarsi, per tutelare i figli di una coppia di fatto, per proteggere i beni di famiglia da eredi disoluti: l'istituto di origine anglosassone viene in aiuto nei casi in cui la legge italiana lascia spazi vuoti. Per questo in molti lo preferiscono alla fiduciaria. Costi, vantaggi, rischi. E chi lo propone". Nell'articolo, anche una foto del presidente di Assotrusters avv. Andrea Moja.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Modifiche alla disciplina dei Fondi

Il *Corriere tributario* (n. 30/08) pubblica un completo articolo di Guglielmo Fransoni sulle recenti modifiche apportate alla disciplina dei Fondi immobiliari. Particolarmente interessanti, e bene illustrate, le novità in ordine ai Fondi di tipo familiare.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà e condominio

"Sui rapporti fra i titolari di un diritto di multiproprietà e il condominio di cui l'immobile in multiproprietà fa parte": è il titolo di una nota a sentenza (su un tema non particolarmente affrontato, né dalla dottrina né dalla giurisprudenza) che Elena Avancini pubblica su *Giurisprudenza di merito* (nn. 7-8/08) a proposito di un'interessante decisione della Corte d'appello di Torino.

ANCE

Bene piano Governo, pronti a collaborare

L'Ance "apprezza le dichiarazioni del Presidente del Consiglio Silvio Berlusconi, che da Tokyo, ha annunciato l'imminente varo di un piano casa per le fasce deboli della popolazione". Lo ha affermato l'associazione dei costruttori in una nota, aggiungendo che l'Ance "sul piano casa definito dal Governo, inoltre, è pronta a dare la propria collaborazione in tutte le sedi opportune allo scopo di contribuire alla pronta operatività degli strumenti che verranno messi in campo". "Le affermazioni del premier - ha affermato il presidente Paolo Buzzetti - sono estremamente importanti e danno ulteriore forza e concretezza alla volontà di questo Esecutivo di dare il via a una nuova e attesa stagione di impegno sul fronte della casa per le fasce deboli del nostro Paese". "Si tratta di una scelta che condividiamo pienamente - ha continuato Buzzetti - e sulla cui assoluta urgenza l'Ance da tempo richiama con forza l'attenzione della politica e dei Governi, anche attraverso analisi dei fabbisogni abitativi che mostrano come per alcuni strati di popolazione la casa sia diventata un bene inaccessibile".

Locazione con patto di futura vendita subito rilevante a fini fiscali

In caso di contratto di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, ai fini fiscali e di redazione del bilancio il bene si considera trasferito già alla data di conclusione del negozio. L'effetto traslativo, infatti, è differito nel tempo al solo scopo di garanzia, ma deve ritenersi voluto da entrambi i contraenti già al momento in cui la pattuizione è conclusa.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 358/E dell'1.8.08.

La lente sulla casa

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI*

Rivoluzione copernicana Finalmente si fa a meno delle certificazioni cartacee

Il Parlamento ha definitivamente ratificato il decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 che - al suo articolo 35 - oltre ad abolire gli obblighi di consegna (ad acquirenti e inquilini) della documentazione concernente gli impianti degli immobili (articolo 13 D.M. 22 gennaio 2008 n. 37), abroga anche le norme del decreto legislativo del 19 maggio 2005 che prevedevano la consegna (sempre ad acquirenti e inquilini) della documentazione energetica e, addirittura, la nullità dei contratti relativi in caso di violazione degli anzidetti obblighi di consegna (commi 3 e 4 dell'articolo 6 e commi 8 e 9 dell'articolo 15 precitato provvedimento).

La rivoluzione è di tipo copernicano. Non significa, infatti, che siano venuti meno gli obblighi di dotazione degli immobili previsti dalla vigente legislazione (saranno regolati dalle norme privatistiche da sempre vigenti). Significa, solo, che è subentrata una nuova cultura, alla quale va reso omaggio. Una nuova cultura che non crede più (giustamente, si sono visti i risultati...) nelle certificazioni cartacee, negli adempimenti (fastidiosi, costosi e inutili) affidati alle imprese, o a professionisti appassionati di lavoro buroindotto, e a carico dei soliti noti (essenzialmente, i proprietari di immobili).

La delega per la nuova normativa impianti (ma ne seguirà una analoga anche per il settore energetico), è a questo proposito illuminante: stabilisce l'emanazione di disposizioni per l'installazione degli impianti in parola («prevedendo semplificazioni di adempimenti per i proprietari di abitazioni a uso privato e per le imprese») e stabilisce, soprattutto, la definizione di un «reale sistema di verifiche». Lo Stato, insomma, ritorna a fare lo Stato, con l'autorevolezza che gli deve essere propria. Lo Stato non appalta i controlli a nessuno. Detta le sue regole (precise, senza giochi di parole), e le fa direttamente osservare. La Confedilizia - che perché a tanto si ritornasse ha fortemente operato, anche impugnando al Tar il decreto Bersani sugli impianti - saluta i provvedimenti soppressivi, di cui s'è detto, come l'alba di un nuovo periodo (se non di una nuova era), basato - appunto - su effettivi controlli, piuttosto che su adempimenti senza senso (ed efficacia alcuna).

*Presidente Confedilizia

PER LE TASSE

Beni culturali Rimborso limitato

È possibile effettuare la cessione di beni culturali per il pagamento di imposte e tributi all'erario, anche se il valore di detta cessione risulta esuberante rispetto al debito, ma con la sola esclusione della copertura di pagamenti per eventuali imposte future. È quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate con la risoluzione 5/08/2008 n. 347/E in merito al pagamento delle imposte dirette effettuata mediante cessione di beni culturali, ai sensi dell'articolo 28-bis, dpr n. 602/1975. In merito alla norma richiamata, concernente il pagamento delle imposte dirette mediante cessione di tali beni, le Entrate hanno effettuato la ricognizione delle disposizioni vigenti, confermando che la proposta di cessione non sospende il pagamento delle imposte, che l'operazione è esperibile anche in assenza di iscrizione a ruolo e anche per assolvere al pagamento, totale e parziale, dei debiti d'imposta indicati e di tutte le somme dovute a titolo di tributo allo Stato. Infine, può essere richiesto il rimborso, nel caso in cui il valore del bene ceduto sia eccedente rispetto al debito d'imposta, ma solo dopo cinque anni dal trasferimento.

TAR PIEMONTE

Rumori condominiali ante 1997

Il legislatore può emanare norme retroattive a condizione che non contrastino con interessi tutelati dalla Carta costituzionale. Lo ha affermato il Tar Piemonte nell'ordinanza n. 652 del 19 luglio 2008. I giudici piemontesi hanno esaminato un'istanza cautelare richiesta da un condominio a fronte di un provvedimento comunale che ordinava di realizzare entro 30 giorni alcuni interventi antirumore. Il condominio lamentava che il provvedimento comunale era illegittimo in quanto imponeva la verifica della rumorosità anche agli impianti (come i propri) installati anteriormente all'entrata in vigore del dpcm 5/11/1997. Il collegio ha respinto l'istanza cautelare affermando che "il principio di irretroattività della legge, pur costituendo principio generale dell'ordinamento non ha dignità e copertura costituzionale, salvo che per la materia penale, conseguendone che il legislatore può emanare norme innovative con efficacia retroattiva purché la retroattività trovi adeguata giustificazione sul piano della ragionevolezza e non contrasti con altri valori e interessi costituzionalmente protetti".

Rapporti "dormienti" e depositi cauzionali, c'è ancora tempo

Lo scorso agosto è scaduto il termine per comunicare a banche, poste e altri intermediari – secondo la procedura descritta su *Confedilizia notizie* di maggio – l'intenzione di mantenere in essere i depositi cauzionali non movimentati durante dieci anni, così evitando la loro estinzione ed il loro versamento in un apposito fondo nazionale previsto dalla Finanziaria 2006 (rimborso di risparmiatori portatori di titoli caduti in default ecc.).

Per coloro i quali non avessero provveduto ad effettuare la comunicazione in parola, si segnala che la devoluzione delle somme interessate al citato fondo da parte delle banche, non avverrà – per espressa previsione normativa – prima del prossimo dicembre. Avanti il versamento delle somme al fondo, le stesse possono essere dagli aventi diritto richieste alle rispettive banche e, dopo il versamento al fondo e per 10 anni, le somme in parola possono essere richieste direttamente al fondo.

Inoltre, per quanto riguarda i depositi bancari, si segnala che l'Abi (l'Associazione bancaria italiana) ha dato disposizione alle banche di pubblicare, almeno un mese prima del versamento al fondo, l'elenco dei rapporti estinti sui propri siti Internet e nei locali aperti al pubblico.

L'inquilino "garantito" può sollevare problemi

Si diffonde in parecchi Comuni il ricorso a strumenti variamente denominati: "azienda casa", "agenzia per la locazione", "agenzia per gli affitti" e simili. Elemento caratterizzante è il tentativo di favorire la locazione d'immobili a inquilini in difficoltà, introducendo "garanzie": il pagamento del canone da parte del Comune, o una polizza per danni causati all'appartamento, o generici impegni sulla liberazione dell'immobile alla scadenza pattuita. Talvolta vi si contrappongono riserve da parte dei proprietari. E, in punto, bisogna essere chiari.

Il locatore – all'evidenza – ha un solo scopo: trovare un conduttore che paghi, che paghi regolarmente, che paghi un canone di mercato e che non rechi danni all'immobile. Un inquilino che non causi morosità e non danneggi l'appartamento affittatogli è sempre il benvenuto. Sovente si preferisce una durata contrattuale maggiore o un canone meno remunerativo, quando si trovi un conduttore dotato di tali positive caratteristiche.

Orbene, non sempre un proprietario può nutrire fiducia nei confronti di un inquilino designato dall'ente locale. Anche sul fatto che provveda il Comune a pagare, non sempre si può essere tranquilli: per qual motivo un ente pubblico dovrebbe essere un puntuale pagatore? Fra i più morosi conduttori – è noto... – rientrano... i Carabinieri, per le cui caserme le competenti Prefetture non sempre pagano con puntualità i canoni. Ricordiamo che un ministro dell'Interno esortò la Polizia a non pagare – ripetiamo, non pagare – i canoni, preoccupandosi piuttosto di saldare le forniture di benzina. Quanto ai Comuni, chiedete a qualche amministratore condominiale quale sia la puntualità, nel versamento delle rate del condominio, da parte di un ente locale condomino.

Se poi si guarda al rilascio dell'immobile, non sempre sono sufficienti le garanzie fornite dal Comune. Sovente non c'è tranquillità totale per danni causabili dagli inquilini. Non sono pochi, dunque, gli elementi negativi che frenano la locazione di un immobile a favore di un inquilino designato dal Comune: ciò spiega perché i proprietari siano prudenti nel venire incontro alle richieste dell'ente locale. Se i Comuni rilasciassero fidejussioni bancarie, il problema potrebbe essere risolto davvero (e non a chiacchiere).

Che la legge Galasso non abbia funzionato lo dimostra il fatto che a vent'anni dalla sua emanazione siamo ancora qui a parlare delle devastazioni paesaggistiche; la situazione non è migliorata, ci troviamo nelle stesse condizioni di allora, abbiamo prodotto quintali, montagne di documenti, di analisi, di grafici, di studi, però, concretamente, la legge non ha saputo tradursi in uno strumento efficace di tutela del paesaggio.

Alberto Artioli

È legge la manovra estiva (certificazione energetica, impianti, importo massimo pagamenti e assegni)

È stato convertito nella legge 6.8.'08, n. 153, il d.l. 25.6.'08, n. 112, contenente la manovra economica del Governo (cfr. *Cn* lug. '08).

Tra le disposizioni introdotte in sede di conversione, quella – di cui si riferisce diffusamente in articolo apposito – relativa all'eliminazione dell'obbligo di allegare al rogito l'attestato di certificazione energetica e, per i locatori, di consegnarlo o comunque di metterlo a disposizione dei propri inquilini.

Altra norma inserita in Parlamento quella che prevede che nella vendita degli immobili oggetto di espropriazione da parte dell'agente della riscossione, il prezzo d'asta sia dato dal valore catastale moltiplicato per tre.

Con riferimento agli impianti, è stata invece confermata l'eliminazione dell'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. Disposizione accompagnata da una delega al Governo per emanare entro il 31.12.'08 uno o più decreti di riordino della materia.

Confermate – sia pure con qualche variazione – le norme sul Piano Casa e sulla vendita del patrimonio immobiliare degli Iacp.

Confermate – anche in questo caso con alcune modifiche – le norme sull'innalzamento della tassazione per i Fondi Immobiliari, così come una norma relativa alla tassazione dei contratti di locazione ed affitto posti in essere fra gruppi bancari, assicurativi e di altre imprese che svolgono attività prevalentemente esente da Iva.

Confermata – infine – la fissazione a 12.500 euro del limite massimo per i pagamenti in contanti, per gli assegni trasferibili e per il saldo dei libretti al portatore (oltre alle altre disposizioni in tema indicate su *Cn* lug. '08).

GIURISPRUDENZA CASA

Indennità di avviamento, quando è dovuta

Nuova precisazione della Cassazione (sent. n. 5510/08) in materia di indennità di avviamento. La Suprema Corte si è così pronunciata: "Condizione per il riconoscimento dell'indennità di avviamento è soltanto l'effettiva destinazione dell'immobile ad attività che comporti il contatto con il pubblico dei clienti, essendo irrilevante che i locali non siano in alcun modo evidenziati mediante insegne pubblicitarie, compiendo solo il nominativo della ditta nel campanello d'ingresso dello stabile. Questo perché il punto che qualifica l'uso dell'immobile ai fini dell'indennità non è l'entità numerica della cerchia di avventori raggiunta o il reperimento di essa tra i passanti della pubblica via antistante l'immobile locato, quanto il fatto che i locali in cui si svolge l'attività vengano aperti alla frequentazione diretta dei clienti che abbiano necessità e interesse ad entrare in contatto con l'impresa".

Proprietà esclusiva condominiale e limitazioni

Interessante decisione (n. 24141/07, inedita) della Cassazione in materia di obbligazioni "propter rem", di obbligazioni - quindi - dovute in dipendenza di un diritto su una cosa. "La violazione dell'obbligazione propter rem, anche se protratta per oltre vent'anni, non determina - ha detto il Supremo Collegio - l'estinzione del rapporto obbligatorio ma al contrario, avendo carattere permanente, consente ai condòmini di esigere l'eliminazione della situazione determinata dalla violazione stessa". Nella fattispecie la Corte, in applicazione del principio, ha ritenuto irrilevante che la costruzione di un soppalco ritenuto produttivo di una situazione di pericolosa instabilità per i muri divisorii, fosse anteriore di oltre vent'anni dall'accertamento dalla sua lesività.

Regolamento condominiale, poteri assemblea

"In tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condòmini". È il principio affermato dalla Cassazione (sent. n. 26468/07, inedita) che, nella fattispecie al suo esame, ha escluso la nullità della delibera recante il diniego ad una condòmina della installazione sul lastrico condominiale di un'antenna ricevente, promessa contrattualmente alla società locataria del proprio appartamento esercente sistemi di navigazione satellitare, perché il regolamento condominiale di natura contrattuale vietava di destinare le unità abitative ad attività di impresa.

Servitù prediali in condominio, come va valutato l'aggravamento

"In tema di servitù, l'aggravamento dell'esercizio in dipendenza della trasformazione operata sul fondo dominante va verificato accertando se l'innovazione abbia alterato l'originario rapporto con il fondo servente e se il sacrificio con la stessa imposto sia maggiore rispetto a quello originariamente previsto, dovendosi valutare non solo la nuova opera in sé stessa ma anche le implicazioni che ne derivano a carico del fondo servente, assumendo al riguardo rilevanza non solo i pregiudizi attuali ma anche quelli potenziali connessi e prevedibili, in considerazione dell'intensificazione dell'onere gravante sul predetto fondo". Nella specie, la Cassazione (sent. n. 27194/07) ha cassato la sentenza di merito che non aveva adeguatamente considerato la mancanza di proporzionalità tra l'aggravio della servitù di passaggio di alcune condutture condominiali all'interno di una porzione di proprietà esclusiva, costituito dall'apertura di una porta di accesso sul terrazzo di proprietà esclusiva, e il fine di tale modifica, consistente nell'episodica necessità di accedere al terrazzo da parte del condòmino per effettuare la manutenzione delle condutture.

Sopraelevazione condominiale e aspetto architettonico

"Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, ai sensi dell'art. 1127, comma terzo, cod.civ., esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo, al fine di verificare se la nuova opera si armonizzi con dette caratteristiche ovvero se ne discosti in maniera apprezzabile". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 2865/08, inedita.

Sopraelevazione condominiale e trasformazione del tetto

La Cassazione ha precisato in una sua sentenza (n. 2865/08, inedita) cosa debba intendersi esattamente per sopraelevazione condominiale consentita. "La sopraelevazione di cui all'art. 1127 cod.civ. - ha detto il Supremo Collegio - si configura nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche ovvero trasformi locali preesistenti aumentando le superfici e le volumetrie, ma non anche quando egli intervenga con opere di trasformazione del tetto che, per le loro caratteristiche strutturali (nella specie, ampliamento della superficie dell'appartamento con spostamento di una parete, nonché realizzazione di un balcone, di due ripostigli e di un abbaino), siano idonee a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condòmini e ad attrarlo nell'uso esclusivo del singolo condòmino".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Roger Abravanel, *Meritocrazia*, pref. di Francesco Giavazzi, Garzanti ed., pp. 382.

Proposte concrete per avvalorare il talento, andando quindi controcorrente, e favorire l'incremento di produttività e ricchezza del Paese, che s'impoverisce anche a causa della mancanza di "cultura del merito".

Gennaro Sangiuliano, *Giuseppe Prezzolini. L'anarchico conservatore*, pref. di Vittorio Feltri, Mursia ed., pp. 502.

Ampia biografia dello scrittore più amato dai conservatori italiani: un disincantato, scettico, polemico e in fondo tristemente amaro osservatore della vita politica, culturale e sociale non solo della Penisola, ma di altri Paesi (dagli Stati Uniti alla Svizzera), lungo oltre tre quarti del Novecento.

Marta Serpolla, *Le locazioni ad uso abitativo*, Giuffrè ed., pp. XVI + 236.

Sintesi di dottrina e giurisprudenza sulla legge 451/98 e sulle novità da essa introdotte, particolarmente attenta ai casi di disdetta contrattuale alla prima scadenza.

Manlio Cancogni, *L'ultimo viaggio di Mussolini*, pref. di Francesco Giavazzi, Le Lettere ed., pp. 62.

Viene ripresentata l'inchiesta apparsa nel 1957 su *L'Espresso*: dedicata agli ultimi giorni di Mussolini, fornisce del periodo repubblicano del duce una lettura psicologica prima che politica e storica.

Mischa Meier, *Giustiniano*, il Mulino ed., pp. 140, 8 tavv. f. t..

Un ritratto del grande imperatore che non segue gli stereotipi, in quanto avanza numerose critiche, individuando limiti e difetti dell'uomo, del politico, perfino del codificatore del diritto antico e del difensore della Chiesa.

Federico Solfaroli Camillocci, *Le agevolazioni per la casa*, V ediz., Fag ed., pp. 244.

Attraverso una minuziosa individuazione delle molteplici fattispecie, vengono commentate le svariate agevolazioni legate all'immobiliare.

Vittorio Pezzuto, *Applausi e sputi*, Sperling & Kupfer ed., pp. 522, 16 tavv. f. t..

A un quarto di secolo dall'esplosione del "caso Tortora", si rievoca puntualmente la vicenda giudiziaria, politica, giornalistica del presentatore: si tratta di una forte testimonianza degli errori commessi dalla magistratura (senza pagare scotto alcuno).

Chicco Testa, *Tornare al nucleare?*, Einaudi ed., pp. 114.

A vent'anni dalla rinuncia italiana all'energia nucleare, un ex antinuclearista s'interroga su Italia, energia e ambiente, asserendo la necessità di risolvere i problemi del nucleare al fine di ottenerne i benefici.

Federalismo, alcune piccole idee

Spesa pubblica e fisco sotto controllo così il cittadino può tornare sovrano

Corrado Sforza Fogliani*

«L' imposta non può essere solo l'espressione del potere statale, ma anche e soprattutto il segno del consenso sociale» (disegno di legge Berlusconi-Tremonti n. 2144/01). A questa (civile) esigenza risponde l'idea del ministro Calderoli di attribuire agli enti locali - nell'ambito della riforma federale - un tributo sui servizi erogati, con evidente natura di tassa perché correlato (attraverso - è ovvio - il principio del beneficio) al livello degli stessi: un tributo, dunque, appieno federalista, perché garantisce - se impostato sulla base di meccanismi ineludibili, uguali per tutto il territorio nazionale - una concorrenza a doppio titolo (fra i singoli enti e sulla qualità dei servizi) e consente ai contribuenti di «votare con le gambe» (trasferendosi, cioè, nel luogo che assicura migliori servizi a costi inferiori). Non risponderebbe a questi requisiti tipici del federalismo, un'imposta che avesse la propria base imponibile - com'è per l'Ici - negli immobili in quanto tali (che sono immobili per definizione). Naturalmente, il tributo sui servizi dovrebbe essere accompagnato dalla soppressione del tributo provinciale ambientale (un doppione della Tarsu, abolito dal governo Berlusconi e ripristinato da quello Prodi) così come dell'imposta di scopo (un doppione dell'Ici, per le prime case e gli altri immobili per i quali quest'ultima imposta sopravvive).

Ma la riforma federale è l'occasione buona per dare finalmente attuazione anche a un paio di altre idee, che solo in Italia - a quanto risulta - non si riesce a far passare.

1) Union square, a New York, è «gestita» dagli stessi cittadini che vi abitano: ne curano la manutenzione in cambio di benefici fiscali concordati con l'amministrazione della città. Perché non deve essere possibile prevedere una cosa del genere anche da noi?

2) L'ideologia statalista è fallita, il cittadino deve - almeno in parte - ridiventare (come quando i Parlamenti controllavano la spesa dei sovrani) padrone dell'imposta (ne ha scritto il professor Luca Antonini, uno degli esperti del ministro Calderoli, su *Amministrazione civile*, 2006). Va allargata, per i contribuenti, la possibilità - già esistente - di destinare una quota

delle proprie imposte a enti meritevoli, ma va data, sempre ai contribuenti, anche la possibilità di scegliere tra il finanziamento di un'opera pubblica o di un'altra, e questo attraverso adeguate forme di consultazione popolare, vincolanti per la classe dirigente politica.

3) Va, ancora, seriamente esplorata la possibilità di introdurre nel nostro ordinamento (quantomeno per gli enti locali che volessero aumentare gli attuali livelli di spesa e di fiscalità) il sistema di controllo indiretto di questi ultimi studiato dall'americano Dwight Lee, un economista studioso della teoria delle scelte pubbliche: potestà impositiva condizionata (A) al pareggio del bilancio su base annua e (B) alla devoluzione al governo centrale di una percentuale fissa dell'imposizione tributaria locale.

4) Devono, poi, essere varati rigorosi (e dettagliati, non per grandi capitoli) criteri di classificazione dell'imposizione fiscale locale, così che si possa stabilire - per ogni ente locale - il preciso giorno di «liberazione fiscale» (il giorno in cui si comincia a lavorare per sé, quindi, e non più per il fisco), come è possibile fare negli Stati Uniti per i singoli Stati.

5) Il controllo elettorale sulla spesa, in gran parte non funziona più. Bisogna allora prenderne formalmente atto e provvedere di conseguenza. Come può funzionare, del resto, dove - come in Umbria, lo hanno sottolineato Galli della Loggia, Stramaccioni e Petrollini nel loro *Rossi* per sempre - la percentuale dei dipendenti pubblici rispetto agli elettori raggiunge percentuali assurde? D'altra parte, l'Italia è anche l'unico Paese europeo nel quale non esiste alcun controllo sulla spesa locale (che, per questo, è la nostra vera voragine dello spreco). Bisogna istituirlo, col coraggio di andare controcorrente: chi non spreca, del resto, non si lamenterà, perché non avrà da temere alcunché.

Un'ultima cosa. Nel governo della fiscalità, ricordarsi - sempre - di quanto ebbe a dire Luigi Einaudi, peraltro un fiero sostenitore delle autonomie locali, come ben noto: «La spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare» (Assemblea costituente, 31.7.1946).

* presidente Confedilizia

da il Giornale 15.8.'08

Limiti all'estromissione agevolata per le società immobiliari

L'immobile locato da una società immobiliare non può essere considerato strumentale all'attività imprenditoriale, costituendo piuttosto l'oggetto della medesima attività. Per le imprese che svolgono attività immobiliare, rientrano tra gli immobili strumentali solo quegli immobili che sono tali per natura (la cui strumentalità, quindi, ha carattere oggettivo: quelli appartenenti ai gruppi catastali B, C ed E e alla categoria A/10) a prescindere dall'effettivo utilizzo da parte del possessore o dalla sua eventuale locazione a terzi. Sulla base di tale considerazione, deve pertanto escludersi che il regime di estromissione agevolata degli immobili previsto dalla Finanziaria 2008 (cfr. *Cn* gen. '08) possa applicarsi ad un immobile accatastato come abitativo.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 280/E del 4.7.'08.

Il patrimonio culturale è molto più dell'apprezzamento delle caratteristiche estetiche del territorio o del bene culturale in sé, visto come opera irripetibile, geniale, bellissima sotto ogni punto di vista. È qualcosa che fa parte del passato, della storia e anche del futuro dei popoli, perché incominciare ad apprezzare i beni prodotti per quel valore testimoniale che possono contenere significa anche creare i presupposti per la valorizzazione della tecnologia, incominciare a pensare, a valutare e a valorizzare tutto ciò che fa parte dell'espressione artistica contemporanea, significa mettere in sintonia la collettività anche con le espressioni del nostro tempo.

Maddalena Ragni

Impugnazione del classamento non notificato

La facoltà di impugnare l'atto di attribuzione della rendita catastale, precedentemente non notificato, unitamente all'avviso di liquidazione della maggiore imposta che in funzione di esso veda definita la sua base imponibile, è condizionata alla proposizione dell'impugnativa non solo nei confronti dell'Ufficio che ha emanato l'avviso di liquidazione, rispetto al quale l'atto di classamento si configura come atto presupposto, ma anche nei confronti dell'Agenzia del territorio, che tale atto ha emesso.

Così la Corte di Cassazione, ribadendo un proprio orientamento, con la sentenza n. 15449 dell'11.6.'08.

LOCAZIONE

Morosità uso diverso, sanatoria e risoluzione contratto

Ritenuta l'inapplicabilità della sanatoria giudiziale della morosità di cui all'articolo 55 della legge 392/1978 alle locazioni di immobili per uso diverso da quello abitativo, va escluso che il pagamento dei canoni e degli oneri accessori a giudizio iniziato possa, nel caso di locazioni di detto tipo, evitare la risoluzione del contratto, se l'inadempimento è grave. Qualora il conduttore di un immobile a uso diverso, alla prima udienza, o nel termine fissato dal giudice, paga il dovuto, non per questo viene sottratto al giudizio di risoluzione contrattuale, in quanto il pagamento effettuato dopo la notifica dell'atto di citazione, essendo comunque tardivo, può valere solo a purgare la morosità, ma non certo a cancellare l'inadempimento.

Cass. 23 aprile 2008 n. 10587

Pres. Mazza, Rel. Calabrese, Pm (conf.) Lo Voi.

Proroghe di termini e norme varie

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la legge n. 129 del 2.8.'08 di conversione del d.l. n. 97/'08. Fra le disposizioni di interesse segnaliamo: la conferma della norma che abroga diverse disposizioni in tema di responsabilità solidale negli appalti (cfr. *Cn* giu. '08); il differimento al 30.6.'09 del termine per il completamento degli interventi di prevenzione incendi da parte delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre 25 posti letto che hanno già presentato la richiesta di nulla osta ai vigili del fuoco entro il 30.6.'05; la proroga al 31.12.'08 del termine per il riordino - facoltativo - da parte delle Regioni dei Consorzi di bonifica, anche mediante accorpamento e soppressione di singoli Consorzi (cfr. *Cn* lug. '08); l'introduzione di nuove disposizioni di natura transitoria in tema di autorizzazione paesaggistica.

Alcuni cultori dell'ambiente, ambientalisti cosiddetti, pensano che ci sia opposizione tra l'opera dell'uomo e l'opera della natura; in realtà, quasi dappertutto, certamente nei nostri paesi, storicamente c'è, o dovrebbe esserci, un'alleanza tra l'opera dell'uomo e l'opera della natura. Quel paesaggio che ci sembra naturale, come viene detto molto bene qui, è certamente il frutto di secoli e secoli di lavoro dell'uomo; e certi manufatti, certi artefatti monumentali possono senza dubbio entrare in conflitto con la bellezza del paesaggio, ma non necessariamente, anzi. Sarebbe sconsigliato tracciare autostrade su grandi pilastri di cemento armato in mezzo ai ghiacciai, ma in certi fondovalle questi manufatti, queste opere d'arte non soltanto non deturpano, ma, a volte, abbelliscono un paesaggio naturalmente non molto felice: ci sono quadrifogli, curve che, se progettate da un ingegnere sensibile alla bellezza, possono accrescere la bellezza del paesaggio.

Vittorio Mathieu

GIURISPRUDENZA CASA

Supercondominio, quando c'è

Esaustiva decisione (n. 2505/08, inedita) della Cassazione, che ha con precisione chiarito quando sorga un supercondominio. Ecco la massima della sentenza: "Ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 cod. civ. (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, ad ogni condòmino dei singoli fabbricati la titolarità *pro quota* su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione".

Vendita "in blocco" e vendita "cumulativa", la differenza

La Cassazione ha ribadito in una sua decisione (sent. n. 26981/07, inedita) che in caso di vendita "in blocco" (a differenza dal caso di vendita "cumulativa") di un immobile ad uso diverso, il conduttore non ha diritto di prelazione, ma nello stesso tempo ha anche esaustivamente spiegato la differenza tra un tipo di vendita e l'altra: la vendita "in blocco" e la vendita "cumulativa" - ha detto il Supremo Collegio - si differenziano sotto il profilo oggettivo, riguardando la prima l'intero stabile in cui si trovi, come porzione distinta dalle altre, l'immobile locato ovvero una parte dello stabile medesimo costituente un complesso unitario, con individualità propria diversa da quella della singola unità locata, e riguardando, invece, la seconda più immobili non strutturalmente omogenei né funzionalmente coordinati.

Ecco quando la vendita è "in blocco"...

"In tema di locazione d'immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione, nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale si trova l'immobile locato, il conduttore di questo non ha diritto alla prelazione ed al riscatto previsti dagli artt. 58 e 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, né sulla singola unità immobiliare, per non essere separabile dal tutto, né sull'intero edificio, trattandosi di bene diverso da quello locato". Enunciando il riportato principio, la Cassazione (sent. n. 25172/07, inedita) ha confermato la sentenza di merito che, in forza di motivazione giuridicamente corretta e coerente sotto il profilo logico-formale, aveva escluso il diritto di prelazione del conduttore di locale adibito ad uso commerciale in ragione della riconosciuta «unicità» del complesso immobiliare alienato, come tale dotato di oggettiva ed effettiva individualità giuridica strutturale, evidenziando a tal fine una serie di circostanze e segnatamente: che una eventuale separazione delle varie unità immobiliari avrebbe determinato una situazione di tipo condominiale; che il fabbricato insisteva sul medesimo mappale ed era racchiuso entro un unico perimetro di mura esterne; che le sue porzioni erano tutte adiacenti; che era irrilevante il fatto che la porzione adibita a locale commerciale fosse dotata di impianti autonomi.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Valerio Romani, *Il paesaggio*, Franco Angeli ed., pp. 236.

Che cosa sia il paesaggio, come lo si legga, come lo si studi: a queste e altre consimili domande vuol rispondere il volume, analizzando questioni storiche, culturali, giuridiche e scientifiche legate al paesaggio.

Tertulliano, *Difesa del cristianesimo*, Edizioni S. Clemente e Edizioni Studio Domenicano, pp. 440.

Con il testo latino a fronte (in edizione critica) e abbondanti sussidi di lettura (curati soprattutto da Maria Sordi), è presentato, nella versione di Attilio Carpin, *l'Apologeticum*, opera vivace e pugnace, uno dei documenti fondamentali del cristianesimo delle origini.

Paolo Grossi, *L'Europa del diritto*, Laterza ed., pp. XII + 284.

La tutela della proprietà e degli individui è al centro di una lunga e complessa vicenda che dal Medio Evo si spinge al giuridismo: così nasce e s'irrobustisce il diritto europeo (o meglio, i vari diritti europei), su fondamenti moderni.

Enzo Romeo, *Come funziona il Vaticano*, Ancora ed., pp. 158.

Un vademecum accessibile e preciso su tutto ciò che si trova negli angusti confini dello Stato Vaticano, con riferimenti storici e informazioni pratiche, curiosità e cenni artistici, note di colore e spunti quasi umoristici.

Luigi Tivelli, *Chi è Stato?*, Rubbettino Rai Eri ed., pp. 226.

Un gruppo di alti personaggi che sono o furono al servizio dello Stato, come magistrati, prefetti, massimi responsabili di ministeri e autorità: ritratti della classe dirigente dell'ultimo mezzo secolo, stesi da un consigliere parlamentare sovente a contatto con alcuni di loro.

Paolo Simoncelli, *Sergio Maldini. Biografia della nostalgia*, Marsilio ed., pp. 310.

Ampia, documentata e partecipe biografia del giornalista (per decenni al *Carlino*) e scrittore Sergio Maldini, arricchita da ricerche d'archivio, testimonianze e inediti.

Aldo Cucchi, *Una delegazione italiana in Russia*, a cura di Andrea Ungari, Mursia ed., pp. 144.

Primo degli eletti comunisti nella circoscrizione bolognese nel 1948, Aldo Cucchi, dopo un viaggio nell'Urss, lasciò polemicamente il Pci, dando, in questo dimenticato libretto, una splendida, efficace e realistica testimonianza dei fallimenti del socialismo reale.

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

16 Ottobre 2008 - Giovedì

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 settembre 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 settembre 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 settembre 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2008 - Venerdì

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di otto-

bre della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2008

10 Ottobre 2008 - Venerdì

Versamento dei contributi Inps

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

gennaio-marzo 2008.

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

BELL'ITALIA
Gli sprechi degli enti locali/1

Il Comune di Roma, nel 2006, ha stanziato quasi 20 milioni di euro per gestire i 27 campi nomadi della Capitale.
(il Giornale 21.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/2

Il Comune di Firenze ha fatto disegnare murales sulla facciata di una scuola pagando l'"artista" ben 1.200 euro.
(Liberomercato 24.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/3

È costata 11.700 euro al Comune di Roma una consulenza per un corso prematrimoniale.
(Liberomercato 25.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/4

Tra le consulenze pagate dal Comune di Firenze si annovera anche un "corso di improvvisazione in lingua inglese".
(Libero 22.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/5

Tra i consulenti del Comune di Roma anche un docente per "massaggi antistress".
(Liberomercato 20.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/6

Tra le consulenze di cui ha usufruito il Comune di Torino c'è pure quella per la gestione degli animali domestici.
(Liberomercato 21.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/7

Anche un "corso di mandolino" tra le consulenze pagate dal Comune di Udine.
(Liberomercato 26.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/8

Il Comune di Firenze ha speso ben 16mila euro in consulenze per servizi fotografici.
(Libero 29.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/9

Nel corso del 2006, l'amministrazione comunale di Firenze ha erogato 5.488.937 euro per compensare i propri consulenti. Quella di Bologna addirittura 7.723.645 euro.
(Liberomercato 28.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/10

Nella Capitale ci sono 27 campi nomadi autorizzati: 5mila sono i rom ospitati e ognuno è costato, nel 2006, più di 400 euro alla collettività. Pochi però i soldi destinati effettivamente ai servizi essenziali (acqua, luce, assistenza sanitaria ecc.), molti di più quelli spesi per finanziare centri estivi e iniziative culturali.
(il Giornale 29.6.'08)

Gli sprechi degli enti locali/11

A Brescello, in provincia di Reggio Emilia, per ripavimentare la piazza saranno spesi quasi 300mila euro.
(il Giornale 25.7.'08)

Gli sprechi degli enti locali/12

Palermo. La Giunta regionale siciliana ha deliberato finalmente lo scioglimento dell'ente porto di Messina, la società pubblica costituita nel lontano 1952 che contava ben 12 consiglieri di amministrazione e un solo dipendente. Costava in media 225mila euro l'anno.
(il Giornale 25.7.'08)

Gli sprechi degli enti locali/15

Per la realizzazione e la stampa di un nuovo atlante ladino, il Trentino Alto Adige ha speso oltre 41mila euro mentre il Veneto, per uno studio sullo sviluppo del turismo congressuale, addirittura 75mila.
(il Giornale 28.7.'08)

Gli sprechi degli enti locali/14

"Venezia vende immobili per realizzare il campo nomadi".
(il Giornale 25.7.'08)

L'Italia degli sprechi/1

Le comunità montane sono dei carrozzini inutili. Due esempi su tutti: la comunità dei Monti Ausoni che su 1,1 milioni di bilancio spende solo il 7% in investimenti sul territorio e quella dei Monti Dauni che ha commissionato una ricerca "per connettere in frame work elementi organizzabili in cluster".
(ItaliaOggi 1.7.'08)

L'Italia degli sprechi/2

"Nel pubblico impiego c'è un sindacalista a tempo pieno retribuito dallo Stato circa ogni mille dipendenti".
(Corriere della Sera 28.6.'08)

L'Italia degli sprechi/5

Nel corso del 2006, sono state oltre 850mila le ore di lavoro nella P.A. destinate a permessi, distacchi e riunioni per motivi sindacali.
(il Giornale 28.6.'08)

L'Italia degli sprechi/4

Al Comune di Milano, nel 2006, sono state quasi 14mila le ore destinate a "permessi per le riunioni sindacali".
(il Giornale 28.6.'08)

L'Italia degli sprechi/5

Genova, "pagato da anni per non far nulla". È l'autodenuncia del guardiano della ex sede del Totocalcio, che percepisce regolarmente lo stipendio dal Coni nonostante, da oltre quattro anni, l'edificio sia vuoto.
(il Giornale 5.7.'08)

L'Italia degli sprechi/6

In 10 anni assunti circa 55 dipendenti pubblici al giorno. È quanto emerge dalla Relazione sul rendiconto generale dello Stato stilata dalla Corte dei Conti per il periodo 1997-2007.
(Libero 20.7.'08)

L'Italia degli sprechi/7

A Catania la Guardia di Finanza ha scoperto, incrociando i dati della Asl con quelli dell'anagrafe, che tra i pazienti per i quali lo Stato erogava i rimborsi ai medici c'erano molti defunti. In cinque anni un danno di 5 milioni di euro.
(La Stampa 11.7.'08)

L'Italia degli sprechi/8

A Taranto il nuovo Palazzo di Giustizia pronto dal 2004 e costato 10 milioni è ancora vuoto.
(La Stampa 11.7.'08)

L'Italia degli sprechi/9

"Dal 2001 al 2007 Regioni, Province e Comuni hanno registrato un +2,1% di addetti (tra fissi e precari), a fronte di un +1,6% delle amministrazioni centrali".
(La Stampa 20.7.'08)

L'Italia degli sprechi/10

È giusto spendere 40mila euro per invitare un artista a cantare nella piazza di un piccolo paese del salernitano, quando ci sono anziani in grave difficoltà economica? Se lo domanda il vescovo di Vallo della Lucania in una lettera inviata al direttore dell'Avvenire.
(Avvenire 17.7.'08)

L'Italia degli sprechi/11

Per i prossimi tre anni la Regione Calabria sarà lo sponsor della nazionale di calcio. La spesa? 5 milioni di euro.
(ItaliaOggi 22.7.'08)

L'Italia degli sprechi/12

Per il terremoto dell'Irpinia dell'80 lo Stato ha sborsato finora l'incredibile cifra di 32miliardi: quanto l'intero debito estero della Bulgaria.
(il Giornale 27.7.'08)

La mala gestione degli enti locali/1

Roma batte Milano nel triste derby dei debiti: 6,5 contro 3,6 miliardi.
(Corriere della Sera 21.6.'08)

La mala gestione degli enti locali/2

Spetta alla Sicilia il triste record del deficit più alto: ben 17 miliardi di euro.
(il Giornale 28.7.'08)

Quelle calamità che fanno cassa

"La Calabria pretende risarcimenti per l'"eccesso termico" che l'ha colpita. L'Emilia reclama 275milioni: poche piogge. Udine vuole rimborsato un fulmine. Così le Regioni battono cassa a Roma".
(il Giornale 27.7.'08)

Se manca l'avviso i diritti camerale non sono dovuti

L'art. 8 del Decreto ministeriale 11.5.'01 n. 359 prevede che le Camere di commercio inviino, entro il 15 maggio di ogni anno, a tutti i soggetti iscritti nel registro delle imprese, un apposito modulo, contenente i dati del soggetto passivo, la sua posizione nei confronti della Camera di commercio, l'ammontare complessivo dei diritti dovuti per i soggetti iscritti nelle sezioni speciali, nonché i dati necessari all'autodeterminazione del diritto dovuto dai soggetti iscritti alla sezione ordinaria del registro delle imprese.

Ma a fronte di un contribuente che - ricevuta una cartella esattoriale per il pagamento del diritto camerale - ha sostenuto avanti la Commissione tributaria provinciale di Piacenza di non aver mai ricevuto l'avviso/modulo di cui s'è detto, la Commissione (Pres. rel. Sforza Fogliani) ha ritenuto l'adempimento in questione presupposto indispensabile del diritto della Camera all'esazione di quanto preteso, e non essendo stata in grado la Camera interessata di dimostrare il recapito al contribuente ricorrente dell'avviso/modulo in parola, ha accolto il ricorso. Il contribuente - legale rappresentante, tra l'altro, di una società in liquidazione - non dovrà pagare alcunchè.

Villa San Carlo, location d'eccellenza

Class (settembre '08) dedica uno speciale a "100 classifiche delle eccellenze 2008". Mariateresa Cerretelli - nel suo articolo "Un bel posto fa la differenza" - mette al primo posto, fra le location d'eccellenza, Villa San Carlo Borromeo di Senago (a 2 passi da Milano).

Cristina Frua De Angeli, a capo della casa editrice "Spirali" e presidente di Villa San Carlo, spiega perché coniugare bellezza e business potenzia il valore delle imprese. La Villa dispone di 20 sale restaurate alla perfezione per ospitare riunioni, mostre, eventi e presentazioni. È dotata di parco, elitaxi e cucina da gourmet. La sala Roma è arredata con dipinti di papi e cardinali alle pareti. La sala delle muse ha una capienza di 1200 persone ed è dotata di tutti i servizi tecnologici per i congressi.

Le altre location d'eccellenza segnalate da Class sono tutte ubicate all'estero, salvo Venaria Reale (a 10 km. da Torino).

ABBIAMO LETTO...

L'università in guerra con Omero e Dante

di Pietro Citati

Come ogni anno, la produttività italiana è diminuita di qualche punto. Pochi anni fa, era lievemente inferiore a quella inglese: poi a quella francese e tedesca: poi a quella spagnola: poi a quella greca: poi a quella boema: poi a quella polacca: poi a quella bulgara: poi a quella moldava; e quest'anno si discute seriamente se sarà superiore o inferiore a quella del Ghana. Pare che abbiamo buone speranze.

Tutti sanno qual è la ragione: la scuola e in primo luogo l'Università. È il vero problema italiano: infinitamente più grave dell'inflazione, del tenore di vita, del bilancio dello stato, dell'Alitalia, dell'immigrazione clandestina, dell'immondezza che ha trasformato Napoli in una elegantissima pattumiera sotto il cielo.

Nel dopoguerra, tutti i ministri della Pubblica Istruzione sono stati mediocri. Ma, un tempo, i bigi e saggi ministri democristiani non osavano nemmeno sfiorare il vecchio edificio scolastico: sapevano che era pieno di crepe; e che un solo colpo di piccone avrebbe rischiato di distruggere l'Università, il liceo, le medie, le elementari. Poi, non so come, presero coraggio: la parola riforma li incantava: risvegliava in loro una specie di euforia e di ebbrezza, come se scrivere centinaia di leggi incomprensibili facesse conoscere loro la vera vita, - quella vita ardente che non avevano mai conosciuto. Così cominciarono le allegre catastrofi: quella della scuola elementare, a causa della moltiplicazione della maestra di base.

Quella dell'esame di riparazione; e soprattutto (niente lì affascinava tanto) l'invenzione delle cattedre universitarie grottesche, come *Sociologia del gatto siamese* o *Il computer applicato alla letteratura*. Ma il vero, immane disastro, paragonabile a un terremoto del decimo grado della scala Mercalli, doveva ancora giungere. Otto anni fa, l'onorevole Luigi Berlinguer, circondato da una schiera di pedagogisti e seguito da Letizia Moratti, diede solennemente il primo colpo di piccone.

Sono passati appena otto anni. E del vecchio edificio scolastico non resta più niente: tutte le tegole al suolo, muri maestri e pilastri divelti dal bulldozer, mattoni in briciole, fango, poltiglia e, sopra la immensa rovina, una fittissima nube di tenebre. Oggi, gli studenti universitari non leggono più: seguono piccoli corsi di poche settimane, che si susseguono vorticosamente; e, alla fine, dopo aver saltabecato da un piccolo corso ad un altro piccolo corso, giacciono a terra sfiniti, senza avere appreso assolutamente nulla. Come libri di testo, non adottano tutta la *Divina Commedia*, tutta l'*Odissea*, e Ernst Robert Curtius e Santo Mazzarino, come si faceva nel vecchio edificio scolastico: ma miserabili librettucci, che raccontano in cento pagine la Storia delle Crociate o i Moralisti classici. Testi, niente, perché leggere Dante o l'*Odissea* può riuscire pericoloso per le anime dei ragazzi innocenti. I pochi studenti dotati sono (giustamente) puniti: dopo aver studiato per otto anni, debbono affrontare due di inutilissima pedagogia, prima di poter insegnare nelle medie o nei licei. Poi il ciclo si ripete all'infinito: pessimi professori universitari generano professori di liceo ancora peggiori, e questi allevano studenti per i quali scrivere una pagina in italiano è molto più arduo che ascendere l'Himalaya.

Berlinguer e i suoi amici immaginavano che la società moderna, o società di massa, o società globale, fosse il regno dell'immensa faciloneria, governata da un sovrano idiota. Leggere è inutile: studiare inutile: conoscere i classici antichi e moderni inutilissimo; basta ignorare l'italiano e blaterare sciocchezze. In realtà, la società moderna esige studi difficilissimi, molto più difficili di quelli di cinquanta anni fa: richiede un'assoluta precisione mentale, una cultura che abbraccia molte specializzazioni, il dono del pensiero analogico, e quello di scoprire il tutto nel minimo. L'Università di Berlinguer e della Moratti prepara in-

egneri incapaci di costruire ponti e case, storici medioevali che ignorano il latino, fisici che confondono Einstein ed Euclide.

In un disastro così totale, qualcosa di utile è naturalmente venuto alla luce. Come testimonianza un'ottima inchiesta di Vladimiro Polchi pubblicata giorni fa su *Repubblica*, gli studenti fuori corso sono diminuiti: cosa ovvia, se lo studio è stato ridotto a pochissimo. I laureati della laurea breve che appartengono alla facoltà di medicina (i sanitari, non i medici) trovano facilmente lavoro. Ma la colpa gravissima della Riforma Berlinguer è stata quella di trasformare l'Università in un cattivo liceo di provincia. L'Università non può accontentarsi di produrre infermieri e odontoiatri: persone utilissime; ma deve educare specialisti, studiosi di cose ardue e difficili, come quelli che l'Italia costringe ogni anno ad emigrare in tutte le facoltà dell'universo. Così la Riforma Berlinguer va radicalmente riformata. Dobbiamo ripristinare i grandi corsi, lunghi sei o sette mesi, sugli argomenti fondamentali della conoscenza. Gli studenti devono tornare a leggere. Se qualcuno studia letteratura greca, o storia del pensiero economico, o storia della filosofia, tremila (non duecento) pagine di testi sono appena sufficienti.

Qualche tempo fa, ho letto che, in Gran Bretagna, il ministro dell'Istruzione progettava o progettava di abolire, nelle scuole medie e nei licei, lo studio delle lingue straniere, che ormai sono perfettamente inutili (malgrado Dante, Racine, Cervantes e Goethe), visto che ormai tutti gli abitanti della Terra parlano inglese. La settimana scorsa, ho appreso da *Repubblica* che il vento ardentissimo della demenza europea ha preso a soffiare anche in Germania, dove il governo ha deciso che le scuole costano troppo: quindi niente più bocciature, niente più voti, e se i voti sono bassi verranno rialzati dal preside. Consoliamoci. Ogni paese ha il Berlinguer che si merita.

(da: *la Repubblica* 20.5.'08)

RECENSIONI

Corrado Alvaro, *Terra nuova*, pref. di Frediano Sessi, Otto/Novecento ed., pp. 70.

A metà tra il saggio e il racconto, è la cronaca appassionata - apparsa nel 1934 e poi dimenticata nonostante il rilievo dell'autore - della lotta per la rendizione dell'Agro Pontino e la fondazione di nuove città

Giovanni Ansaldo, *L'eroe di Caprera*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 96

Una raccolta di articoli dedicati a Garibaldi, dovuti alla penna magistrale di un grande giornalista e scrittore, cultore della ricerca storica, appassionato biografo di personaggi grandi e minimi.

Tiziana Conti, Giancarlo Borri, Anna Ricotti, *Una voce fuori dai cori*, a cura di Loris Marchetti, Centro Pannunzio ed., pp. 160.

Quarant'anni d'intensa attività del torinese Centro Pannunzio (lontano dalla cultura azionista e dalle aperture verso la sinistra), documentati da ampio apparato di fotografie.

C. D. Fabio Mastrorosa, *Il condominio. Questioni processuali*, Giuffrè ed., pp. XX + 410.

Numerosi casi, fra i più frequenti, di controversie condominiali sono prospettati seguendo la traccia dell'intervento di un legale nella vertenza, fornendo una lettura originale e pratica di formulari.

Luigi Galli, *Abc del ponteggiatore*, Epc Libri ed., pp. 112.

Una guida immediata per consentire di essere in regola con le disposizioni relative al montaggio e allo smontaggio dei ponteggi nei cantieri.

Giorgio Marchetti, *Le automobili del Borzacchini*, Ponte alle Grazie ed., pp. 108.

Con tratti ora lievi ora grafianti l'autore traccia un'umoristica rievocazione di numerosi mezzi di trasporto attraverso il Novecento, dalla Lambretta alla Panda: è l'occasione per dipingere la nostra società.

Daniela Orta, *Le piazze d'Italia 1846-1849*, Carocci ed., pp. 400.

Dall'elezione di Pio IX al crollo di Venezia, tre anni di Risorgimento ricostruiti attraverso i moti di piazza di Torino, Milano, Venezia, Livorno, Roma, Napoli e Palermo, tra moderati e democratici, monarchici e repubblicani.

Claudio Brachino, Barbara Benedettelli, *I delitti del condominio*, pref. di Massimo Picozzi, Cairo ed., pp. 224.

Una serie di omicidi determinati da vicini di casa: rivivono casi celebri, dalla strage di Erba, all'irrisolto delitto di via Poma, all'assassinio della studentessa straniera a Perugia, si cerca di capire una realtà tragica e straziante.

Si parla già da alcuni secoli di morte dell'arte, ma, in generale, l'architettura è ancora l'arte più viva, più concreta, meno morta di tutte, forse. Però, le facoltà di Architettura, che sfornano tuttora architetti geniali e bravissimi, ne sfornano altri che meriterebbero di essere condannati alla gogna. Io non chiedo di più, ma che siano esposti in una gabbia davanti alle oscenità che a volte progettano, che a tutta prima fanno ridere, ma poi vi danno il vomito.

Vittorio Mathieu

Ora è più difficile locare immobili agli immigrati regolari

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 125 del 24.7.'08 di conversione del d.l. n. 92/'08 recante misure urgenti in materia di sicurezza (cfr. *Cn giu.* '08).

In sede di conversione è stata modificata la norma relativa ai contratti di locazione con stranieri (immigrati extracomunitari) irregolari. In particolare, è stata corretta la precedente dizione della norma che, per come era stata formulata, sembrava riferirsi – come rilevato dalla Confedilizia – esclusivamente alle compravendite. In più, è stato inserito il concetto di ingiusto profitto, prima assente.

Tuttavia, anche così formulata, la disposizione in argomento – come ha fatto presente la Confedilizia in una Circolare esplicativa inviata alle proprie Associazioni territoriali e disponibile sul sito Internet confederale – rende più difficile locare in sicurezza immobili agli immigrati regolari.

Il problema – ha evidenziato la Confedilizia nella predetta Circolare, richiamando anche una deliberazione del Consiglio Superiore della Magistratura in proposito – è rappresentato, infatti, dalla difformità temporale fra la durata dei titoli di soggiorno e dei contratti di locazione, secondo la disciplina vigente. Pertanto, ove i titoli in questione siano di durata inferiore a quella minima prevista per i contratti di locazione ordinari (8 o 5 anni), i proprietari di casa possono – si spiega nella circolare – locare i propri immobili a immigrati regolari senza correre rischi (e cioè senza dover dipendere dall'opinione della magistratura sull'entità del profitto, giusto o ingiusto) solo utilizzando la formula dei contratti transitori, che non possono peraltro avere, per legge, una durata superiore a 18 mesi. Per questi contratti il canone è in certe zone stabilito dalla contrattazione territoriale fra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato e in altre è invece libero.

Nella stessa Circolare (il cui testo integrale è leggibile sul sito internet della proprietà immobiliare www.confedilizia.it) si critica anche il ricorso al concetto di ingiusto profitto, sottolineando che i limiti di tale nozione sono comunque rimessi – come già sottolineato – alla valutazione della magistratura. Il problema è particolarmente grave per chi dia alloggio a colf o badanti, casi nei quali il riferimento ad una giusta remunerazione (che non possa quindi essere con certezza considerata ingiusto profitto) è ancora più difficile.

Al fine di fornire un utile supporto ai proprietari di casa, pubblichiamo una tabella illustrativa delle tipologie di permessi di soggiorno previste dal d.lgs. 25.7.'98, n. 286 (Testo uni-

co delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), che specifica in particolare la durata massima degli stessi.

Tipologie permessi di soggiorno previsti dal D.Lgs n. 286/'98
(Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero)

	MOTIVAZIONI	DURATA MASSIMA	RIFERIMENTO NORMATIVO
1	Visite, affari, turismo	3 mesi	art. 5, comma 3, lett a), D.Lgs. n. 286/1998
2	Lavoro stagionale	9 mesi	art. 5, comma 3-bis, lett. a), D.Lgs. n. 286/1998
3	Lavoro subordinato a tempo determinato	1 anno	art. 5, comma 3-bis, lett. b), D.Lgs. n. 286/1998
4	Lavoro subordinato a tempo indeterminato	2 anni	art. 5, comma 3-bis, lett. c), D.Lgs. n. 286/1998
5	Lavoro autonomo	2 anni	art. 5, comma 3-quater, D.Lgs. n. 286/1998
6	Studio, formazione certificata	1 anno	art. 5, comma 3, lett c), D.Lgs. n. 286/1998
7	Ricongiungimento familiare	2 anni	art. 5, comma 3-sexies, D.Lgs. n. 286/1998

N.B. L'art. 5 del T.U. prevede, oltre a quelle di cui alla Tabella soprariportata, anche la fattispecie di un permesso di soggiorno di durata comunque non superiore "alle necessità specificatamente documentate" in casi consentiti dallo stesso T.U. o dal suo regolamento di attuazione.

Pertinenze "prima casa", da valutarsi volta per volta

Soltanto l'indagine tecnica dell'ufficio competente può stabilire se il valore catastale e le dimensioni delle pertinenze possono comportare la classificazione quale "immobile di lusso" dell'abitazione principale e se ad esse siano applicabili le agevolazioni fiscali previste per la "prima casa".

È questa una delle precisazioni contenute nella Risoluzione n. 265/E del 26.6.'08, nella quale l'Agenzia delle entrate riassume i requisiti per l'applicazione alle pertinenze delle agevolazioni "prima casa".

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

BELL'ITALIA

Revisione catastale solo per far cassa

"Totale eliminazione dell'Ici sulla prima casa": tale era il chiaro impegno elettorale assunto dal Pdl. Sappiamo che, invece, si sono serbate immotivate discriminazioni e impostazioni vetero-giustizialiste già proprie del precedente Governo e sono stati così, ingiustificatamente, esclusi gli immobili catastali A/1 ("signorili", 55mila in tutta Italia, e non già "di lusso", come addirittura espresso in comunicati ufficiali del Ministero dell'economia), A/8 e A/9. La conseguenza che si sta rivelando in molte zone d'Italia è la corsa dei Comuni, che vogliono far cassa, a rivedere l'appartenenza di singoli immobili a categorie catastali, al fine di farli rientrare in quelle ancora tenute al pagamento dell'Ici sulla prima casa. È un fenomeno motivato non da obiettive situazioni di fatto, ma soltanto dalla brama municipale di colpire con l'Ici il maggior numero possibile d'immobili. Se si rispettasse, invece, il programma elettorale del Pdl – che non prevedeva differenziazioni paleo-classiste nella soppressione dell'Ici sulla prima casa, definita "totale" – i Comuni se ne starebbero buoni buoni.

Il valore dell'Italia, per chi sta in Giappone o in America o in Francia o in Russia, il valore dell'Italia è il valore dei beni culturali, è il valore intellettuale. Questo è, per ciascuno di noi, il compito; questa la missione: il processo di valorizzazione dei beni culturali, ossia la valorizzazione stessa della memoria, che non è fatta di ricordi, ma è arte e invenzione che si scrivono e si qualificano; il processo di qualificazione stessa della vita.

Armando Verdiglione

Locazioni stipulate in vigenza dell'art. 13, D.M. 37/'08

Com'è noto, con l'abrogazione dell'art. 13 del decreto ministeriale n. 37 del 2008 è caduto ogni obbligo di consegna o di allegazione di documentazione relativa alla sicurezza impianti in caso di locazione o di compravendita di un immobile, abitativo o non abitativo (cfr. *Cn lug.* '08). Ma questo, cosa comporta sui contratti di locazione stipulati nel periodo in cui la predetta norma era in vigore?

Per rispondere, occorre esaminare esattamente cosa sia stato dichiarato in contratto.

Ciò, perché l'abrogazione dell'art. 13 ha sì comportato la caducazione delle (dubbie) sanzioni amministrative previste per l'inadempimento del descritto obbligo di consegna, ma non ha spiegato alcun effetto, invece, su eventuali accordi intervenuti tra le parti (che impegnino, ad esempio, il locatore ad adeguare gli impianti), i quali restano quindi validi e fonte di responsabilità se disattesi.

Sul punto, poi, occorre ricordare che aver concesso in locazione un immobile con impianti non a norma può essere motivo di responsabilità in caso di incidente. E ciò a prescindere dall'intervenuta abrogazione della norma in commento.

Fu il socialista Morandi a citare il concetto di monumento non come simbolo, non come una statua o una cosa messa in paginata nelle strade delle nostre città o altrove. «Monumento» viene dal latino *moneo*, ammonire. E l'Italia è piena di monumenti, non di monumenti come oggetti, ma di monumenti fatti da una serie di episodi che costituiscono proprio l'immagine italiana. La coscienza del rispetto del costruito e del paesaggio nasce nel momento in cui i popoli e i governi del territorio si pongono il problema delle eredità storiche che stanno alle spalle dei periodi che stanno amministrando e gestendo.

Amerigo Restucci

La lente
sulla
casa

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI*

Consorzi di bonifica, fognature comunali e giurisprudenza

La Corte d'appello di Brescia (sentenza 59/2007) ha stabilito due importanti principi in materia di contribuzione dei Consorzi di bonifica. Il primo è questo. «Quando il sistema delle opere gestite da un Consorzio di bonifica funge come mero strumento di potenziamento della fognatura comunale, il vantaggio di cui godono gli immobili interessati da tali opere non è già diretto, come richiesto dall'art. 11 r.d. 13 febbraio 1933, n. 215 nell'elaborazione giurisprudenziale, ma meramente indiretto. Trattasi di utilità e vantaggi generici, nel senso che le opere contribuiscono a creare un tessuto idraulico e tecnologico che consente al Comune di più agevolmente adempiere i propri compiti tra i quali rientrano quelli di gestire l'intero approvvigionamento idrico e dell'allontanamento delle acque reflue dall'abitato».

Secondo principio stabilito dalla Corte. «Se gli immobili possono scaricare senza limitazioni i reflui e le acque meteoriche, se non vengono inondati in caso di eventi meteorici eccezionali, è perché essi sono serviti dalla rete fognaria comunale e perché questa è stata realizzata in modo da poter contare, in

quei casi straordinari, sulle opere consortili. Il vantaggio, solo mediamente, fondiario non è allora tale da legittimare la pretesa contributiva del Consorzio di bonifica».

I principi stabiliti rispondono correttamente a quanto statuito dalla Cassazione a proposito dell'immissione in corsi d'acqua, ricadenti nella manutenzione di Consorzi di bonifica, tramite fognatura comunale: «Un rapporto di contribuzione può istituirsi solo col Comune, che a sua volta - se mai - dovrebbe pagare un canone al Consorzio». Competendo al Comune provvedere al deflusso delle acque reflue e meteoriche, poichè a tale scopo il proprietario già versa specifica tassa o tariffa all'ente gestore della fognatura, ogni rapporto relativo all'uso di canali soggetti alla manutenzione di Consorzi di bonifica deve avvenire fra l'ente che provvede alla fognatura e il Consorzio interessato, restandone estraneo il contribuente. Per concludere, non può il Consorzio esigere dal proprietario un contributo di bonifica: al più, può pretendere il pagamento di un canone dall'ente che provvede al servizio di fognatura.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 30.8.'08

IL FOGLIO QUOTIDIANO

Doppia tassa sulla casa e l'inquilino che non se ne va

Credevo che dopo aver venduto nel 2004 l'appartamento catanese che mio padre mi aveva lasciato in eredità nel 1975, l'incubo di avere un bene che costasse solo tasse e angosce fosse finito. Mi sbagliavo. L'ufficio Iva di Catania non molla la presa. Mi hanno mandato un'intimazione a pagare relativa a quel 2004 da cui risulta che di appartamenti a Catania ne ho addirittura due, che di uno ho sì pagato l'Ici ma dell'altro no.

In realtà la via dov'erano situate quelle due stanze e mezzo che papà aveva comprato negli anni Sessanta aveva cambiato nome. Da via Verri a via Beccaria, o viceversa. L'ufficio Iva di Catania ha dunque pensato che di appartamenti io ne ho due, uno in via Verri e uno in via Beccaria. E perciò mi resta da pagare l'Ici di uno dei due. Naturalmente ho fatto ricorso. Soldi al commercialista, tempo, angoscia.

Quando papà è morto, nel 1975, ho ereditato da lui quell'appartamento, sette milioni di lire che stavano in un conto corrente e un servizio di piatti.

Tutto il resto papà lo aveva perduto poco prima di morire in un investimento sbagliato. Di appartamenti ne aveva comprati tre, uno per ciascuno dei suoi figli, Lanfranco, Beppe e me. A me toccò l'appartamento più piccolo. I miei fratelli erano stati spediti nei laurearsi. Io ci avevo messo più tempo, a causa degli slalom onirici della mia giovinezza. Ero costato a papà di più, era sacrosanto che al momento della spartizione dell'eredità mi toccasse di meno.

Quando lui morì, l'appartamento per un po' servì a mio fratello Beppe, che mi pagava l'affitto. Poi arrivò una studentessa che ci rimase molti anni. Quando se ne andò, mia madre trovò un inquilino distintissimo che aveva messo in casa dei mobili fulgenti. Pagò un mese di affitto, poi mai più. Il nostro avvocato sollecitato da mia madre, diceva che non c'era nulla da fare: che la legge non acconsente di fare nulla contro un inquilino che non paga. Mia madre arrivò a scassinare la serratura dell'appartamento per riprenderne possesso. Il nostro avvocato si mise le mani nei capelli, perché il signore distinto che non pagava avrebbe potuto denunciarmi. Se ne andò dopo poco più di un anno. L'avvocato disse che c'era andata bene, che il signore distinto avrebbe potuto restare un paio d'anni senza che noi potessimo disturbarlo legalmente. Il suo posto venne preso da una coppia di commercianti. Dopo quattrocinqe anni che stavano lì, ed era la fine degli anni Novanta, pagavano qualcosa tipo 500 mila lire, e questo per un appartamento civile in un quartiere civile a dieci minuti a piedi dal centro città. A quel punto mi arrivò l'intimazione del Sunia, l'organizzazione che il Pci aveva messo in piedi per rastrellare i voti degli inquilini irrequieti. In base alla legge sull'equo canone la coppia di commercianti non avrebbe dovuto pagare 500 mila lire al mese, e bensì poco meno di 200 mila. Chiedevano dunque i due gangster appoggiati dal Sunia che io versassi la differenza, qualcosa come venti milioni delle vecchie lire. Ci accordammo nel senso che per due anni loro non pagarono l'affitto, e mentre naturalmente io continuavo a pagare l'Ici e le spese generali. Poi se ne andarono, all'inizio del 2004. L'appartamento lo vendetti poco dopo, al prezzo cui a Milano oggi ci compri un garage ma non tanto grande. Credevo che l'incubo fosse finito, dopo aver pagato ogni centesimo di Irpef e di Ici su quel maledetto appartamento. E invece l'incubo continua. Penso a papà, se lo sapesse che sarebbe stato talmente sciagurato il destino di quello che lui s'era guadagnato a forza di lavorare dodici ore al giorno.

da: Giampiero Mughini, *Il borghese bastonato*,
Il Foglio Quotidiano, 10.2.'07

In Italia, secondo le norme, non si può fare quasi nulla: non si può respirare, non si può mangiare, non si può comprare né vendere. Tutto è vietato. Ci sono ben trecentosessantamila leggi, e nessuno bada ad alcuna di esse: quando le leggi sono troppe, tanto vale violarle tutte.

Cesare De Michelis

Un bene culturale è ciò che fornisce la testimonianza storica riguardo al manufatto artistico e culturale e quindi va al di là del valore di un singolo oggetto e estende la sua portata al contesto e al paesaggio. È bene culturale ciò che costituisce il documento della storia.

Ruggero Chinaglia

La nuova misura in favore dei Comuni. Da Confedilizia aperture «condizionate»

«Sugli immobili tributo legato ai servizi»

ROMA

Non sono solo i sindaci ad apprezzare l'altro caposaldo della "bozza" Calderoli sul federalismo fiscale: l'istituzione di un tributo unico sugli immobili da affidare esclusivamente ai Comuni. L'idea piace anche a Confedilizia. A patto, però, che assuma le sembianze di «una tassa sui servizi correlata con il livello dei servizi erogati», come chiede il presidente Corrado Sforza Fogliani.

Ciò che l'associazione dei proprietari di casa auspica è che non si tratti di una nuova Ici, né di un'altra imposta sul patrimonio. Deve essere una tassa, viene ribadito. E, dunque, deve gravare sull'utilizzatore di un servizio. Il perché lo spiega lo stesso Sforza Fogliani: «Nel

nome di quel principio di concorrenza tra i diversi enti locali che dovrebbe caratterizzare il federalismo fiscale, la nuova tassa va collegata con il beneficio ottenuto in cambio da chi effettua il pagamento».

Su come calcolare tale «beneficio», il presidente di Confedilizia ricorda quanto stabilito dalla Cassazione a Sezioni unite. E cioè che deve essere «diretto, concreto e tale da accrescere il valore degli immobili». A suo

SFORZA FOGLIANI

«Non si ripeta l'errore fatto con l'Ici, tolta sulla prima casa e alzata sulla seconda. Non deve essere un'altra imposta sul patrimonio»

giudizio, i Comuni dovrebbero fare una sorta di «tabella condominiale in cui si verificano i benefici che ogni immobile avrebbe dal servizio e su quello fissare il livello del tributo».

Nel ribadire che il tributo prossimo venturo «deve essere collegato ai servizi erogati per gli immobili e non agli immobili in quanto tali», Sforza Fogliani ricorda che tale principio era stato a suo tempo accettato dagli enti locali davanti all'Alta commissione sul federalismo fiscale, guidata da Giuseppe Vitaletti.

Il rischio da evitare, fa notare, è che si ripeta quanto già avvenuto con l'Ici negli ultimi anni. E cioè che, abbassata prima ed eliminata poi (salvo i casi in cui ancora esiste) sulla prima casa, l'Ici è stata alzata praticamente



Corrado Sforza Fogliani

ovunque sulla seconda abitazione. Una scelta che Sforza Fogliani spiega così: «E certo, la seconda casa appartiene quasi sempre a persone che non votano in quel comune...».

Dopo i sindaci anche Confedilizia dice dunque sì alla proposta Calderoli di istituire un tributo unico sugli immobili e devolverne la gestione ai Comuni. A patto, però, che si tratti di «una tassa sui servizi correlata con il livello dei servizi erogati», come chiede il presidente Corrado Sforza Fogliani. Non una nuova Ici, quindi, né una qualsiasi altra imposta sul patrimonio. Ma una tassa con cui l'utilizzatore di un servizio (in questo caso immobiliare) paga un corrispettivo adeguato in base al beneficio conseguito. «Nel nome di quel principio di concorrenza tra i diversi enti locali - aggiunge Sforza Fogliani - che dovrebbe caratterizzare il federalismo fiscale».

Eu. B.

da 24 ore 14.8.'08

BELL'ITALIA

L'Ici prima casa abolita solo in parte e i commenti su Internet

Su *Confedilizia notizie* di giugno avevamo riportato quanto apparso sul blog di Nicola Porro, Vicedirettore de *il Giornale*, a proposito della esclusione degli immobili A/1, A/8 e A/9 dall'abrogazione dell'Ici per l'abitazione principale. Esclusione da Porro fortemente criticata. Di seguito riportiamo alcuni dei commenti sulla questione inseriti dai visitatori della pagina.

«Una tassa non può essere giusta per alcuni ed ingiusta per altri: o è giusta o è ingiusta».

«Tassare il patrimonio vuol dire inevitabilmente praticare una sorta di lento ma inesorabile esproprio visto che viene sottoposto a tassazione un bene indipendentemente dal fatto che questo produca reddito o meno e non considerando che per acquistare quel bene qualcuno ha dovuto lavorare, essere pagato, pagare le tasse e risparmiare o indebitarsi per acquistarlo. Il che si traduce in una penalizzazione del risparmio passato e presente e in un disincentivo per il risparmio futuro, base della crescita economica di un paese. Punto. Il resto è propaganda classista, pauperista e cattocomunista. Quindi sarebbe stata più utile una totale eliminazione dell'Ici sulla prima casa, indipendentemente dal valore e dall'accatastamento della stessa. Peraltro è ridicolo pensare che ci siano in Italia soltanto 70.000 abitazioni signorili o ville, al di là della classificazione burocratica. Il che vuol dire solo due cose: la classificazione burocratica non ha alcun significato economico e inoltre questo farà sì che ci sia un incentivo a far rientrare nella categoria «abitazioni signorili» e «ville» molte più delle attuali ricomprese, riuscendo così a incamerarne la relativa Ici».

«Se una tassa è iniqua, bisogna eliminarla tutta».

POSSESSO

Il cancello non "spoglia" la servitù

L'installazione di un cancello sul fondo gravato da una servitù di passaggio non costituisce spoglio di questo diritto se, salvo un trascurabile disagio, non impedisce l'ingresso e il transito del proprietario del fondo dominante, ovvero non diminuisce apprezzabilmente l'utilità della servitù, perché rientra nelle facoltà del proprietario del fondo servente quella di chiuderlo.

Tribunale di Bologna,
sentenza 921/08
Giudice unico Velotti

Interpretazioni sulla detrazione 55%

Di seguito si riportano i principali concetti espressi in una serie di Risoluzioni dell'Agenzia delle entrate dedicate alla detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

- Nel caso in cui i lavori siano eseguiti a cavallo di due periodi d'imposta (ad esempio, 2008 e 2009), il contribuente può detrarre la spesa nel periodo d'imposta in cui la stessa è sostenuta, a patto che attesti che i lavori non sono ancora ultimati (Risoluzioni n. 283/E del 7.7.'08, n. 295/E del 11.7.'08 e n. 355/E dell'1.8.'08).
- Non è agevolabile l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti, così come la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore che, sia pure ad alto rendimento, siano diversi da quelli espressamente individuati dalla norma (Risoluzione n. 283/E del 7.7.'08).
- Per la realizzazione di un impianto di riscaldamento a pavimento, la detrazione non compete con riferimento alle spese di rifacimento di tutti i pavimenti né per quelle sostenute per la dismissione del vecchio pavimento o per lo smaltimento del materiale relativo al vecchio pavimento; spese per le quali potrebbe usufruirsi della detrazione del 36% (Risoluzione n. 283/E del 7.7.'08). Tesi, quella riportata, che suscita perplessità perché appare contrastare con il d.m. 19.12.'07, oltre che con il buon senso.
- Non può essere riconosciuta la detrazione per l'intero costo sostenuto a chi sostituisce il vecchio impianto di riscaldamento con pannelli solari che, oltre a integrare il riscaldamento invernale, permettono di generare acqua fredda per la climatizzazione estiva e integrano solo in parte il riscaldamento dell'acqua calda per uso sanitario. La detrazione è ammessa in questo caso soltanto in relazione alle spese direttamente ricollegabili all'installazione di pannelli solari utilizzati per la produzione di acqua calda ed aventi le caratteristiche di cui al d.m. 19.2.'07.

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

Protezione palazzi, disabitanti per animali

Una volta, si usava lo zolfo. Ora contro le deiezioni degli animali (di cui dovrebbero preoccuparsi - per difendere il decoro e l'arredo urbano - i Comuni, che peraltro si guardano bene, in genere, dal farlo) sono posti in vendita prodotti «disabitanti» per cani, gatti, volatili e animali in genere. Si tratta, per la gran parte, di prodotti solubili, venduti in buste.

SEGNALIAMO



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

In Italia, abbiamo l'abitudine di chiamare "beni culturali" tutte le cose d'arte che abbiamo ereditato dal passato, che si tratti d'un codice miniato o d'una pala d'altare, d'una villa o d'una chiesa, d'una piazza o d'un centro storico, con una locuzione che prescinde dal concetto di proprietà, mentre in Inghilterra si usa l'espressione *cultural heritage* e in Francia *patrimoine historique*, ponendo l'accento sulle vicende patrimoniali, vale a dire sulle circostanze che hanno determinato la trasmissione della proprietà a diversi soggetti, pubblici o privati, nel corso dei secoli.

Giorgio Bellavitis

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

**Un lettore pessimista sul federalismo
L'Ici è iniqua, va eliminata del tutto
Negozianti e affitti**

**L'Enel chiede a nostre spese dati per l'Agenzia Entrate che li ha già
Comuni, meno sogni e soldi spesi meglio**

LE LETTERE DEL MESE

**Extracomunitari
condomini morosi**

Vorrei parlarle di un problema che sicuramente affligge molti italiani e precisamente la convivenza con gli extracomunitari: mia madre di 88 anni vive in un condominio da cui negli ultimi tempi quasi tutti i condomini si sono trasferiti perché la situazione è diventata insostenibile. Parecchi extracomunitari hanno acquistato degli alloggi, ma non pagano le spese condominiali e il risultato è che non si fanno le pulizie e probabilmente dal prossimo autunno non sarà garantito il riscaldamento. Mia madre, ovviamente, ha sempre pagato le spese condominiali e addirittura è in credito di centinaia di euro ma l'amministratore non riesce a restituire la somma perché in cassa non c'è nulla. A questo punto non si può pensare a qualcosa che possa tutelare i condomini? Per esempio: al rinnovo del permesso di soggiorno, non si potrebbe chiedere anche le copie dei pagamenti delle spese condominiali?

Rita Pinotti e-mail

da il Giornale 14.7.'08

È il mercato, bellezza

Vi sono negozianti che si dolgono per l'incremento dei canoni d'affitto. Tuttavia sarebbe bene che si ricordassero che i contratti devono durare almeno sei anni più altri sei. Quindi le lamentele avrebbero un senso solo al momento del nuovo contratto, ogni dodici anni, non certo anno per anno. Inoltre è strano che proprio coloro che si basano sulla libertà di commercio quando debbono incassare contestino la legge della domanda e dell'offerta quando devono pagare.

Sandro Silenzi

da Il Giorno 22.7.'08

Il balzello dei Consorzi

Forse è venuta l'ora che il balzello pagato ai Consorzi di bonifica venga soppresso. Se, infatti, si vogliono sostituire tutte le numerose tasse che colpiscono la casa con un'imposta unica, logica vuole che venga meno anche il contributo di bonifica, dai Consorzi applicato con scarso o nessun rispetto della legge ai proprietari urbani.

Battista Rossi
Lodi

da 24 ore 30.8.'08

Giovanni Papandrea di Ardore Marina (RC), così scrive sul *Corriere della sera* (28/6): "In passato, i Comuni italiani investivano somme anche ingenti in titoli di Stato, cioè in prodotti finanziari sicuri. Non capisco come mai adesso i Comuni possano investire i soldi dei cittadini in prodotti a rischio come i "derivati", strumenti che sfruttano la pura e semplice speculazione. Pertanto ritengo sia necessario che il Parlamento si adoperi per proteggere i soldi dei cittadini da questi gravi rischi finanziari, attraverso una severa regolamentazione del settore degli investimenti pubblici".

Pure sul *Corriere della sera* (5/7) scrive Franco Zanaboni indirizzo e-mail: "L'attuale governo sta cominciando a intervenire per diminuire, sia pur in misura irrisoria, il livello di tassazione degli italiani, comunque altissimo se relazionati ai servizi garantiti nel nostro Paese. Diminuire le tasse ai tartassati è un buon inizio per incitarli a non evaderle, ma, ahimè, le iniziative sono sempre destinate ad alleggerire e aiutare la "famiglia". Nessuno si ricorda mai dei separati e divorziati, ai quali non va riconosciuta nessuna facilitazione fiscale per via del "peccato" morale di cui si sono macchiati. Ci sono padri che con uno stipendio modesto e gli alimenti da pagare sono costretti a dormire in auto o al dormitorio pubblico, ma nessuno li difende, nessuno si preoccupa, nessuno muove un dito. Questo in uno Stato laico non dovrebbe succedere e invece è all'ordine del giorno. Perché?".

Filippo Testi, di Baldissero Torinese, è pessimista sugli effetti del federalismo e ne scrive anche lui sul *Corriere della sera* (18/7): "Non capisco tutta questa ansia di federalismo. È lecito essere pessimisti: maggior poteri decentrati hanno dimostrato che i tanto vituperati sprechi attribuiti alla capitale si sono moltiplicati per il numero delle Regioni".

Lettera ben ragionata di Giovanni Biondi, di Grosseto, al *Tirreno* (20/7): "Con la sentenza n.263 del 1994 la Corte Costituzionale, investita da questioni di legittimità nei confronti dell'Ici - (è applicata al patrimonio immobiliare lordo del contribuente anziché sul reddito effettivamente ritraibile dal medesimo, in aperta violazione degli articoli 42 e 53 della Costituzione) - superò i rilievi di incostituzionalità asserendo: che i valori catastali degli immobili erano provvisori e che la loro transitorietà veniva a giustificare tale imposta; che, comunque, rimaneva e rimane soggetta a censure nel suo impianto. Mentre con la sentenza n. 115 del 1996 la stessa Suprema Corte disse che "l'Ici è confermata quale imposta patrimoniale". Ma le imposte patrimoniali hanno avuto sempre carattere straordinario, mentre l'Ici è entrata stabilmente nel panorama della nostra finanza pubblica e, come imposta patrimoniale, essa è espropriativa. L'Ici è estranea al nostro modello fiscale reddituale ed è un vero esproprio surrettizio della proprietà e del risparmio delle famiglie italiane. Con quali mezzi finanziari si fronteggia l'imposta quando l'immobile non produce utili? L'imposta tradisce il principio della capacità contributiva, di cui all'art. 53 della Costituzione, squilibrando la stessa capacità di contribuzione a tutto danno del contribuente proprietario, senza considerazione alcuna in ordine alla pressione tributaria, che già opprime gli immobili: negli ultimi 20 anni le tasse sul bene casa sono aumentate di oltre 1000% e l'Ici non è detraibile. Nel frattempo i redditi locativi non sono nemmeno sufficienti per i lavori di manutenzione. I nostri sindaci devono distaccarsi dalle loro convenienze di bilancio e farsi carico di eliminare questa iniqua imposta".

Chi ha nostalgia dell'Ici

Chi delle mie brame ritornerai in questo reame? Il premier Berlusconi smentisce categoricamente quanto affermato dall'alleato Bossi su un possibile ritorno dell'Ici. Un'ambiguità di comportamenti che lascia alquanto spiazzati i cittadini/elettori. Non è che il giochetto io sì tu no alla fine vorrà dire forse, cioè, può darsi, anzi, per meglio dire ovvero cambiamo il nome, l'aliquota rimane la stessa, e la nuova tassa è bella che reintrodotta. E il taglio delle tasse va a farsi benedire, come del resto il consenso dei cittadini. Prima di agire meditare!

Lettera firmata

Ci sono negozianti - lettera a la nazione del 25/7, siglata "S.S.Roma": "Si dolgono per

da 24 ore 22.8.'08

l'incremento dei canoni d'affitto. Tuttavia sarebbe bene che si ricordassero che i contratti devono durare almeno sei anni più altri sei. Quindi le lamentele avrebbero solo un senso al momento del nuovo contratto, ogni dodici anni: non certo anno per anno. Inoltre è strano che coloro che si basano sulla libertà di commercio quando debbono incassare, cestinino la legge della domanda e dell'offerta quando invece devono pagare".

Da Genova, Danilo Bertolini che scrive a *la Repubblica* (3/8): "In questi giorni l'Enel, unitamente alla fattura relativa ai consumi domestici, sta recapitando una lettera in cui si chiede ai clienti di comunicare i dati catastali dell'immobile oggetto del contratto di fornitura dell'energia elettrica. Si tratta di un obbligo di legge, contenuto nella Finanziaria 2005. Il fine è quello di incrociare i dati in possesso dell'Enel con quelli dell'Agenzia delle Entrate, per far emergere situazioni di evasione fiscale. L'utente è quindi obbligato ad inviare i dati a mezzo posta, facendosi carico dei costi. Inoltre, la mancata o inesatta trasmissione comporta una multa da 103 a 2065 euro. Si parla tanto di semplificazioni burocratiche, ma poi si deve perdere tempo e denaro per comunicare dati che già sono in possesso dell'Agenzia delle Entrate".

Per concludere, questa lettera di Iginio Petrusa, di Latisana (Udine), *il Giornale* (26/8): "Un nuovo ordinamento delle imposte locali dovrebbe fissare limiti invalicabili alla percentuale che Comuni, Province e Regioni destinano alle manifestazioni "culturali", folkloristiche, sportive, enogastronomiche e simili. D'estate non c'è Comune che non improvvisi organizzazione di intrattenimenti di vario genere. In aggiunta, le entrate derivanti dalle multe per infrazioni al codice della strada dovrebbero essere appannaggio dello Stato centrale e/o destinate all'acquisto di etilometri, per evitare che i comuni continuino a far cassa grazie a veri e propri agguati stradali lungo tratti extraurbani con limiti di velocità ridicoli".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

CANONI D'AFFITTO

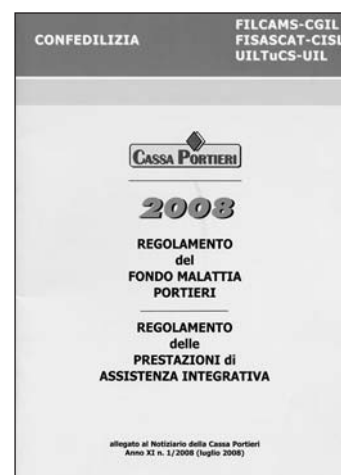
L'aumento riguarda i nuovi contratti

Una associazione di consumatori rilancia i dati dell'Istat secondo cui in un anno l'affitto medio è passato da 308 a 351 euro al mese. Si parla così di "affitti alle stelle". Prima osservazione. Come si fa a definire "alle stelle" un canone di 351 euro mensili? Seconda osservazione. È sempre bene ricordare, quando si parla di aumenti degli affitti, che tali aumenti si riferiscono ai nuovi contratti e non a quelli in essere. Per quelli in essere, infatti, il canone aumenta ogni anno, per legge, del solo costo della vita. Per 4-8 anni, quindi, l'inquilino si vede aumentare l'affitto in misura pressoché irrilevante.

Elio Burzi
e.mail

da *Liberio* 29.8.'08

DALLE RIVISTE...



Publicazioni inviate a tutte le Associazioni territoriali aderenti

DALLE RIVISTE...

**Nuovo procedimento autorizzazione paesaggistica
Estimi, nessuna tutela giurisdizionale nel merito
Obbligazioni condominiali, natura parziaria,
Pannelli fotovoltaici, quadro normativo e agevolazioni fiscali
Catasto patrimoniale, Catasto ideologico**

L'attenta rivista *Consulente immobiliare* (n. 818/08) pubblica una nota dell'Ufficio studi della Confedilizia sul nuovo procedimento di autorizzazione paesaggistica (in vigore dall'1.1.'09).

"La giurisprudenza della Corte di Cassazione in materia di soggetti responsabili della sicurezza dei cantieri edili": è l'argomento (di vivo interesse per tutti i proprietari di casa) trattato da Leonardo Degl'Innocenti su *Legislazione penale* (n. 4/07).

La intollerabile vergogna (in uno Stato che dovrebbe essere di diritto) che i contribuenti italiani non abbiano nessuna tutela giurisdizionale di merito nei confronti delle tariffe d'estimo è nuovamente denunciata - in un approfondito studio - sul *Corriere tributario* (n. 26/08) dal Segretario generale della nostra organizzazione, Giorgio Spaziani Testa.

Numerosi articoli - come al solito - da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 4/08), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica la consueta rubrica di aggiornamento immobiliare. Carlo del Torre tratta dei lavori per il risparmio energetico e delle necessarie maggioranze assembleari al riguardo, Antonio Nucera della forfetizzazione degli oneri condominiali e Nino Scripelliti della sentenza della Corte costituzionale sulla nullità dei contratti di locazione non registrati.

La famosa sentenza della Cassazione a sezioni unite che ha stabilito la natura parziaria delle obbligazioni condominiali è approfonditamente commentata - in termini problematici - da Nunzio Izzo su *il Corriere giuridico* (n. 6/08).

Dei limiti e dell'inderogabilità del regolamento condominiale di natura contrattuale si occupa Luca Gasso su *i Contratti* (n. 8-9/08).

Giurisprudenza di merito (n. 9/08) pubblica un completo studio di Mauro Di Marzio e Donatella Salari "sui temi più controversi" in materia di locazioni abitative.

Vari articoli di interesse immobiliare dovuti al Presidente confederale sono pubblicati da *Nuova Rassegna* sui numeri della stessa 8,11 e 15-14/08.

Andrea Gentile commenta sulla *Rivista penale* (n. 7-8/08) alcune sentenze in materia di occupazione abusiva di immobili (stato di necessità o rigoroso rispetto delle regole).

La *Proprietà Edilizia* (n.6/07) - rivista della nostra consociata milanese Assoedilizia - pubblica un'interessante scheda di Ezio Rendina sul quadro normativo e le agevolazioni previste per i pannelli solari fotovoltaici.

La vendita del singolo vano abitativo è l'argomento che Giovanni Plasmani tratta su *i Contratti* (n. 6/07).

Per finire, *Libro aperto* (n. 48/07). Che pubblica un articolo del Presidente confederale dal titolo "È ideologica la proposta di un Catasto patrimoniale" (portata avanti dal Governo Prodi).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



Volumetto dell'Agenzia delle entrate trasmesso dalla Sede centrale a tutte le Confedilizie locali

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

La lente
sulla
casaCORRADO
SFORZA
FOGLIANI*In Cassazione
non c'è contrasto
sulla «solidarietà»

La Cassazione, a sezioni unite, si è espressa (sent. n. 9148/08) per la parziarietà delle obbligazioni condominiali. In senso diverso (e cioè, in favore della solidarietà passiva tra condòmini) si è invece espressa una sezione semplice della Suprema Corte (sent. n. 14813/08). Ma si tratta di un contrasto del tutto apparente, come ha evidenziato in una nota l'ufficio stampa della Corte. «Le fattispecie esaminate dalle due sentenze sono diverse. La seconda - ha spiegato la Cassazione - riguarda la solidarietà passiva tra comproprietari di un appartamento sito in un condominio, solidarietà che sussiste; la prima 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 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 (nessuna norma dispone espressamente il criterio della solidarietà per le obbligazioni dei condòmini) e, contemporaneamente, in presenza di una obbligazione comune, ma naturalisticamente divisibile (come una somma di denaro), viene meno uno dei requisiti della solidarietà e la struttura parziaria della obbligazione prevale».

Il caso più interessante (perché più ricorrente nella pratica) è quello affrontato dalle sezioni unite. Che, risolvendo un contrasto di giurisprudenza sulla responsabilità solidale o pro quota dei condòmini sulle obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio, hanno ritenuto legittimo il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte in proporzione alle rispettive quote. In particolare, la Corte ha sottolineato che: l'obbligazione, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di denaro; la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e l'art. 1123 del codice civile non distingue il profilo esterno da quello interno; l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote. Il testo integrale della sentenza (che rafforza la tesi - proposta e sempre sostenuta dalla Confedilizia - della necessità di attribuire capacità giuridica al condominio) è consultabile sul sito internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

*presidente Confedilizia

da il Giornale 15.8.'08

L'Italia ha numerosi monumenti, vanno conservati. Non imballati. Come le opere d'arte non vanno tenute negli scantinati, così bisogna che per i beni culturali ci sia un processo di valorizzazione, quindi un art banking dei beni culturali, come delle opere d'arte, come della nostra vita. L'art banking dell'Italia è una cosa essenziale, da qui il processo di valorizzazione dell'Italia. È questa la carta da giocare, oggi, nell'era chiamata della globalizzazione, che non è altro che l'era intellettuale inaugurata cinquecento anni or sono con il rinascimento, con la vera modernità.

Armando Verdiglione

CONSORZI DI BONIFICA

Di tutto un po', e il disordine continua

Opere: attenzione a chi paga

Vi sono sindaci che, a richiesta di un Consorzio di bonifica, affidano all'ente la realizzazione di questa o quell'opera. DimENTICANO, però, di accertarsi di una questione fondamentale: chi paga? Il Consorzio, infatti, scarica i costi dell'opera sui contribuenti, indipendentemente dalla circostanza - determinante - che l'opera rientri fra quelle previste dalle norme che regolano la bonifica o no.

Sicurezza a spese dei proprietari urbani

Una triplice "sicurezza idrogeologica, ambientale ed alimentare" viene rivendicata dai Consorzi di bonifica a giustificazione della propria opera. Benissimo: quel che però non si capisce è perché mai questa sicurezza debba far carico ai proprietari urbani, in molti Consorzi in misura largamente superiore ai proprietari rurali, e non già alla fiscalità generale, come sarebbe logico, corretto, legittimo.

*Se il proprietario
paga i canti da osteria*

Sono alcune decine i canti popolari incisi in un Cd che compare nella collana "Documenti sonori" della provincia di Reggio Emilia. Si tratta di canzoni dell'osteria e delle mondine, riscritte e cantate da cori locali. Un'iniziativa che documenta il folclore emiliano, senza dubbio; ma che cosa c'entra il Consorzio della Bonifica Bentivoglio Enza, che dovrebbe occuparsi appunto di bonifica e non di canti tradizionali? C'entra, c'entra, perché il Cd è stato realizzato grazie al contributo della Provincia e del Consorzio di bonifica. Va da sé che i proprietari immobiliari soggetti al balzello di bonifica pagano pure per il Cd dei canti di osteria: secondo la legge, dovrebbe trattarsi di un'opera di bonifica che determina un incremento di valore dell'immobile.

Una panacea? Proprio no

I rappresentanti dei Consorzi di bonifica non perdono occasione per esaltare il ruolo degli enti da loro amministrati, rimarcando a dismisura i compiti svolti. Due brevi precisazioni si rendono necessarie.

Che i Consorzi abbiano assunto sempre nuovi compiti è un fatto che, però, non intacca la loro potestà impositiva, rimasta ferma alle opere previste dalle norme sulla bonifica integrale (legge "Serpieri", n. 215/33): quindi, per tutte le ulteriori funzioni che ai Consorzi vengono attribuite dalle Regioni o che essi si arroghino, i finanziamenti non possono provenire dai contributi di bonifica.

Che poi i Consorzi siano quella panacea di tutti i mali che essi stessi vogliono far apparire e che siano uno strumento di governo del territorio, sono parole e basta. Tant'è che una gran parte delle cause dalle quali i Consorzi sono ormai sommersi, finiscono per sostenere - poverelli a cosa sono ridotti... - esattamente questo: che le case debbono pagare perché dai loro tetti cade l'acqua piovana. Che è cosa ridicola, prima ancora che infondata dal punto di vista della tassazione.

Plusvalenze da cessione di terreni

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni ereditati e lottizzati, con la stipula della relativa convenzione che completa l'iter amministrativo di autorizzazione, devono essere calcolate considerando come costo di acquisto il valore normale dei terreni, risultante in perizia, riferito alla data in cui il Comune ha rilasciato il nulla osta. Il via libera dell'ente, infatti, segna l'inizio della lottizzazione per il calcolo delle plusvalenze, che concorrono, come redditi diversi, a formare il reddito complessivo del cedente nell'anno in cui è percepito il corrispettivo.

In questi termini, fra l'altro, l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 519/E del 24.7.'08, nella quale fanno il punto sul trattamento fiscale delle plusvalenze derivanti da cessione.

Deontologia dei notai

La Gazzetta Ufficiale n. 177 del 30.7.'08 ha pubblicato il testo della deliberazione del Consiglio nazionale del Notariato recante i "Principi di deontologia professionale dei notai".

È tra l'altro stabilito che i notai debbano "dare alle parti i chiarimenti richiesti o ritenuti utili a integrazione della lettura dell'atto per garantire ad esse il riscontro con le decisioni assunte e la consapevolezza del valore giuridicamente rilevante dell'atto, con speciale riguardo ad obblighi e garanzie particolari e a clausole di esonero o limitative di responsabilità, nonché agli adempimenti che possono derivare dall'atto, valendosi, per questo ultimo aspetto, anche di separata documentazione illustrativa".

IN G.U.

Elettrodotti

Il S.O. n. 160 alla G.U. n. 156 del 5.7.'08 ha pubblicato il Decreto 29.5.'08 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare recante "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

Tributi Comuni

Il S.O. n. 178 alla G.U. n. 170 del 22.7.'08 ha pubblicato, ad iniziativa del Ministero dell'economia, l'"Avviso di adozione da parte dei Comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri" (Elenco 27).

Scioglimento agevolato con valore catastale

Per determinare il reddito nell'ambito della procedura di scioglimento della società di comodo prevista dalla Finanziaria 2008 (cfr. *Cn* genn.'08), può essere utilizzato il valore catastale dell'immobile indipendentemente dall'inquadramento catastale dello stesso.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 261/E del 23.6.'8.

Con la successiva Risoluzione n. 298/E del 14.7.'08, la stessa Agenzia ha precisato che, nella procedura in questione, il criterio catastale è utilizzabile anche quando la sua applicazione determini una minusvalenza.

Detrazione 55%, le Entrate la negano alle immobiliari (con una interpretazione che contraddice la legge)

Con due distinte Risoluzioni (la n. 500/E del 15.7.'08 e la n. 540/E dell'1.8.'08), l'Agenzia delle entrate ha negato – con una interpretazione della normativa che la Confedilizia ritiene non fondata – la possibilità di usufruire della detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, in relazione a:

- "immobili merce", vale a dire quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa (Risoluzione n. 500/E);
- immobili locati da parte di una società immobiliare (Risoluzione n. 540/E).

La normativa in materia di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio è finalizzata – sostiene l'Agenzia – a promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti attraverso un beneficio "che un'interpretazione sistematica consente di riferire esclusivamente agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi e non anche ai soggetti che ne fanno commercio" (principio che – se applicato letteralmente – potrebbe portare alla negazione della possibilità di godere dell'agevolazione anche per i locatori persone fisiche; ma sul punto la Risoluzione glissa).

Quindi – prosegue il ragionamento dell'Agenzia – per quanto concerne la fruizione della detrazione da parte delle società o, più in generale, da parte dei titolari di reddito d'impresa, "si deve ritenere" che la stessa competenza con esclusivo riferimento ai fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività imprenditoriale.

Per le società che svolgono attività di costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita, gli immobili interessati rappresentano l'oggetto dell'attività esercitata e non cespiti strumentali. E anche per le società che svolgono attività di pura locazione, gli immobili interessati rappresentano l'oggetto dell'attività esercitata e non cespiti strumentali. Di qui la negazione – per entrambe le fattispecie – della possibilità di usufruire dell'agevolazione.

A giudizio dell'Ufficio tributario della Confedilizia, le interpretazioni di cui alle due Risoluzioni citate non trovano fondamento normativo. Né la legge istitutiva della detrazione (la Finanziaria 2007) né il relativo decreto attuativo operano infatti alcuna specificazione in merito all'applicabilità alle imprese dell'agevolazione stessa, che di conseguenza deve ritenersi ammessa senza alcuna limitazione.

La Confedilizia è intervenuta per porre rimedio alle negative conseguenze delle interpretazioni in parola.

CONDOMINIO

Uso delle parti comuni, poteri dell'amministratore

Si è già trattato dei poteri dell'amministratore condominiale in relazione all'uso delle parti del fabbricato di proprietà esclusiva (cfr. *Cn* mag.'08). Ma c'è anche da domandarsi quali limiti incontri il singolo condomino nell'uso delle parti comuni e se l'amministratore possa intervenire per chiedere il rispetto di tali limiti.

Per rispondere, occorre prendere l'avvio dall'art. 1102 c.c., dettato in tema di comunione in genere ma che la giurisprudenza ha sempre ritenuto applicabile anche alla materia condominiale (cfr. *ex multis* Cass. sent. n. 2117/'82). Tale disposizione prevede, in particolare, che "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ad altri partecipanti di farne parimenti uso".

Sul punto la Cassazione ha chiarito che la nozione di pari uso della cosa comune non deve essere intesa nel senso di "uso identico" della stessa (sent. n. 3568/'95), precisando, inoltre, che per accertare se l'uso più intenso del bene venga ad alterare il rapporto di equilibrio tra i partecipanti al condominio, occorre tener conto non già dell'uso fatto "in concreto di detta cosa dagli altri condòmini", bensì di quello "potenziale in relazione al diritto di ciascuno" (sent. n. 11268/'98). Un concetto, questo, che troviamo confermato anche nelle pronunce della giurisprudenza più recente (cfr., da ultimo, Cass. sent. n. 972/'06) e che ha portato a ritenere illegittimi tutta una serie di comportamenti posti in essere da un singolo condomino, dai quali possa conseguire – peraltro, ed è bene sottolinearlo – un *mutamento di destinazione d'uso* o, comunque, un'occupazione *stabile* degli spazi comuni (trasformazione del tetto condominiale in terrazza ad uso esclusivo, apposizione di un cancelletto all'ingresso di un'area condominiale, accorpamento del pianerotolo ecc.).

Verso questi comportamenti – così come nei confronti di quelle innovazioni vietate, ai sensi dell'art. 1120, 2° comma, c.c., perché pregiudizievoli per la stabilità, la sicurezza, il decoro architettonico dell'edificio o per l'altrui uso delle parti comuni – il combinato disposto degli artt. 1150, n. 4, e 1151, 1° comma, c.c. attribuisce all'amministratore il potere-dovere di intervenire, anche promuovendo un apposito giudizio. E ciò, secondo la giurisprudenza (Cass. sent. 6494/'86), senza necessità di specifica autorizzazione assembleare (opportuna, tuttavia, ove manchi l'urgenza).

Soggetti abilitati alla certificazione energetica degli immobili

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 154 del 5.7.'08, il d.lgs. n. 115 del 30.5.'08 in materia di risparmio energetico, i cui contenuti sono stati già anticipati su *Cn* di luglio (articolo sulle Esco, pag. 11).

Fra le disposizioni di interesse segnaliamo, oltre a quelle già evidenziate sul citato numero del notiziario, l'art. 18, c. 6, che, nelle more dell'emanazione dei decreti attuativi di cui all'art. 4, c. 1, del d.lgs. 192/'05 in tema di certificazione energetica, detta i criteri per calcolare la prestazione energetica degli edifici e degli impianti, nonché individua i soggetti abilitati alla certificazione energetica degli immobili.

Interpretazioni sulla detrazione 36%

Di seguito si riportano i principali concetti espressi in una serie di Risoluzioni dell'Agenzia delle entrate dedicate alla detrazione Irpef del 36% per gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio.

- I soci di cooperative edilizie possono usufruire della detrazione Irpef del 36% sull'acquisto di posti auto pertinenziali già dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del consiglio di amministrazione della cooperativa, anche se il relativo verbale (una sorta di contratto preliminare di compravendita) non è sottoposto a registrazione (Risoluzione n. 282/E del 7.7.'08).
- Il condomino che a sue spese installa un ascensore nel cavedio condominiale senza l'autorizzazione dell'assemblea, ma che ha ricevuto il preventivo nulla osta del Comune, può beneficiare della detrazione Irpef del 36%. L'agevolazione è però fruibile solo relativamente alla quota parte di spesa a lui imputabile sulla base della tabella condominiale di ripartizione millesimale (Risoluzione n. 264/E del 25.6.'08).
- La detrazione è ammessa anche per le spese pagate a seguito di procedimento giudiziario e anche in caso di incompletezza dei dati esposti nel bonifico (mancanza del codice fiscale del condominio e della partita Iva dell'impresa), qualora essa sia colmata dalla coincidenza degli elementi posti a base dello stesso, così che non vengano meno le necessarie garanzie circa l'effettuazione del pagamento stesso, né sia pregiudicata l'attività di controllo dell'Agenzia delle Entrate (Risoluzione n. 300/E del 15.7.'08).
- All'amministratore giudiziario di una comunione può essere riferita la disciplina prevista per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici. Lo stesso può quindi effettuare gli adempimenti con le stesse modalità seguite dall'amministratore del condominio (Risoluzione n. 314/E del 21.7.'08).
- Il condomino che installa, per suo esclusivo utilizzo, un montascale che gli facilita l'accesso al piano garage, ha diritto di godere del beneficio fiscale della detrazione del 36%, per un tetto massimo di euro 48.000, delle spese integrali sostenute per l'installazione del montascale. Anche se l'intervento è avvenuto sulle parti comuni di un edificio residenziale, l'agevolazione non va calcolata in base alla quota millesimale (Risoluzione n. 336/E del 1.8.'08).
- Non è preclusa la possibilità di fruire della detrazione d'imposta del 36% riservata alle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio, se il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico on line che, per il ridotto spazio riservato alla causale, non può contenere alcuni dati fra cui la partita Iva del beneficiario del bonifico e il codice fiscale del beneficiario della detrazione. Per sanare l'irregolarità, infatti, è sufficiente fornire alla banca i dati mancanti (Risoluzione n. 353/E del 7.8.'08).

All'inizio, ci salta agli occhi il difetto, ci respinge il degrado, la bruttura, l'oscenità di una crepa, di una scrostatura. Poi, cominciamo a percorrerla e a toccarla, superando il rigetto, la prima impressione. Sotto l'intonaco, i muri sono vivi. Incomincia così la storia di un restauro. Il nostro intervento sarà secondo la piegatura. Certo, tendiamo nella nostra idea di perfezione a escludere tutto ciò che disturba, che è inarmonico. Ma siamo costretti, via via, a divenire più tolleranti. Anzitutto, non sempre si possono fare le cose che si vogliono, perché materialmente o tecnicamente impossibili, e quindi bisogna trovare combinazioni nuove. A volte, è l'artigiano a suggerirle: bisogna essere pronti all'imprevedibile e a modificare. Quella che era stata prevista in un certo modo diventa un'altra cosa e quest'altra cosa deve essere portata alla qualità, non bisogna impuntarsi. La cosa importante è il ritmo: incominciare un lavoro e portarlo a termine, fino all'ultimo piccolo dettaglio. È la cosa più difficile, il passaggio dal cantiere alla definizione del dettaglio. Chi si affeziona al cantiere lascia sempre qualcosa di non compiuto, un segno di sé. Occorre, a un certo punto, decidere di uscire dalla stanza dove abbiamo lavorato per mesi, e chiuderci la porta alle spalle.

Cristina Frua De Angeli

La Cassazione ancora su Ici e aree fabbricabili, ora i nodi vengono al pettine...

La valutazione di un'area fabbricabile ai fini Ici deve essere effettuata secondo il criterio del valore commerciale complessivo (pur tenendo conto dei differenti livelli di edificabilità delle parti che la compongono) e non attraverso la sommatoria del valore commerciale di sue eventuali segmentazioni individuate in funzione della loro specifica edificabilità⁽¹⁾

Così ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 20256 del 25.7.'08.

- (1) La pronuncia in questione dimostra come comincino a venire al pettine i nodi creati dalla giurisprudenza della Cassazione e della Corte Costituzionale secondo la quale – in buona sostanza – si deve corrispondere l'Ici prevista per le aree fabbricabili anche quando le aree interessate in realtà fabbricabili non sono (ad esempio, perché tali considerate in un piano regolatore solo adottato), e ciò sul presupposto – dato per scontato dalla Cassazione – che la sola attitudine teorica alla fabbricabilità incrementi di per sé il valore del bene. Infatti, questo – a parte le difficoltà di applicazione pratica del criterio e cioè, in particolare, la difficoltà di stabilire il concreto aumento di valore del bene nei singoli casi e in base allo specifico grado di edificabilità – comporta che si dovrebbe, in più fattispecie, stabilire diversi, ed anche numerosi, importi Ici. Con questa sentenza, la Cassazione cerca di uscire dalle accennate difficoltà create dalla giurisprudenza precitata, stabilendo il principio di cui alla massima che, se appare accettabile nella parte in cui esclude che si debba procedere alla sommatoria del valore commerciale delle diverse segmentazioni, non è invece condivisibile allorché – sia pure non espressamente – sembra escludere il criterio, sopra richiamato, dei diversi importi, per indicare poi come da adottarsi l'impraticabile, in fatto, criterio di un valore commerciale complessivo, ma che nello stesso tempo tenga conto dei differenti livelli di edificabilità delle singole parti che compongono l'area (da valutare) nel suo complesso.

BELL'ITALIA

Case popolari, l'emergenza che non c'è
Roma, dei 112 alloggi popolari assegnati negli ultimi tempi sono rimasti vuoti oltre la metà.

(Epolis Roma 21.6.'08)

Milano, lo scandalo delle case popolari

Ha due alloggi e due box in Costa Smeralda ma vive in una casa popolare pagando il canone minimo.

(la Padania 26.6.'08)

La multa fortunata

Ad Alassio agli automobilisti indisciplinati vengono consegnate, insieme alle multe, anche le schedine del Superenalotto. Il Sindaco: "Così ci facciamo perdonare dai turisti".

(la Stampa 24.7.'08)

I beni culturali sono qualcosa di essenziale. Non è un capitale già dato, è un capitale da conquistare. È un capitale come valore intellettuale. In effetti, è il valore intellettuale dell'Italia, la qualità dell'Italia. E impone per ciascuna impresa, per ciascuna ricerca, per ciascuna istituzione un solo criterio, il criterio della qualità.

Armando Verdiglione

RECENSIONI

Marie-Anne Matard-Bonucci, *L'Italia fascista e la persecuzione degli ebrei*, il Mulino ed., pp. 514.

Dal 1938 al '45, la storia dell'antisemitismo italiano, esaminata nei suoi molteplici risvolti di politica interna ed estera.

Giovanni Papini, Giuseppe Prezzolini, *Carteggio. II. 1908-1915*, a cura di Sandro Gentili e Gloria Manghetti, Edizioni di Storia e Letterature e Biblioteca Cantonale di Lugano edd., pp. LXXIV + 602, 16 tavv. f. t..

Nuovo, imponente tomo dell'immenso epistolario dei due grandi intellettuali, negli anni più felici e ricchi della loro frequentazione e della loro intensa attività culturale, quelli legati alla rivista *La Voce*.

Francesco Tagliabue, *Le cose che voi umani*, Betelgeuse ed., pp. 254.

Un romanzo imperniato sull'omicidio di Aldo Moro, con contorno di morti, ricatti e misteri e probabilmente con l'ambizione di indicare soluzioni che possano apparire storiche agli interrogativi che ancora si pongono su quella vicenda.

Tassazione ai fini Irpef dei canoni non percepiti

di Corrado Sforza Fogliani*

La tassazione, ai fini Irpef, dei canoni di locazione dal locatore non percepiti è una questione che anima da tempo la giurisprudenza. La materia trova la sua disciplina giuridica nell'art. 26 del Tuir (d.p.r. n. 917 del 22.12.'86) nonché nelle diverse disposizioni contenute nel medesimo Testo unico che individuano il reddito dei fabbricati da assumere come base imponibile dell'Irpef (art. 36, c. 1 e art. 37, cc. 1 e 4-bis). Dette norme sono state oggetto di un'attenta analisi da parte della Corte Costituzionale che, chiamata a pronunciarsi sulla loro legittimità alla luce degli artt. 3, 24 e 53 della Costituzione, ha offerto una puntuale interpretazione delle stesse nella parte in cui assumono quale base imponibile, ai fini della tassazione Irpef del reddito fondiario di un immobile locato, l'importo del canone locativo convenuto in contratto, anziché il reddito medio ordinario desunto dalla rendita catastale, anche quando, a causa della morosità del conduttore, tale canone non sia stato effettivamente percepito. I giudici delle leggi hanno rilevato, così, che tale impianto è coerente con "il principio di uguaglianza e con il correlativo parametro di ragionevolezza" se si valuta il ristretto ambito applicativo della disciplina e "se si considera la naturale forza espansiva del precetto generale che utilizza il reddito medio catastale". Conseguenza di ciò è che il riferimento operato dalle predette norme al canone di locazione (anziché alla rendita catastale), come base imponibile Irpef, "potrà operare nel tempo - ha testualmente detto la Consulta - solo fin quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico". Quando, invece, la locazione "sia cessata per scadenza del termine (art. 1596 cod. civ.) ed il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia verificata una qualsiasi causa di risoluzione del contratto, ivi comprese quelle di inadempimento in presenza di clausola risolutiva espressa e di dichiarazione di avvalersi della clausola (art. 1456 cod. civ.), o di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (art. 1454 cod. civ.)", il citato riferimento al reddito locativo non sarà più "praticabile", tornando in vigore la rendita catastale; così come non sarà più praticabile, anche per il caso in cui il locatore invochi l'inadempimento e la risoluzione prima della senten-

za di risoluzione giudiziale, allorché "risulti in maniera certa che abbia scelto la via di risolvere il contratto" (sent. 362 del 12.7.'00).

Le appena riferite conclusioni sono state ampiamente recepite dalla Cassazione (sent. n. 12905/'07, n. 24444/'05 e n. 6911/'02). In sostanza, seguendo le indicazioni comportamentali della Corte Costituzionale (e come da precise istruzioni operative impartite già a suo tempo dalla Confedilizia) è possibile superare il dettato normativo - di cui all'art. 8, comma 5, l. n. 451/'98 - che lega la possibilità di non tassazione dei redditi da locazione alla "conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore".

*presidente Confedilizia

Imposta di scopo

Non la pagano gli immobili esenti dall'Ici

Secondo la Risoluzione del Ministero dell'economia e delle finanze 5/6/2008 n. 12/DF, l'esenzione dell'abitazione principale dall'Ici produce effetti pure per l'applicazione dell'imposta di scopo, Iscop, per quei Comuni che l'hanno istituita ex co. da 145 a 151 dell'art. 1 della legge n. 296/'06. Giacché il co. 148 precipitata legge "stabilisce espressamente che per la disciplina dell'imposta si applicano le disposizioni vigenti in materia di Ici, diviene automatica - dice il Ministero - l'esenzione dall'imposta di scopo per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale".

In quali Comuni è stata istituita

Sono diciotto in tutto i Comuni italiani che hanno istituito l'imposta di scopo (il tributo previsto dalla Finanziaria 2007 che si risolve - come visto - in sostanza in una addizionale Ici).

Si tratta dei seguenti Comuni: Bastia umbra (Pg), Belluno, Castellabate (Sa), Cinto Caomaggiore (Ve), Lauro (Av), Materica (Mc), Melilli (Sr), Misano adriatico (Rn), Morciano di Romagna (Rn), Morfasso (Pc), Nocera terinese (Cz), Occhiobello (Ro), Ponte di legno (Bs), Posina (Vi), Povegliano veronese (Vr), Rimini (Rn), Rivisonoli (Aq), Soverato (Cz), Temù (Bs), Vignola (Mo).

BATTAGLIE PARLAMENTARI

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

Chi deve ottenere il pagamento di una somma e non riesce ad ottenerlo, deve - se è un comune mortale, un comune Consorzio, una comune società e così via - chiamare in giudizio chi, secondo lui, do-

Ingiustizie. Senato e Camera sono stati investiti della questione per iniziativa del senatore Massimo Polledri della Lega Nord e del deputato Tommaso Foti di Alleanza Nazionale.

da *La Cronaca* 25.2.'08

Una petizione alle Camere? Basta niente

"Tutti i cittadini possono rivolgere petizioni alle Camere per chiedere provvedimenti legislativi o esporre comuni necessità." Tale la previsione dell'art. 50 della Costituzione.

Rivolgere una petizione alla Camera o al Senato è molto semplice: basta stenderla dando motivazione del perché si chieda un intervento legislativo ovvero segnalando una necessità, e inviarla al presidente di una Camera. Non sussiste alcun obbligo burocratico: la petizione va stesa in carta semplice, la firma non dev'essere autenticata, la spedizione si fa per normale inoltro postale.

Degli estremi di ciascuna petizione viene data lettura nell'aula parlamentare, da un deputato o senatore che sia segretario di presenza. Ogni petizione è inoltrata alla Commissione parlamentare di competenza. La trattazione avviene di solito congiuntamente ad una o più proposte di legge affini per argomento.

I proprietari di casa possono, ad esempio, inoltrare petizioni relative a questioni che li toccano direttamente: permanenza dell'Ici, contributi di bonifica, catasto reddituale e non patrimoniale, impossibilità di ottenere una pronuncia giurisdizionale sull'attribuzione degli estimi...

Un labirinto di certificati per tutti gli impianti di casa

di **Enrico Marro**

Sulle nostre case è in arrivo una valanga di carta. Anzi, di certificati. In nome della sicurezza, cambiano infatti radicalmente le regole sulla certificazione degli impianti dome-

stici nuovi o "trasformati" e i requisiti dei tecnici abilitati. E le sanzioni aumentano, arrivando a toccare i 10 mila euro. La stretta, prevista da un decreto già pubblicato in «Gazzetta Ufficiale», riguarda praticamente tutti gli impianti: da

quelli elettrici a quelli radiotelevisivi, da quelli di riscaldamento a climatizzazione a quelli idrici e sanitari. La massa cartacea, peraltro necessaria, si preannuncia imponente. E chi perde i certificati è perduto. Documenti e libretti

di uso e manutenzione vanno conservati, sottolinea il decreto. E in caso di vendita dell'immobile consegnati al nuovo proprietario. Quanto ai vecchi impianti, quelli senza dichiarazione di conformità, il documento sostitutivo può es-

sere compilato a posteriori da un professionista iscritto all'Albo, anche perché in caso di compravendita va allegato dal venditore al rogito. Una valanga di carta che non sarà facile da fermare.

Servizio > pagina 35

da *24ore* 14.5.'08

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

La lente sulla casa

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Amministratore condominiale, nomina e quorum

In ambito condominiale, le deliberazioni adottate dall'assemblea non possono prescindere, per la loro validità, dal rispetto sia del quorum costitutivo sia del quorum deliberativo previsti dalla legge.

A tale regola non si sottrae ovviamente la nomina (e la revoca) dell'amministratore di condominio, regolata dall'articolo numero 1.136 del Codice civile.

Tale disposizione prevede, in particolare, che la deliberazione in argomento sia assunta, anche in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. La stessa norma, tuttavia, nulla dispone circa il quorum necessario, sempre in seconda convocazione, perché l'assemblea si possa considerare regolarmente costituita.

Sul punto, pertanto, occorre far riferimento a quanto stabilito dalla giurisprudenza e, in particolare, dalla Cassazione con sentenza numero 3952 del 26.4.1994 (ma negli stessi termini è anche Cassazione, sentenza numero 901 del 9.2.1980).

Tale pronuncia precisa innanzitutto - perché così fa «chiaramente intendere» la norma - che, in seconda convocazione, l'assemblea di condominio è validamente costituita con la stessa maggioranza richiesta dal terzo comma dell'articolo 1136 del Codice civile per la regolare approvazione delle delibere (con tanti condò-

mini, cioè, che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti).

La citata sentenza chiarisce, poi, che lo stesso principio trova applicazione anche per le materie di cui al quarto comma del medesimo articolo (tra cui la nomina dell'amministratore), le quali però, richiedendo una diversa maggioranza deliberativa rispetto a quella di cui al terzo comma, richiedono implicitamente anche una diversa maggioranza per la regolarità dell'assemblea che, dunque, potrà ritenersi validamente costituita solo con la partecipazione, in seconda convocazione, di tanti condòmini che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. Conseguenza di tutto questo è che per approvare la nomina (e la revoca) dell'amministratore occorrerà - secondo la Suprema corte - «una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio».

Discorso analogo può ripetersi per le delibere di conferma dell'amministratore, che la giurisprudenza ha riconosciuto avere contenuto ed effetti giuridici uguali a quelle con cui si nomina un nuovo amministratore (Cassazione, sentenza numero 4269 del 4.5.1994).

*presidente Confedilizia.

da il Giornale 1.5.'08

La bussola della casa

zona	REGGIO EMILIA		PESARO-URBINO		MATERA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	950	2.850	1.280	2.900	1.000	2.250
semicentro	900	2.400	1.080	2.100	900	1.600
periferia	850	1.860	1.000	1.800	850	1.300
	PORDENONE		LATINA		ORISTANO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.150	2.900	1.780	3.050	600	2.000
semicentro	1.000	1.900	1.500	2.100	500	1.580
periferia	800	1.560	1.000	1.850	450	1.250

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.

L'illusione dell'euro

L'euro è stato introdotto forzatamente e il suo potere d'acquisto, stando alle apparenze, determinato da un gruppo di esperti. L'idea che un euro dovesse acquistare esattamente quanto 1936,27 lire alla sua introduzione e per sempre è la più bizzarra nell'intera costruzione. Se fosse possibile prendere un pezzo di carta che non sia mai stato adoperato prima come moneta e determinare il suo esatto potere d'acquisto al momento della sua introduzione e per il resto dell'eternità, la povertà scomparirebbe immediatamente. Stampare una banconota non costa molto: sarebbe possibile, stampando quantità illimitate di moneta cartacea, creare un'enorme ricchezza e spazzare via la povertà una volta per tutte.

Come qualsiasi studioso di economia monetaria sa bene, le cose non funzionano in questo modo. Il potere d'acquisto della moneta è determinato da un graduale processo di scoperta; esso emerge in maniera non intenzionale nel corso del tempo grazie a milioni di decisioni dei consumatori e dei venditori. Anche ammettendo per un istante che al momento della sua creazione se ne potesse ipotizzare il valore attorno alle 2.000 lire, non vi era ragione di sorta per aspettarsi che avrebbe mantenuto quel potere d'acquisto per sempre.

Quello che è successo è che coloro a cui si è chiesto di adoperare la moneta legale appena creata l'hanno maneggiata come una valuta estera. Effettivamente, quando ci rechiamo in un paese che adopera una valuta diversa dalla nostra, siamo in grande difficoltà a cogliere il significato dei prezzi monetari e li traduciamo regolarmente nella nostra moneta. In generale, finiamo col trattare la valuta estera come se valesse meno di quanto suggerisca il tasso di cambio ufficiale e con lo spendere più che in altre circostanze, pagando prezzi più alti per qualsiasi cosa acquistiamo di quanto faremmo usando la nostra moneta. È per questo che i negozi rivolti ai turisti sono generalmente più cari di quelli destinati ai clienti locali.

Questo è quanto accaduto all'euro in Italia e - sospetto - anche in tutti gli altri paesi: i prezzi sono aumentati e il suo potere d'acquisto è stato sostanzialmente ridotto in quanto i consumatori non erano esattamente consapevoli del suo valore "reale".

La maggior parte delle persone suppone che oggi l'euro abbia un potere d'acquisto approssimativo di 1.000 lire. Questo significa che il valore reale di tutti i patrimoni nominali è stato dimezzato. C'è poco da meravigliarsi che per Eurolandia i primi cinque anni dall'introduzione dell'euro siano stati di relativa stagnazione. I paesi dell'Unione europea che non hanno adottato la nuova moneta hanno avuto nell'insieme tassi di crescita più alti e una più bassa percentuale di disoccupazione rispetto a quelli adoperanti l'euro.

(Da A. Martino, Milton Friedman e l'euro, IBL Occasional Paper, luglio '08)

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

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

Esecuzione forzata e imposta di registro

Il decreto, emesso dal giudice dell'esecuzione forzata, che dispone il trasferimento di un immobile a favore dell'aggiudicatario già proprietario dello stesso bene sconta l'imposta di registro nella misura fissa di 168 euro, in quanto l'atto non è traslativo del diritto di proprietà. Per quanto riguarda l'imposta ipotecaria, si applicano gli importi relativi alla cancellazione o riduzione di pegno o ipoteca nella misura proporzionale di 0,00026 euro per ogni 0,052 euro.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 266/E del 26.6.'08.

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

ATTENZIONE

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

È legge la (parziale) abrogazione dell'Ici sulla prima casa

Con la conversione nella legge 24.7.'08, n. 126, del d.l. 27.5.'08, n. 95, è diventata definitiva l'esclusione dall'imposta comunale sugli immobili delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale del soggetto passivo (cfr. *Cn* giug. '08). Confermata, però, l'eccezione: restano soggette all'Ici – anche se adibite ad abitazione principale – le unità immobiliari di categoria catastale A/1 (“Abitazioni di tipo signorile”), A/8 (“Abitazioni in ville”) e A/9 (“Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici”).

Una modifica apportata in sede di conversione consiste nell'ammissione all'esclusione dall'Ici delle abitazioni che il Comune – non solo con regolamento, ma anche solo con delibera – ha assimilato a quelle principali.

Albergo diffuso: nuova occasione per la proprietà

Acquista maggiore estensione l'albergo diffuso, una formula disciplinata in origine da un paio di Regioni (Friuli-Venezia Giulia e Sardegna: cfr. *Cn* lug. '06) e ora normata da parte di altre, come Calabria, Lazio, Liguria e la Provincia autonoma di Trento. La presenza di unità abitative sparse in centri storici, con servizi alberghieri centralizzati, consente di avvalorare storia e cultura locale e di utilizzare strutture proprie dell'albergo, alloggiando però in abitazioni che possono anche essere di more storiche o in ogni caso aventi pregi storici o artistici. Spesso un richiamo ulteriore è fornito dalla cucina e dai prodotti agroalimentari del posto.

Si tratta di una nuova strada intrapresa dal turismo, che costituisce altresì un'occasione diversa per utilizzare beni immobili.

Lo sfitto di cui non si parla: negozi chiusi nelle periferie

Quando si devono indicare i canoni delle locazioni commerciali, i giornali si sbizzarriscono a segnalare i vertici toccati da via Condotti a Roma, piazza S. Marco a Venezia, via della Spiga a Milano. Sarebbe come, dovendo indicare il prezzo di un abito da donna, segnalare quello di un capo di Armani usato in una sfilata di moda a Parigi.

A smentire la facile denuncia degli “affitti alle stelle”, scandalistica e tutta mirata a ottenere facili effetti sui lettori, giunge però la realtà delle periferie, e anche dei semicentri, non solo nelle grandi città, ma altresì nei medi e piccoli centri. È una realtà fatta di negozi che chiudono, senza trovare più alcun conduttore che li riapra. Ora è un grande magazzino che viene aperto nei dintorni e induce alla chiusura un certo numero di locali, ora è l'abbandono dell'attività da parte di negozianti anziani, ora sono svariate altre cause che costringono a cessare l'esercizio. Il proprietario si trova così con un immobile senza mercato. Deve tenerlo, con erosione del valore del bene, pagamento dell'Ici (anche maggiorata) e delle altre imposte, immobilizzo del capitale. Naturalmente di tutte queste difficoltà dei proprietari, di questo sfitto involontario e anzi subito, non si trova mai traccia alcuna sulla stampa. Meglio parlare dei negozi di “via Montenapo”.

Deducibilità delle erogazioni liberali in favore di attività di rilevante interesse culturale

In tema di erogazioni liberali finalizzate alla ideazione, progettazione e organizzazione di mostre o di altre manifestazioni culturali, l'Amministrazione finanziaria precisa che l'art. 100, comma 2, lettera f), del Tuir è applicabile alle ipotesi nelle quali il soggetto beneficiario – enti o istituzioni pubbliche, di fondazioni e di associazioni legalmente riconosciute – svolge attività rivolte allo studio, ricerca e documentazione di rilevante valore culturale e artistico per l'acquisto, la manutenzione, la protezione o il restauro dei beni culturali, nonché per l'organizzazione di mostre e di esposizioni di rilevante interesse scientifico o culturale. A tale fine non vi è coincidenza fra preclusione di perseguimento dello scopo lucrativo e non commercialità. In merito all'art. 14 del D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 maggio 2005, n. 80, l'Agenzia delle Entrate ritiene che nell'ambito della “valorizzazione” dei beni culturali sia contemplata l'organizzazione di mostre e di esposizioni subordinatamente alla verifica della sussistenza dell'interesse artistico e storico.

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 249/E del 17 giugno 2008

Aree verdi affidate a privati

“Il verde, soprattutto quello pertinenziale, va affidato a chi lo utilizza: in futuro cercheremo di affidarne la cura sempre più ad associazioni, condominii e consorzi”. Tale l'impegno assunto dall'assessore all'Ambiente del Comune di Roma, Fabio De Lillo. È la stessa linea sostenuta in più occasioni dalla Confedilizia, che ha proposto di affidare a comitati spontanei di cittadini e imprese l'organizzazione di servizi, la manutenzione di strade e piazze, la realizzazione di parchi e giardini, l'apprestamento di arredi urbani e anche la realizzazione di servizi fognari, cablaggio e quanto serva agli spazi urbani, in cambio di detassazioni. “Si fa a New York e negli Stati Uniti in genere, con una vasta applicazione del principio di sussidiarietà – dichiarò il Presidente confederale, aprendo i lavori del Convegno del Coordinamento legali del settembre 2005 (cfr. *Cn* ott. '05) – e non si vede perché non si possa fare anche in Italia, magari per spazi più piccoli, se a New York lo si fa per amministrare Union Square”.

La
lente
sulla casa

CORRADO
SFORZA
FOGLIANI*

Oneri condominiali forfetizzabili nei contratti «liberi»

L'articolo 13 della legge (n. 431/98) sulle locazioni abitative stabilisce, al suo comma 4, che - nei contratti «liberi» - sono «nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonché qualsivoglia clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito». La disposizione ha una portata ben più ristretta rispetto a quanto dettato dalla disciplina previgente, e questo perché l'anzidetto inciso «altro vantaggio economico o normativo» è chiaramente riferito solo ai patti volti ad attribuire al locatore un canone maggiore, laddove, invece, l'articolo 79 della legge dell'equo canone (n. 392/78) sanzionava con la nullità (e tuttora sanziona con riferimento alle locazioni ad uso diverso) ogni pattuizione volta, in linea generale, ad attribuire al locatore qualsiasi vantaggio in contrasto con le disposizioni di cui alla stessa legge.

Tutto questo ha portato a ritenere derogabili una serie di norme non più munite del presidio testuale di invalidità e a ritenere legittime, con riferimento ai contratti liberi, eventuali clausole che pongano, ad esempio, a carico del conduttore l'intero importo degli oneri accessori, o della registrazione del contratto o, ancora, che prevedano l'aggiornamento del canone nella misura del 100% dell'indice Istat. Sul punto la Cassazione ha, poi, evidenziato come gli obblighi, le clausole e i vantaggi di cui al citato comma 4 (secondo periodo) debbano comunque essere «contrastanti con le disposizioni della legge n. 431 del 1998» (sentenza n. 16089/03): il che ha portato a considerare valida, da parte della giurisprudenza di merito, una pattuizione sulla forfezzazione degli oneri condominiali o, comunque comuni, finalizzata ad aumentare «surrettizamente» il canone (Trib. Firenze 8.3.'07).

Inderogabili restano invece, anche per le locazioni ad uso abitativo, le norme che prevedono il divieto di risoluzione del contratto in caso di alienazione dell'immobile o, ancora, che consentono al conduttore, in difficoltà economica, di usufruire del termine di grazia per sanare la morosità. Ciò, in considerazione della loro evidente natura pubblicistica.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 5.7.'08

Pensate agli edifici in corso Venezia, da San Babila a piazza Oberdan: vi sfido a trovare una sola facciata che non sia stata restaurata negli ultimi quindici anni grazie alla legge sulle esenzioni fiscali. Se non ci fosse stata l'esenzione per le manutenzioni straordinarie, sicuramente tutte le facciate degli edifici non sarebbero state rifatte. Per ottenere risultati importanti, ha avuto, quindi, valore un elemento di fiscalità, per altro di grande equità, perché rivolto a tutti.

Gianni Verga

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Non spetta al comune regolare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici

Il comune non può inibire totalmente l'attività di installazione di antenne sul territorio, ma solo adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti medesimi. Lo ha chiarito la seconda sezione del Tar Calabria con la sentenza n. 269 del 6 marzo 2008. Il caso di esame riguardava il ricorso presentato da un'impresa, in qualità di esecutore dei lavori per la realizzazione di alcune stazioni radio nel territorio calabrese, avverso la delibera comunale di divieto di rilascio di autorizzazioni all'installazione degli impianti medesimi. Avverso tale provvedimento di diniego l'impresa ricorrente contestava la violazione e la falsa applicazione della normativa di riferimento, nonché l'erroneità della motivazione ivi contenuta, basata sulla necessità delle procedure di valutazione di impatto ambientale per l'installazione delle stazioni radio base. I giudici della seconda sezione del Tar Calabria hanno risolto la questione accogliendo il ricorso e annullando il provvedimento impugnato. La seconda sezione ha infatti osservato che anche prima dell'adozione della legge quadro sulle emissioni elettromagnetiche n. 36 del 2001, la competenza ad accertare la conformità della stazione radio base e delle sue emissioni nei limiti di legge non è mai spettata al comune, neppure sulla base della legislazione precedente in tema di inquinamento, e che, per tale motivo, la delibera comunale impugnata era da ritenersi come una immotivata e illegittima compressione degli interessi legittimi manifestati dalla società ricorrente. I giudici hanno infatti spiegato che spetta ai comuni l'adozione di un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione delle popolazioni, ma che l'ente locale non può vietare totalmente l'attività di installazione di antenne sul territorio, atteso che tali impianti sono divenuti opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 86 del dlgs n. 259/2005.

Tar Calabria, Catanzaro, sezione seconda,
sentenza n. 269 del 6 marzo 2008



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Separazione personale dell'assegnatario - Attribuzione della casa familiare al coniuge dell'assegnatario.

L'assegnazione di un immobile di edilizia residenziale pubblica sito nella Regione Lombardia viene meno *ipso iure*, senza bisogno di alcun provvedimento amministrativo formale, nel caso in cui il giudice ordinario, in sede di separazione dei coniugi, attribuisca l'uso del suddetto immobile al coniuge dell'assegnatario, per effetto della espressa previsione di cui all'art. 14, numero 5, legge reg. Lombardia n. 51 del 1985. Ne consegue che, per effetto del suddetto provvedimento giudiziale, il primo assegnatario può legittimamente acquistare il godimento o la proprietà di altro immobile di edilizia residenziale pubblica, senza incorrere nel divieto di doppia assegnazione.

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

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà - Domanda di riscatto - Disciplina transitoria.

Riguardo al trasferimento in proprietà agli assegnatari di alloggi di edilizia economica e popolare già assegnati in locazione semplice, lo scambio di consensi che si verifica quando alla domanda di riscatto dell'assegnatario di alloggio, inviata prima dell'entrata in vigore della legge n. 515 del 1977, ed opportunamente confermata in ottemperanza al disposto dell'art. 27 della stessa legge, sia seguita l'accettazione da parte dell'istituto, con comunicazione del prezzo di cessione, esaurisce il procedimento amministrativo, attribuendo all'assegnatario - ed agli eredi - il diritto a pretendere la valutazione della domanda e di ottenere il risarcimento del danno per la perdurante inerzia dell'amministrazione, ma non determina l'acquisizione della proprietà dell'alloggio fino alla formale stipulazione del contratto, e neppure integra, in quanto caratterizzato da connotazioni pubblicistiche, un contratto preliminare di compravendita suscettibile di esecuzione in forma specifica.

* Cass. civ., sez. un., 17 maggio 2007, n. 11334,
Az. Territoriale Casa Prov. Torino c. Costanza ed altri

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

*Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia*

Notizie utili per il proprietario di casa

*Tablelle 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**

Svista tecnica sulle Commissioni censuarie

Con regolamento di cui al d.p.r. 30.1.08, n. 45, è stata prevista l'abrogazione, tra gli altri, dell'art. 15 del d.p.r. 26.3.01, n. 107, che stabiliva che continuassero ad operare, presso l'Agenzia del territorio, la Commissione censuaria centrale e le Commissioni censuarie provinciali.

Si deve ritenere che si sia trattato di una svista tecnica e, pertanto, la Confedilizia ha chiesto che ad essa si ponga prontamente rimedio.

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

*amministratori
dalla parte
della proprietà*

**AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO**

CHI SIAMO

La CONFEDILIZIA-Confederazione Italiana Proprietà Edilizia è un'Associazione di secondo grado costituita nel 1945 da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, diretta erede - caduto l'ordinamento corporativo - della Federazione Associazioni dei proprietari di casa, costituita fra organizzazioni con primi nuclei associativi sorti nel 1885.

La Confedilizia è articolata sull'intero territorio nazionale in oltre 200 sedi. Alla Confedilizia aderiscono proprietari (anche della sola casa di abitazione), condomini, condòmini singoli e investitori istituzionali quali compagnie di assicurazione, banche, casse pensioni, istituti previdenziali e società immobiliari di rilevanza nazionale.

Aderiscono alla Confedilizia anche Associazioni di settore, fra cui l'*FADSI*-Associazione dimore storiche italiane; l'*AMPIC*-Associazione multiproprietari italiani Confedilizia; l'*ANBBA*-Associazione nazionale dei bed & breakfast e degli affittacamere; l'*ANCE*-Associazione nazionale costruttori edili; l'*ANIA*-Associazione nazionale imprese assicuratrici; l'*PASAGES*-Associazione archivi gentilizi e storici; l'*PASPEI*-Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare; l'*ASSINDATCOLF*-Associazione sindacale nazionale datori di lavoro colf; la *CONFCASALINGHE*-Confederazione nazionale casalinghe; il *CNR CASA*-Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica; la *FLAIP*-Federazione italiana agenti immobiliari professionali; la *FIDALDO*-Federazione italiana datori di lavoro domestico; il *FIMPE*-Fondo integrativo multiservizi proprietari edilizi. Apposite sezioni della Confedilizia organizzano i trusts immobiliari (*ASSOTRUSTS*-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia), i fondi immobiliari (*COFIC*-Coordinamento fondi immobiliari Confedilizia) e gli italiani all'estero (*CITES*-Coordinamento italiani all'estero).

La Confedilizia stipula con i sindacati confederali il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati e, tramite l'*ASSINDATCOLF*, il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici. In quanto firmataria - con Cgil, Cisl e Uil - del *CCNL* dipendenti da proprietari di fabbricati in rappresentanza - esclusiva - della proprietà edilizia, ha costituito con gli stessi sindacati - oltre al *FONDO COASCO* - la *CASSA PORTIERI*, che eroga servizi assistenziali ai dipendenti del settore e l'ente *EBINPROF*, allo scopo - tra l'altro - di provvedere alla formazione e riqualificazione dei lavoratori interessati al *CCNL* anzidetto. In quanto firmataria sempre di tale *CCNL* (che interessa anche le imprese del settore), la Confedilizia fa parte integrante dell'Osservatorio permanente sui rapporti banche e imprese (*BANKIMPRESE*), costituito su iniziativa di Abi (Associazione bancaria italiana) e Confindustria insieme con Asso Confidi Italia, Casartigiani, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confederazione Italiana Agricoltori, Confesercenti e Legacoop.

Gli amministratori di immobili, condominiali e non, partecipano alla vita dell'Organizzazione tramite il *CORAM* (Coordinamento Registri Amministratori). La Sede centrale della Confedilizia assicura il continuo aggiornamento - con l'iscrizione dei nuovi ammessi - del *REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI CONFEDILIZIA*, ai cui iscritti rilascia un attestato di iscrizione firmato in originale dal Presidente confederale e dal Presidente del *Coram*, e fornisce gratuitamente i previsti servizi. Alla Confederazione aderisce anche *GESTICOND*-Libera associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari e gestori di edifici (costituita secondo i principi della Direttiva europea 92/51). In collaborazione con il *RI-NA*, la Confedilizia assicura agli enti, società, condomini e privati interessati il servizio di certificazione della qualità degli immobili. L'Organizzazione ha inoltre stipulato una convenzione con l'*AGENZIA DEL TERRITORIO* per l'accesso delle Associazioni territoriali agli archivi informatici del Catasto Fabbricati e Terreni. Altre convenzioni la Confedilizia ha stipulato con Banca Intesa/Sanpaolo per il "Servizio Garanzia Affitto" e con *R.E. FACTOR* per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione.

La Confedilizia ha sottoscritto protocolli con l'*ASSOCAMERESTERO*-Associazione delle Camere di commercio italiane all'estero, per consulenze a connazionali che risiedono od operano all'estero, in materia immobiliare; con la *CORTE ARBITRALE EUROPEA*, con la quale ha costituito la *CAMERA IMMOBILIARE* della Corte Arbitrale Europea-Sezione della Delegazione Italiana, con il compito di risolvere le controversie in materia di locazioni, condominio, contratti preliminari di compravendita, contratti di compravendita, mediazione immobiliare ecc.; con l'*ASSOCIAZIONE NAZIONALE FRA LE BANCHE POLARI*. Mantiene rapporti di continua consultazione con l'*ABI*-Associazione Bancaria Italiana e la *CONFCOMMERCIO*. Ha inoltre accordi di collaborazione - tra altri - con la *CONFAGRICOLTURA*, la *FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETA' FONDIARIA*, l'*ANACAM* (Associazione nazionale imprese di costruzione e manutenzione ascensori), l'*ANIEM* (Associazione nazionale piccole imprese edili) e l'*ASSOUTENTI* (nonché con il *COMITATO NAZIONALE DIFESA CONTRIBUENTI BONIFICHE* di quest'ultima Associazione).

In sede internazionale la Confedilizia è fra i "Gruppi di interesse" accreditati presso il Parlamento europeo e rappresenta l'Italia in seno all'*UIPI* (Union Internationale de la Propriété Immobilière, organizzazione accreditata al Consiglio d'Europa, all'*OCSE*, al Parlamento Europeo e al Comitato abitazioni dell'*ONU* a Ginevra). In sede di Unione Europea rappresenta il nostro Paese nell'*EPF* (European Property Federation). La Confedilizia - per l'assistenza diretta a connazionali - ha istituito proprie delegazioni all'estero, come negli Stati Uniti d'America, in Inghilterra, in Germania, in Francia, in Spagna, in Belgio, in Svizzera e in Argentina. Tiene inoltre continui rapporti con la Confedilizia sammarinese.

La Confedilizia viene regolarmente consultata - oltre che dai Ministeri - dalle Commissioni parlamentari di Senato e Camera, dal *CNEL*, da Regioni ed Enti locali. Cura il mensile "Confedilizia notizie" (diffuso ai singoli soci tramite le Associazioni territoriali) nonché pubblicazioni interessanti il settore, a mezzo della controllata *CONFEDILIZIA EDIZIONI*. Compiti istituzionali della Confedilizia sono la rappresentanza delle categorie dei proprietari d'immobili e degli investitori nei rapporti col Parlamento e col Governo sui problemi che interessano il comparto immobiliare.

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

EDITORIALE**Marco Bertoncini**

Sforza, l'elogio della schiena dritta

L'Università internazionale del Secondo Rinascimento è solita svolgere "laboratori editoriali" nella fascinosa cornice di Villa San Carlo Borromeo, a Senago (Milano). Armando Verdiglione, con alcuni collaboratori della casa editrice Spirali, sottopone a vivaci interrogatori un personaggio della società civile. E' toccato di recente a Corrado Sforza Fogliani, la cui intervista è uscita nella collana "L'alingua" di Spirali.

I tre punti fondamentali intorno ai quali ruota l'intervista, oggetto del titolo del denso volume, riguardano tre distinti aspetti della molteplice attività di Sforza Fogliani. Sotto l'etichetta della "proprietà" sta essenzialmente il liberale, quindi il politico e l'uomo di cultura, che sempre ha rivendicato come bandiera della propria esistenza la libertà, quale ideale e valore perenne cui ispirare la propria opera professionale, intellettuale, civile. Nella parola proprietà, fondamento della libertà, si riverbera altresì l'impegno da più lustri sostenuto da Sforza Fogliani come presidente della Confedilizia, l'organizzazione storica dei proprietari immobiliari. Il culto dei valori viene così calato nell'impegno quotidiano.

Il termine "diritto" sintetizza la vita di Sforza Fogliani quale professionista, avvocato, oggi si direbbe operatore del diritto: professione liberale nel senso lato del termine, come traduzione, nel lavoro, del valore della libertà. Si parla di "diritto" e non di mera "legge"

proprio per rimarcare l'aspetto più elevato, non contingente.

La "banca" significa la presenza di Sforza Fogliani nel mondo del credito, come presidente di un'affermata e pugnace banca popolare, la Banca di Piacenza, la cui incidenza sul territorio locale viene costantemente rivendicata come carattere proprio, generatore di successi, e insieme come impegno di serbare intatta la collocazione piacentina. Siamo, quindi, volutamente lontani da qualsiasi velleità di annegare una consolidata tradizione in una più vasta struttura, anonima e portatrice di interessi altrui.

Molte sono le facce con le quali si presenta al lettore il personaggio-cardine del libro, perché si potrebbero via via citare il giornalista, lo storico, il politico, perfino l'agricoltore, per tacere dell'uomo privato, colto nei suoi rapporti con la famiglia, sia con quella d'origine (va rilevato l'autentico culto per i genitori), sia in quella da lui formata (si notano i toni affettuosi per la moglie e la figlia). C'è, però, soprattutto l'unità della persona amante della libertà. C'è l'orgoglio di proclamarsi uomo libero, al punto di rivendicare posizioni politicamente scorrette: «Credo che l'Italia debba oggi guardarsi - nell'immediato - da un pericolo sopra tutto, quello del buonismo a ogni costo. Non vorrei sembrare esagerato, ma credo sia necessario fare un "elogio della cattiveria", se per "cattiveria" s'intende la difesa dei nostri valori, la difesa (...)

(...) dello Stato di diritto in special modo. Il buonismo ci porta di fatto alla servitù volontaria, a una servitù subita e accettata in funzione di principii e di criteri non nostri, indotti dal linguaggio politicamente corretto, che è un modo di parlare bugiardo e ipocrita". In queste parole suona l'elogio della schiena dritta e di chi vuol distinguersi sia dalla facile cedevolezza ai miti vacui del presente, sia dalla ricercata sintonia con l'andazzo corrente.

Nel volume non c'è solo l'intervista a trecentosessanta gradi, ma compare altresì un'ampia selezione di articoli di Sforza Fogliani, tratti da svariati giornali (da *ItaliaOggi* a *La Stampa*, da *Il Sole a Libro Aperto*, da *Il Tempo* a *il Giornale a Libero*, a questo quotidiano) e dedicati ai più diversi temi d'impegno culturale, civile, politico. Ecco, quindi, la polemica contro l'imposizione iniqua da parte dei Consorzi di bonifica. Ecco l'individuazione dei caratteri all'apparenza aspri - ma in realtà solidi e concreti - dei piacentini. Ecco la denuncia della scomparsa dei fondamenti che reggono lo Stato di diritto, a causa del fiscalismo dominante. Ecco lo sbugiardamento dei tentativi di annichilire la proprietà privata (per esempio, con le proroghe degli sfratti).

Vogliamo, qui, citare le commosse pagine dedicate all'incontro giovanile con Luigi Einaudi, con due lettere inviate dall'anziano presidente al giovanissimo liberale che gli aveva scritto. Alcune frasi einaudiane sono d'insegnamento perenne, e infatti con piena ragione Sforza Fogliani colloca il politico ed economista liberale fra coloro che gli sono stati autentici maestri. Citiamo solo questo ammaestramento: "Se lei legge solo quegli articoli che paiono interessarla, non saprà mai nulla di quello che è diverso da quello che già la interessa. Ed il necessario è la curiosità di quel che è fuori di noi".

da *La Cronaca* 19.1.'08

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

BELL'ITALIA**Così Poste Italiane
impiega il denaro**

Giovanni Floris, conduttore di Ballarò, è stato moderatore di un convegno di Poste Italiane per la bella cifra di 8mila euro.

(ItaliaOggi 5.8.'07)

**Quando il Comune corre
in soccorso degli stupratori**

Il Sindaco Ds di Montalto di Castro ha stanziato 30mila euro per le famiglie dei presunti stupratori di una minorenni. Pentito, poi ha dichiarato: "Chiedo scusa, ho fatto una cavolata ma non lascio il mio partito".

(la Repubblica 5.8.'07)

**I mali della giustizia
con le stellette**

L'autodenuncia del magistrato militare Roberti: "Poco lavoro, siamo troppi. Nei prossimi tre mesi dovrò presenziare a 15 udienze: lavorerò cinque o sei mezzegornate al mese".

(Il Sole 24Ore 28.8.'07)

I sindacalisti nella P.A.

Nella pubblica amministrazione oggi sono occupate circa 3,5 milioni di persone: 3.077 di queste (cioè poco meno di una ogni mille), nonostante percepiscano regolarmente uno stipendio dallo Stato o dagli enti locali, lavorano in realtà a tempo pieno per i sindacati.

(Duemila 30.7 - 10.8.'07)

**Avviso d'asta per immobili
liberi o quasi...**

La Scip, la società pubblica di cartolarizzazione immobiliare, ha pubblicato un avviso d'asta per unità immobiliari residenziali libere segnalando però, candidamente, che su 231 immobili ben 87 risultano occupati abusivamente.

(Corriere della Sera 6.8.'07)

**"La Campania paga
l'ecomostro dell'assessore"**

Costruito nel '64 l'albergo di Alimuri è un rudere inutilizzato di proprietà del suocero di Andrea Cazzolino, delfino di Bassolino. Per abbatterlo i proprietari dell'ecomostro non solo riceveranno da Governo e Regione ricche sovvenzioni ma otterranno anche l'autorizzazione a costruire un nuovo hotel poco lontano.

(il Giornale 5.8.'07)

Nella lettera a Leone X, scritta nel 1514, Raffaello invita il papa, per altro medico, quindi con una forte e radicata tradizione di governo del territorio e di rispetto delle bellezze artistiche, a restaurare facendo attenzione ai segni del passato. Proprio allora s'incomincia a interrompere il saccheggio delle pietre del Colosseo, delle chiese o di altre costruzioni laiche per costruire templi religiosi o abitazioni private.

Amerigo Restucci

Si tratta di salvaguardare il bene culturale nel contesto storico in cui si trova, e poi di utilizzarlo, con tutte le innovazioni tecnologiche che non abbiano per nulla a intaccare, a deturpare, anzi, che possano meglio conservare; la tecnologia può contribuire a meglio conservare il bene.

Armando Verdiglione

Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

No al restauratore che vuole sovrapporsi all'oggetto da restaurare, per diventare esso stesso più importante dell'oggetto.

Augusto Cagnardi

L'integrità del bene culturale non esige la restituzione in *pristinum*, in nome del rispetto di una presunta purezza di origine, ma la restituzione in qualità, comportando un intervento che procede dal contesto e va in direzione della valorizzazione.

Sergio Dalla Val

Impossibilità di adibire l'immobile all'uso non abitativo convenuto

CASSAZIONE, 30 ottobre '07, n. 22886 - Pres. Nicastro - Est. Lanzillo - P.M. Abbritti

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

da: *I CONTRATTI* n. 7/108

Stangata locale continua

Imposte il 28 per cento dei comuni aumenterà l'addizionale Irpef. Lo rivela uno studio della Uil. Che precisa: il 70 la lascerà ferma, solo perché è già al livello massimo.

Reggio Emilia

+ 102 euro

Ancona

+ 24 euro

da *Panorama* 15.3.08

Rumori molesti condannati, ma difendersi non è facile...

Il problema delle immissioni sonore che recano disturbo al tranquillo abitare è questione seria e della massima importanza.

La norma del codice civile che si occupa della materia è l'art. 844, secondo cui il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

In proposito la Cassazione ha precisato che tale disposizione "è applicabile anche negli edifici in condominio" (sent. n. 3090 del 15.5.'95) e che detto limite "non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi" (sent. n. 5157 del 27.7.'85). Più di recente la Cassazione, tornando sul tema, ha anche chiarito che nei rapporti tra privati non è applicabile la legge 26.1.'95, n. 477, sull'inquinamento acustico, riguardando tale normativa, come quella contenuta nei regolamenti locali, i rapporti di natura pubblicistica e che, di conseguenza, quand'anche le immissioni sonore "non superino i limiti fissati dalle norme di interesse generale, il giudizio in ordine alla loro tollerabilità va compiuto secondo il prudente apprezzamento del giudice", tenuto conto delle particolarità della situazione concreta (sent. n. 1151 del 27.1.'05).

Interessante in tema di rumori molesti è anche la precisazione, operata sempre dalla Suprema Corte, secondo cui, laddove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga determinate disposizioni a tutela della tranquillità di chi vive nello stabile, è a queste disposizioni, e non all'art. 844 c.c., cui necessariamente occorre far riferimento per accertare se l'attività posta in essere da uno dei condòmini costituisca o meno immissione vietata (sent. n. 4965 del 4.4.'01).

Quanto ai rimedi che l'ordinamento giuridico offre contro le immissioni sonore, essi sono diversi e di diversa natura.

Chi vede pregiudicata la propria tranquillità, infatti, può proporre l'azione di cui al predetto art. 844 c.c., volta ad ottenere l'eliminazione delle cause dei rumori e, in più, agire - ai sensi dell'art. 2043 c.c. - per il ristoro del pregiudizio subito (Cass. sent. n. 7420 del 2.6.'00). Può, inoltre, denunciare il fatto - ove, in particolare, si tratti di immissioni sonore provenienti da esercizi commerciali (è il caso, ad esempio del pub aperto fino a tarda notte) - all'amministrazione comunale che, accertata tramite l'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente la violazione delle norme sull'inquinamento acustico, potrà ordinare di porre in essere tutti gli accorgimenti necessari perché la causa del disturbo cessi. Tornando all'esempio del pub: potrebbe trattarsi di ridurre l'orario di apertura dell'esercizio o interrompere determinate attività oltre una certa ora, come la somministrazione di bevande o l'intrattenimento musicale.

C'è, poi, sempre da tener presente che il codice penale (art. 659, primo comma) punisce chiunque disturbi le occupazioni o il riposo delle persone. Reato, questo, nel quale incorre - secondo la giurisprudenza penale - il gestore di un esercizio commerciale per i continui schiamazzi e rumori provocati dai suoi clienti (Cass. sent. n. 16686 dell'8.4.'03 e Cass. sent. 7980 del 24.8.'95).

Insomma, ancorché l'esasperazione di chi è vittima di continui rumori molesti possa far sembrare insistenti le misure approntate dall'ordinamento a tutela della quiete, in effetti non può negarsi - ad un esame obiettivo - che tali misure esistono. Il problema sta forse in chi è chiamato ad applicarle, cioè la magistratura e i Comuni, le cui inefficienze e croniche lungaggini (ma, con riferimento alla magistratura, anche a causa delle interpretazioni contrastanti da essa rese su di una medesima fattispecie: valga su tutti l'esempio dei latrati del cane, considerati prima dalla Cassazione, nella sentenza n. 36241 del 15.9.'04, penalmente rilevanti quand'anche fossero di disturbo ad una sola persona e poi, invece, irrilevanti dalla stessa Cassazione nella pronuncia n. 40502 del 5.11.'07) scoraggiano inevitabilmente i cittadini, rendendo di fatto inutili i descritti rimedi previsti dal legislatore.

AGENZIA "DICE CHE..."

Non c'è di che confortarci

Dice che, secondo l'Indice elaborato da Heritage Foundation, Wall Street Journal e Istituto Bruno Leoni, l'economia più libera del mondo resta Hong Kong (considerata libera al 90,3%). L'Italia è classificata al sessantaquattresimo posto (libera al 62,5%), con un punteggio dello 0,2 peggiore rispetto al 2007. Prima dell'Italia, sono addirittura anche Albania (56), Bulgaria (59), Arabia Saudita (60), Belize (61) e Mongolia (62).

L'Indice stima il grado di libertà economica, considerata come assenza di ostacoli da parte dello Stato all'agire individuale, attraverso dieci parametri: libertà imprenditoriale; libertà di scambio; libertà fiscale; libertà dallo Stato; libertà monetaria; libertà d'investimento; libertà finanziaria; diritti di proprietà; libertà dalla corruzione; libertà del lavoro. Tali parametri si concentrano pertanto sia su fattori macroeconomi-

mici, sia su indicatori che consentano di stabilire la facilità o la difficoltà di aprire e gestire un'attività economica.

S e c o n d o molti aspetti (per quanto riguarda la politica monetaria e il peso delle barriere doganali, ad esempio), il nostro Paese è beneficiario dall'appartenenza al club europeo.

Il punteggio dell'Italia in queste classifiche di libertà economica - spiega il nostro interlocutore - è praticamente il medesimo dal 1995. Alcuni indicatori

sono migliorati (il punteggio in termini di libertà del lavoro è ora del 73,5%, ad esempio), ma altri restano fortemente negativi. L'Indice in particolar modo segnala la rilevanza della "questione fiscale", con imposte ancora troppo alte (libertà fiscale: 54,3%); la difficoltà nel riformare la spesa pubblica (libertà dallo Stato 29,4%); l'eccessiva durata e complessità dei procedimenti, che porta a valutare negativamente il grado di tutela dei diritti di proprietà (diritti di proprietà: 50%); il perdurante peso della corruzione percepita (libertà dalla corruzione: 49%).

Dice che questo Indice della libertà economica ci consegna un ritratto fedele del nostro Paese almeno da un punto di vista: la sua difficoltà nel cambiare passo. Non c'è davvero di che confortarci. E dire - invece - che persino gli ex comunisti si proclamano oggi liberali, tutti liberali...



A Hong Kong c'è l'economia più libera del mondo

da La Cronaca 22.1.'08

Ufficio notifiche, arriva lo sfratto il Comune non ha pagato l'affitto

Locali sigillati dagli ufficiali giudiziari. Tafuri: «Un fatto formale»

CATANIA - Sfrattato l'ufficio comunale, l'Ufficio notifiche appun- chiu- che
mettina gli ufficiali giudiziari l'am-

da La Provincia 12.1.'08

Parla Corrado Sforza Fogliani

«L'edilizia popolare ha fallito Lo Stato incentivi gli affitti»

Il presidente di Confedilizia: «Si insiste nell'errore. E la sinistra cercherà di rimandare di nuovo gli sfratti con il Milleproroghe»

da LiberoMercato 16.2.'08

La stangata del fisco occulto

I rincari di Regioni e Comuni penalizzano le famiglie
Su le tasse indirette: dalle multe ai permessi per la ztl

da La Stampa 6.12.'07

CONFEDILIZIA
ON LINE

IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI

Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Roma è la città delle sopraelevazioni, che certamente non migliorano, ma ce ne sono alcune anche belle, e non soltanto in questa città; quasi tutti i palazzi romani, anche quelli antichi, sono sopraelevati, alcuni bene, alcuni male. Questo dimostra che non c'è un criterio generico per poter distinguere il bello dal brutto: l'unico criterio è il giudizio a cose viste, e purtroppo questo giudizio non sempre può portare a una correzione del già fatto; ci si può augurare che porti a una correzione delle cose ancora da farsi. Esistono missioni edilizie che devono approvare i progetti: possibile che non ci sia nessuno che abbia l'occhio per vedere che cosa verrà fuori dalle nuove costruzioni?

Vittorio Mathieu

La Confedilizia rivendica
per il condominio
la capacità giuridica

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

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

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

INFORMAZIONI PRESSO
TUTTE LE CONFEDILIZIE

LOCALI
E PRESSO

TUTTI GLI SPORTELLI
DI BANCA INTESA/SAN PAOLO

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Rilanciare gli affitti, contro il caro mutui

Negli Stati Uniti, in 10 anni, almeno cinque milioni di famiglie che vivevano in affitto sono diventate proprietarie. Ma per molte, i mutui si sono rivelati insostenibili. Alcune, sono già tornate in affitto e la gran parte delle stesse corre il relativo rischio. Anche in Italia, la crisi mutui si risolve (e si previene) in un modo solo: rilanciando l'affitto. Sul problema casa, la priorità è questa, se si vuole affrontare la situazione tempestivamente, realisticamente, e al di fuori di ogni intento speculativo, evidente in chi lancia piani megalattici di costruzione di immobili di là da venire e accusa la proprietà diffusa di non pagare le tasse, come se invece le pagassero Siiq e Fondi immobiliari, e cioè soggetti del tutto corazzati nei confronti del Fisco perché protetti da esenzioni fiscali a non finire. La proprietà diffusa (che è quella che assicura l'affitto in Italia per i due terzi del relativo mercato) non teme di pagare le tasse, chiede solo una minima redditività per l'investimento: con la cedolare secca al 20 per cento, si raggiungerebbe l'obiettivo della trasparenza e, nel contempo, di fare qualcosa per davvero, e subito, a favore di chi cerca casa. Ma questa misura - promessa da Prodi per iscritto alla Confedilizia, prima delle elezioni - non ha trovato posto neppure in questa Finanziaria, così come varata dal Governo: una Finanziaria, per quanto ci riguarda, di affossamento della proprietà diffusa, e funzionale solo alle immobiliari pressoché esentasse del grosso capitale e del mondo cooperativo. La spesa pubblica ha bisogno di ben altri tagli, e l'affitto di ben altre attenzioni.

Devono solo sperare - i governanti - che gli italiani continuino a poter pagare i mutui bancari, perché non hanno previsto per loro una via d'uscita. L'affitto, che già non rende niente, viene infatti - con questa Finanziaria - ulteriormente scoraggiato e si ridurrà ancora.

*presidente Confedilizia

da *La Cronaca* 21.10.'07

Ecco perché l'Ici è espropriativa

L'assoggettamento ad imposizione al tributo Ici delle aree soltanto potenzialmente edificabili sulla base delle previsioni del P.R.G. appare in contrasto non soltanto con gli artt. 3 e 53 della Costituzione - come già sottoposto all'attenzione di codesta on.le Corte con proprie ordinanze sia dalla Commissione tributaria regionale del Lazio (Ord. n. 513 del 30 agosto 2006 pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana - 1ª serie speciale - n. 18 del 9 maggio 2007 pag. 105) e sia dalla Commissione tributaria provinciale di Piacenza (Ord. n. 29 del 15 marzo 2007), ma anche, ad avviso di questo Collegio, con l'art. 42 della Costituzione, trattandosi nei fatti di una sostanziale espropriazione di un bene senza indennizzo alcuno.

Va premesso al riguardo che un bene può conseguire degli incrementi patrimoniali, i quali possono dare luogo ad una entrata di denaro attraverso un trasferimento oneroso (vendita del bene) o in collegamento ad una attività produttiva organizzata (è il caso tipico dell'incremento di valore dei beni patrimoniali di una impresa); ma gli stessi incrementi patrimoniali possono anche dare luogo a nessuna forma di entrata monetaria nel caso di mancato realizzo del bene.

L'assoggettare a tassazione il semplice possesso di un'area edificabile, la quale fino a quando viene posseduta, realizza sì un incremento patrimoniale, il quale però non si concretizza in alcuna forma di entrata - e ciò fino a quando la detta area non viene alienata o non venga trasformata in fabbricato, produttivo questo ultimo di un reddito (locazione) diverso da quello agricolo accertato sulla base della rendita catastale in ogni caso, - è un classico esempio di imposta ordinaria sul patrimonio, a carico soltanto dei proprietari delle aree edificabili su descritte.

Se è vero che non tutte le tassazioni degli incrementi patrimoniali sono incostituzionali, rappresentando gli incrementi patrimoniali anch'essi una componente della capacità contributiva, di cui all'art. 53 della Costituzione; tuttavia, secondo l'insegnamento di codesta on.le Corte (sentenza n. 89/1966), la capacità contributiva, presupposto di una legittima imposizione, condiziona la misura massima del tributo, nel senso che questa non può mai essere fissata ad un livello superiore alla capacità dimostrata dall'atto o dal fatto economico.

E d'altronde codesta on.le Corte, pronunciandosi in occasione della legittimità costituzionale dell'Ici, ebbe ad affermare che occorre comparare, ai fini di una eventuale violazione del principio della capacità contributiva, il rapporto intercorrente tra l'aliquota del tributo (e quindi il carico tributario che ne consegue) e il valore del bene oggetto della imposizione. (Corte cost. n. 111/1997).

Nel caso del tributo Ici non è tanto la esistenza di una aliquota elevata che determina una occulta espropriazione del bene senza indennizzo, quanto piuttosto la prolungata tassazione nel tempo del bene (area edificabile), la quale determina alla lunga (dopo 10-15 anni) una sommatoria di imposte pagate pari o molto prossime alla parità o se del caso superiore, al valore di mercato del bene. In tal modo il contribuente pur rimanendo titolare del bene, sopporta un esborso monetario che si approssima al valore del bene sino ad eguagliarlo.

(dall'Ordinanza del 13 dicembre 2007 emessa dalla Commissione tributaria provinciale di Messina)

Agenzia del Territorio, pubblicato il rapporto immobiliare 2007

Aumentate del 50% le compravendite di immobili dal 2000 al 2006. È quanto emerge dal Rapporto immobiliare 2007 realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, che analizza i volumi delle compravendite effettuate in Italia nel 2006 e nel periodo 2000-2006.

In particolare, nel 2006 il numero delle transazioni è aumentato dell'1,5% rispetto all'anno precedente grazie soprattutto al settore residenziale, che è cresciuto dell'1,4%. In sensibile diminuzione, invece, le compravendite nel settore commerciale e terziario dopo un triennio di continua espansione, mentre risulta stazionario il volume degli scambi dei magazzini.

Quanto ai prezzi delle case, nel secondo semestre 2006 essi hanno segnato - secondo l'Agenzia del territorio - un incremento dell'8,75% rispetto allo stesso periodo del 2005 e del 5,7% rispetto ai sei mesi precedenti. I valori salgono maggiormente nei capoluoghi (+4,1% rispetto al primo semestre 2006 e +10,5% rispetto al secondo semestre 2005, con un incremento complessivo dal 2004 del 25,1%), mentre nei Comuni non capoluogo le quotazioni aumentano del 5,4% su base gennaio-giugno 2006 e dell'8,1% rispetto alla seconda metà del 2006.

Fisco e Comuni. Siena, Bologna e Firenze in vetta al prelievo

L'anno record delle tasse locali: 434 euro a testa

Nel 2007 gli aumenti spinti dall'Irpef (+60%)

da *24ore* 4.2.'08

BELL'ITALIA

Casarini e le occupazioni no global a Venezia

“Il leader dei disobbedienti abita abusivamente in una casa popolare. Il Comune la mette in vendita a prezzo agevolato. E lui pensa a una coop per partecipare al bando e comprarla”.

(Liberio 27.9.'07)

Abusivi, il dramma di Roma

Ogni giorno nella Capitale vengono occupati abusivamente oltre 50 appartamenti e per rientrare in possesso di ciascuno di essi il Comune spende fino a 5000 euro.

(la Repubblica 27.9.'07)

Case popolari, scandalo abusivi: l'ente incassa l'affitto e non li caccia

L'Aler, l'azienda lombarda di edilizia residenziale che gestisce 64mila case popolari a Milano, non solo tollera che centinaia di persone vivano nei suoi alloggi senza averne titolo ma richiede loro pure una sorta di canone d'affitto, più un rimborso a forfait per il riscaldamento e i servizi generali. E per molti ciò rappresenta una specie di legittimazione.

(il Giornale 28.9.'07)

Milano, così ci si difende dagli abusivi

“Turni di guardia dei vicini”. Così una signora di 90 anni che abita in una casa popolare a Milano assegnata dal Comune dichiara di resistere agli abusivi.

(Corriere della Sera 28.9.'07)

Dove lo Stato non produce

“Al ministero regna la regola del 3: per uno che lavora due stanno a guardare”.

(la Repubblica 4.10.'07)

“Napolitano, lo stipendio sale al Colle”

“In tre anni 8 mila euro in più. Lo batte solo Bush: di 2 mila euro”.

(ItaliaOggi 5.10.'07)

Spese Corte dei Conti

L'organo di vigilanza dei conti pubblici ha chiesto di aumentare i propri fondi per il 2008 del 20% rispetto al 2006.

(ItaliaOggi 5.10.'07)

G8, spese pazze del PM per processare i poliziotti

In un esposto presentato alla procura di Genova dai difensori dei poliziotti imputati per l'irruzione alla scuola Diaz vengono denunciate pretese gravi irregolarità che sarebbero state commesse dal magistrato che si occupa dell'inchiesta: incarichi affidati con atti nulli, periti esterni pagati per fare fotocopie, compensi tripli rispetto al normale ecc. Un esempio su tutti: per tradurre appena cinque righe di fax ci sarebbero voluti due giorni e ben 70 euro.

(il Giornale 4.10.'07)

Quando anche i senatori devono rassegnarsi

Per i senatori è impossibile per legge rinunciare all'aumento automatico del proprio stipendio. Lo hanno sostenuto i tre questori del Senato in una lettera inviata a tutti i componenti il consesso per rispondere ad un gruppo di parlamentari che, come gesto simbolico, volevano rinunciare a 200 euro in più in busta paga, frutto dell'adeguamento automatico agli stipendi dei magistrati.

(la Repubblica 3.10.'07)

Sicilia, il primato degli addetti stampa

Nessuno può vantare tanti addetti stampa quanto il Governatore della Sicilia, neanche Palazzo Chigi o il Quirinale: ben 25 giornalisti, tutti assunti con contratto a tempo indeterminato e con retribuzione da capo redattore, circa 3.800 euro netti al mese.

(la Repubblica 3.10.'07)

I fannulloni nella P.A.

Impiegata fantasma in Procura: mille giorni di malattia in tre anni. Una volta in un fax la signora, ultracinquantenne, si giustificò: “Forse sono incinta”.

(il Giornale 10.10.'07)

Il Comune chiede l'Ici sulla tomba

Singolare domanda spedita dall'Ufficio tributi di un piccolo Comune della provincia di Treviso che pretende la regolarizzazione dei versamenti Ici per una cappella funeraria costruita nel locale cimitero.

(La Tribuna di Treviso 9.10.'07)

“Roma, i tagli ai consulenti non valgono per ex br”

L'ex terrorista Claudia Gioia, condannata per l'omicidio del generale Giorgeri e processata per il delitto Moro, resta al prestigioso museo d'arte contemporanea come consulente nonostante una circolare del Campidoglio imponga lo sfoltimento degli incarichi esterni.

(il Giornale 14.10.'07)

Gli scrocconi

Milano. Tra gli “indigenti” a cui il Comune ha affittato a prezzi stracciati immobili situati in pieno centro ci sono anche Ricucci, Prada, Emergency e la Cisl.

(Liberio 18.10.'07)

Roma, una casa al prezzo di una pizza Margherita

Da un'indagine della Corte dei Conti risulta che il canone medio mensile per un alloggio popolare dell'Ater è di 71,60 euro, con casi limite in cui l'inquilino paga di pigione 7,75 euro al mese.

(Il Sole 24Ore Roma 17.10.'07)

I vergognosi ritardi della posta

Da un'indagine sui servizi postali svolta da una società di analisi che lavora per conto del Ministero delle comunicazioni è emerso che, nei primi mesi del 2007, solo quattro lettere prioritarie su dieci sono state consegnate nei tempi previsti.

(il Salvagente 18.10.'07)

Roma, i costi della polizia municipale

Nonostante il Campidoglio spenda per la polizia municipale – che dovrebbe garantire la sicurezza nelle strade cittadine – più di tutti gli altri Comuni d'Italia, cioè circa 150 euro per abitante, la Capitale è la città meno sicura per chi possiede un'auto, con 27mila denunce di furto nel 2006.

(Il Sole 24Ore 15.10.'07)

Alla Cassazione l'ultima parola sulle provvigioni



CORRADO SFORZA FOGLIANI *

INTERESSANTE pronuncia della Cassazione in tema di mediazione atipica. I supremi giudici, con la sentenza n. 19066 del 5.9.'06, dopo aver precisato che nel vigente ordinamento è configurabile, accanto alla mediazione ordinaria, una mediazione negoziale cosiddetta atipica (che ricorre ogni qual volta «una parte, volendo concludere un affare, incarica altri di svolgere un'attività intesa alla ricerca di una persona interessata alla conclusione del medesimo affare a determinate prestabilite condizioni»), hanno chiarito che tale genere di mediazione rientra anch'essa «nell'ambito di applicabilità della disposizione prevista dall'art. 2, comma quarto, della legge n. 39 del 1989» e «pertanto anche per l'esercizio di questa attività è richiesta l'iscrizione nell'albo degli agenti di affari in mediazione», in mancanza della quale chi svolge l'attività di mediazione non ha diritto alla provvigione. In un'altra sentenza (Cass. n. 5777 del 15.3.2006) la Suprema Corte ha stabilito questo principio: «Nella mediazione, che consiste nel mettere in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, i soggetti del contratto sono tenuti all'obbligo generale e reciproco della buona fede, il quale si concreta a norma dell'art. 1759 cod.civ. nel dovere del mediatore di fornire tutte le informazioni di cui egli sia a conoscenza (compreso lo stato d'insolvenza dell'altra parte), che comprende sia le circostanze conoscendo le quali le parti o taluna di esse non avrebbero dato il consenso a quel contratto, sia le circostanze che avrebbero indotto le parti a concludere il contratto a diverse condizioni». Ne consegue che la parte tenuta al pagamento della provvigione può far valere, secondo i principi di cui all'art. 1218 cod. civ., l'inadempimento del mediatore rispetto a tali obblighi per sottrarsi al pagamento della stessa provvigione.

*presidente Confedilizia

I beni culturali non possono essere conservati come i castelli scozzesi, che diventano un peso insopportabile per chi li possiede; non è possibile costringere una comunità a sopportare tasse sempre più alte per tutelare e conservare il patrimonio dell'arte e della storia, che poi appartiene a tutta l'umanità, perché Dio ce l'ha dato e guai a chi lo tocca, e in compenso a noi non resta che morire di fame. Questa è un'utopia.

Amerigo Restucci

IL PUNTO

L'Ici non è un'imposta federalista

In occasione del varo di un ulteriore grado (rispetto a quello del

governo Prodi) di abolizione parziale dell'Ici (alcuni immobili, anche di prima casa, ne sono infatti ancora colpiti), chi ha voluto sminuire l'importante passo in avanti compiuto dal governo attualmente in carica, al pari di qualche, incauto, osservatore indipendente, ha sostenuto che si è trattato di un'operazione antifederalista. La tesi (basata sul fatto di ritenere federalista, semplicisticamente, ogni imposta locale) è di immediato percepimento e così, per quanto erronea, essa è diventata un luogo comune. Da ultimo, se n'è fatto portavoce anche il sen. Antonio Misani, Pd (*ItaliaOggi*, 25 luglio 2008). Ma l'Ici non è proprio un'imposta da salvare, e, soprattutto, non è un'imposta federalista.

L'Ici, anzitutto, è un'imposta strampalata. Ove, all'estero, è stato istituito in funzione dei servizi apprestati dagli enti locali, il tributo in questione colpisce (logicamente, e ovviamente) l'uso degli immobili, e non la loro proprietà. Da noi, il governo Amato propose l'istituzione dell'imposta, all'inizio degli anni 90, ponendola a carico degli utilizzatori, e fu il parlamento che, con atto demagogico bypartizan, la pose a carico esclusivo della proprietà. L'Ici, poi, è un'imposta progressivamente espropriativa. Colpisce, infatti, non il reddito (effettivo o imputato) di un immobile, ma il suo valore. La prolungata tassazione nel tempo del

DI CORRADO SFORZA
FOGLIANI*

All'estero è colpito l'uso degli immobili

bene determina così una sommatoria di imposte che si avvicina progressivamente al valore del bene, se non a superarlo. Che le imposte patrimoniali ordinarie abbiano questo effetto è, del resto, principio acquisito alla scienza delle finanze. L'Ici, soprattutto, non è un'imposta federalista. Il federalismo, questo è il punto, si basa invero sul fatto caratterizzante che «si vota con le gambe» (spostandosi a risiedere, cioè, nei luoghi meglio amministrati), e l'Ici colpisce invece gli immobili (che sono, appunto, immobili per definizione). S'è partiti, sulla via del federalismo, proprio dal cespite più sbagliato. Del resto, gli effetti del sistema prescelto sono sotto gli occhi di tutti, a cominciare dall'aberrazione della tassazione delle seconde case: sulle quali i comuni hanno bestialmente infierito, proprio perché

di proprietà di cittadini che non votano nel comune che li tassa (un inverosimile tradimento del civile principio no taxation without representation). Altro che imposta federalista. L'Ici è un'imposta che, in un paese civile e con un fisco rispettoso dei principi costituzionali (il nostro ordinamento tributario è tutto uniformato al criterio della redditività), sarebbe sollecitamente cancellata (e in toto, non con scelte, per quanto, comunque, apprezzabili, a metà, oltre che contrarie al proclamato principio del programma Pdl dell'esonero di tutte le prime case).

*residente Confedilizia

da *ItaliaOggi* 30.7.'08

Tasse sugli immobili: ecco come funziona in Europa

È un fisco amaro quello che pesa sulla casa italiana. Un'indagine realizzata da *Il Sole 24 Ore* mostra infatti come l'Italia si collochi ai vertici nello scenario europeo in base al peso tributario sugli immobili residenziali. Se si considera infatti il livello della tassazione sulle compravendite e sugli affitti, saltano subito agli occhi le percentuali d'imposta italiane sui canoni lordi di locazione, praticamente il 30%: su un affitto di 1.000 euro al mese, 300 finiscono in tasse senza contare la manutenzione e (fino a poco tempo fa) l'Ici. Risultato? Del ricavato di un affitto ne resta la metà mentre in Gran Bretagna, sullo stesso canone, l'imposizione sul reddito è pari a zero (grazie al gioco delle detrazioni). Ma ecco la sorpresa, data dal fatto che un po' in tutta Europa (Austria, Danimarca, Germania, ma soprattutto Francia) a pesare sono le imposte locali sulla casa: in Inghilterra, ad esempio, la 'Council tax' (molto simile all'Ici) viaggia sui 1.500 euro, in Francia fra 'taxe foncière' (che comprende anche la raccolta rifiuti) e 'taxe d'habitation' si superano tranquillamente i 2.000 euro mentre in Germania la 'Grundsteuer B' pesa per importi fra 1.200 e i 2.310 euro a seconda della città. In Irlanda, invece, non esistono tasse comunali sulla proprietà.

da *il Duemila* 9-16.6.'08

Italia e pressione fiscale

Nella graduatoria della pressione fiscale, stilata dalla Commissione Europea, il nostro Paese si posiziona settimo con il 42,3%; peccato che la pressione reale sia ben oltre il 50%, precisamente prossima al 51,6%, una percentuale che le permette di conquistare il primato europeo superando perfino la Svezia (già prima con il 50,2% nel 2006). Come nasce, vi chiederete, un simile risultato? Lo ha spiegato con chiarezza proprio Giancarlo Pagliarini; i dati ufficiali sono infatti calcolati sulla base del Pil nazionale complessivo, 1.475 miliardi di Euro, la cui stima però, come dichiarato dalle stesse fonti ufficiali Istat (i dati si riferiscono al 12 giugno 2007), comprende il 18% di sommerso. Se di sommerso si tratta, è corretto assumere che a questo 18% di Pil non sia associato alcun pagamento di tasse e contributi sociali; se ne deduce quindi che il Pil reale su cui calcolare la pressione effettiva è pari al totale di 1.475 miliardi meno il 18%, ovvero 1.210 miliardi di Euro, su cui si pagano 432 miliardi di tasse e 192 miliardi di contributi sociali. La pressione che ne deriva è così di 51,6 punti percentuali. Già, ma avete idea di come sia composto quel totale di 432 miliardi che tutti noi contribuiamo a pagare? Ben l'88,2% è costituito da dieci sole imposte, di cui l'Irpef (stato e addizionali) conta da sola per il 34,8%; a essa si aggiungono rispettivamente l'Iva (21,1%), l'Irap (8,7%), l'Ires (8,5%), l'imposta sugli oli minerali e derivati (5,5%), l'imposta comunale sugli immobili, ovvero l'Ici (2,8%), le ritenute sugli interessi e su altri redditi (2,1%), l'imposta sul lotto e le lotterie (1,5%) e l'imposta di registro e sostitutiva (solo 1,4%). Il restante è costituito da tutte le altre imposte indirette (7,7%), dal 4% di tutte le altre numerosissime (ben 37!) imposte dirette e da uno 0,1% di imposte in conto capitale. Il totale del lungo elenco descritto costituisce quei 432 miliardi di euro che vi ho indicato sopra.

A metà degli anni ottanta, l'ideologia ambientalista e un diffuso proibizionismo hanno portato a una specie di principio d'intangibilità in materia di restauro che ha causato il crollo di tante dimore storiche e di tanti monumenti della Lombardia, per l'intervento di un potere penale affidato alle amministrazioni comunali. Spesso, per non lasciare che un privato potesse trarre un beneficio finanziario o un vantaggio commerciale dall'utilizzo di un bene acquistato e poi restaurato a proprie spese, si preferiva che quel monumento restasse abbandonato.

Cristina Frua De Angeli



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale

Via Borgognona, 47 - (5° piano) - 00187 Roma
Tel. 06.6795489 (r.a.) - fax 06.6795447

Uffici operativi

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

Uffici amministrativi

Via della Vite, 52 - 00187 Roma
Tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate

Via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma
Tel. 06.52650952 (r.a.) - fax 06.52652673

Uffici Enti bilaterali

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

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

RECENSIONI

Cartello a perdere, a cura di Alberto Mingardi, pref. di Franco Debenedetti, Rubbettino Faccio ed., pp. 322.

Polemiche, vivaci, accurate pagine che smontano molti luoghi comuni a proposito di monopoli, posizioni dominanti, interessi dei consumatori, con peculiare attenzione per il mondo delle assicurazioni.

Lettere edificanti e curiose di missionari gesuiti dalla Cina 1702-1776, pref. di Pietro Citati, Guanda ed., pp. LXXVI + 488.

Testimonianza di un mondo lontano, mirabile e portentoso, queste lettere documentano altresì il ruolo di alta mediazione culturale svolto nel Settecento dai gesuiti, i quali furono diffusori dell'interesse per la Cina negli ambienti intellettuali non solo francesi.

Concetto Pettinato, *Se ci sei, batti un colpo...*, introd. di Giuseppe Parlato, Lo Scarabeo ed., pp. 296.

Sono per la prima volta raccolti in volume i cento articoli scritti dall'autore durante la Repubblica Sociale, quand'era direttore de *La Stampa*: il titolo è quello del più celebre fra essi, che sollevò polemiche e dibattiti nell'estate del '44, apparendo come un atto d'accusa a Mussolini.

Anthony de Jasay, *Scelta, contratto, consenso*, a cura di Gustavo Cevolani, Rubbettino Faccio ed., pp. 218.

L'autore, filosofo della politica, si muove nella cornice teorica del liberalismo classico, postulando un "liberalismo rigoroso" che delimiti nettamente la sfera del collettivo rispetto alle libere scelte individuali.

Luciano Monzalli, *Italiani di Dalmazia 1914-1924*, Le Lettere ed., pp. XIII + 474.

Fra grande guerra, impresa fiumana di d'Annunzio e fascismo, le vicende degli italiani nella Dalmazia contesa, rilette dentro una politica estera ondeggiante e culminate nell'abbandono di molte terre alla Jugoslavia.

Théophile Gautier, *Viaggio in Italia (1852)*, a cura di Annalisa Bottacin, testo francese a fronte, La Vita Felice ed., pp. 310.

Appunti veloci e brillanti, da Ginevra a Venezia (le pagine dedicate a Venezia sono le più importanti e le migliori): Gautier è attento a monumenti e cultura, personaggi e ambiente.

Aurelio Lepre, Claudia Petraccone, *Storia d'Italia dall'Unità ad oggi*, il Mulino ed., pp. 436.

Da Cavour a Berlusconi, una veloce rassegna dei momenti importanti della storia unitaria, ricostruendo la continuità di alcuni essenziali problemi.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Nuove agevolazioni fiscali per gli interventi volti al recupero dei fabbricati residenziali, per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per altre finalità sono contenute in una proposta di legge presentata dai deputati Grimoldi e Allasia (LNP).

Il senatore Pinzger (Udc-Svp-Aut) è il primo firmatario di un disegno di legge volto ad introdurre la possibilità di detrarre il canone di locazione per i genitori di ragazzi che studiano presso università situate nell'Unione europea.

Il deputato Napoli (PdL) ha depositato una proposta di legge volta ad introdurre disposizioni per lo sviluppo del settore turistico e la disciplina degli "alloggi vacanze".

Modifiche al regio decreto n. 215/33, in materia di Consorzi di bonifica, sono il tema di un disegno di legge presentato dal senatore Palmizio, del Gruppo del Popolo della libertà.

Dai deputati Della Vedova e Lupi, del gruppo del Popolo della Libertà, proviene una proposta di legge per introdurre un'imposta sostitutiva per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo.

Il Senatore Menardi (PdL) è il primo firmatario di un disegno di legge con il quale si intendono individuare nuove aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

La riforma della disciplina delle professioni intellettuali è contenuta in una proposta di legge presentata dal deputato Vietti (UDC).

Con un'interrogazione rivolta al Ministro per le pari opportunità ed al Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione, i senatori Perduca e Poretti (Pd), chiedono al Governo quali iniziative intenda assumere per affrontare e risolvere il problema delle persone con disabilità motorie (in particolare nell'uso delle mani), impossibilitate ad accedere autonomamente a pratiche amministrative quali atti di compravendita di immobili e contratti di locazione.

Mi chiedo come mai il legislatore, che dovrebbe avere chiaro il contesto normativo generale, non riesca a proporre leggi che, nel risolvere un determinato problema, tengano conto anche delle norme vigenti negli altri settori coinvolti. Dovremmo trovare una soluzione che conduca allo snellimento e alla chiarezza normativa. Credo che questa sia una delle strade da percorrere.

Sabina Ferrari

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 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 giugno	2007 - giugno	2008	3,8 % 2,850 %
Variazione luglio	2007 - luglio	2008	4,0 % 3,000 %
VARIAZIONE BIENNALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %
Variazione giugno	2006 - giugno	2008	5,4 % 4,050 %
Variazione luglio	2006 - luglio	2008	5,6 % 4,200 %

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		75%
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 %
Variazione giugno	2007 - giugno	2008	4,0 %
Variazione luglio	2007 - luglio	2008	4,0 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Il restauro*, di Roberto Cecchi, ed. Spirali.

Lo sfitto vero

Nelle periferie delle maggiori città, ma nei Comuni minori spesso anche nelle stesse zone centrali, cresce il numero dei negozi sfitti per oggettiva impossibilità di trovare un conduttore. Vi sono casi in cui sarebbe possibile mutare la destinazione in posti auto o in autorimesse, ma le norme comunali lo vietano. In tal modo si assiste ad un progressivo degrado - edilizio, urbanistico, economico e sociale - dell'immobile e di riflesso della zona.



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

Anno 18
Numero 8

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 9 settembre 2008

Il numero di luglio 2008
è stato postalizzato il 15.7.2008