



### All'interno

- **FEDERALISMO,**  
disegno di legge  
che ci preoccupa (pag. 2)
- **PROSTITUZIONE,**  
è urgente intervenire  
per la tutela  
dei condomini (3)
- **Portieri,**  
il punto sull'orario (5)
- **Contratti di locazione  
difficili**  
per gli stranieri regolari (7)
- **Tributo ambientale,**  
aliquote al massimo  
in 79 province (10)
- **Niente più**  
attestati energetici,  
neanche regionali (11)
- **Nuova disciplina**  
notificazione a mezzo posta  
e procedimento  
di convalida (12)
- **Investimento straniero**  
nel mercato immobiliare  
cinese (12)
- **Telecamere condominiali**  
e privacy (15)
- **Revisione del classamento,**  
può sempre  
essere richiesta (15)



*Il Presidente  
del Consiglio dei Ministri*

Roma, 11 settembre 2008

*Caro Presidente,*

desidero inviare per Suo tramite un saluto e un augurio a tutti i partecipanti al 18° Convegno dei legali della Confedilizia, organizzazione che ho avuto modo di apprezzare più volte, anche in occasione dei nostri incontri.

L'impegno che abbiamo preso con Confedilizia – insieme al Presidente Fini – per la formazione di un Catasto reddituale, basato sui redditi reali perché censiti direttamente sul territorio, rimane un punto fermo del programma del Popolo della Libertà ed è parte integrante del nostro impegno per una tassazione dell'immobiliare equa e costituzionalmente corretta. Un impegno che manterremo, abbandonando ogni progetto di Catasto patrimoniale portato avanti, con la nostra opposizione, dal precedente Governo. Così come abbandoneremo – anche in esecuzione della sentenza Tar del Lazio ottenuta dalla Sua organizzazione – il progetto dell'esecutivo che ci ha preceduto di affidare ai Comuni la determinazione dell'estimo di singoli immobili.

Il nostro programma elettorale prevede anche la graduale introduzione della tassazione separata dei redditi da locazione. È un punto fondamentale. Il Piano casa che abbiamo già approvato in Parlamento, tra gli obiettivi, si propone di attenuare le tensioni del mercato locativo a favore delle classi meno agiate e, quindi, di evitare la reiterazione del blocco delle esecuzioni di rilascio. Ma vogliamo fare di più: rilanciare, insieme alla proprietà edilizia, anche il mercato della locazione, per assicurare la mobilità sul territorio delle forze di lavoro, dei dipendenti della Pubblica Amministrazione, dei giovani e soprattutto degli studenti. Per raggiungere questo obiettivo serve in primo luogo l'impegno degli Enti locali, che dovranno adeguare opportunamente le aliquote Ici sulle abitazioni date in locazione. Anche il governo farà la sua parte. Compatibilmente con il bilancio pubblico, pensiamo all'istituzione della cedolare secca per i contratti di locazione agevolati, dove il canone è concordato tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

La proprietà immobiliare – che Confedilizia rappresenta – è una grande forza, non solo economica. Lo è anche per i valori di libertà e di indipendenza che custodisce e tramanda. Saremo sempre al Vostro fianco.

*Cordialmente*  
*Nikio Pulusani*

Egregio Signore  
Avv. Corrado Sforza Fogliani  
Presidente  
Confedilizia

## Il Presidente confederale a Torino

Il Presidente confederale è intervenuto a Torino alla quinta edizione della Festa nazionale del condominio, condotta dal Presidente della locale Associazione territoriale, Besostri Grimaldi.

A Roma, il Presidente confederale è intervenuto alla conferenza stampa di presentazione del nuovo Codice deontologico della Fiaip svoltasi alla Camera di commercio e condotta dal Segretario nazionale dell'organizzazione, Rubino, presente anche il Presidente Arosio. È pure intervenuto alla conferenza stampa di presentazione della manifestazione "Palazzi aperti", condotta dal Presidente dell'Abi - Associazione bancaria italiana, Faissola, unitamente al ministro per i Beni e le Attività culturali, Bondi. Sempre a Palazzo Altieri (Sala rossa), Sforza Fogliani ha partecipato a riunioni del Comitato esecutivo (presente il ministro Tremonti, che ha svolto un intervento sull'attuale situazione economico-finanziaria) e del Consiglio direttivo dell'Abi. A Roma, il Presidente confederale ha pure presieduto una riunione del Consiglio direttivo confederale.

### Le aste immobiliari sul sito Confedilizia

Il sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) pubblica da tempo i dati relativi alle aste giudiziarie immobiliari.

Attualmente sono presenti sul sito aste che riguardano le seguenti città: Ascoli Piceno, Asti, Belluno, Benevento, Caltagirone, Cassino, Enna, Milano, Modica, Monza, Napoli, Nicosia, Nola, Padova, Parma, Pavia, Pescara, Piacenza, Pordenone, Roma, Santa Maria Capua Vetere, Sant'Angelo dei Lombardi, Siracusa, Sulmona, Terni, Tivoli, Tolmezzo, Torino, Torre Annunziata, Trapani, Udine, Velletri, Venezia, Vicenza.

Sullo stesso sito sono indicate le modalità per la richiesta di pubblicazione delle aste, con un modello di scheda da trasmettere alla Confedilizia.

### Presentata la Finanziaria 2009

Il disegno di legge finanziaria 2009 - presentato dal Governo e inviato al Parlamento per l'approvazione - prevede la proroga sino al 2011 della detrazione Irpef in materia di recupero del patrimonio edilizio, nella misura del 36% delle spese sostenute e nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

Lo stesso disegno di legge prevede altresì la proroga sino al 2011 della possibilità di usufruire dell'aliquota Iva agevolata del 10% per le prestazioni che hanno per oggetto gli interventi di recupero edilizio per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Come sempre, si darà conto su *Confedilizia notizie* della trasformazione in legge del disegno di legge in questione, così come - con precisione - dei suoi esatti contenuti.

### Testo unico sicurezza sul lavoro, norme da rivedere

Su *Confedilizia notizie* di maggio avevamo riferito circa la previsione - nel Testo unico sulla sicurezza sul lavoro - della responsabilità del committente per l'inosservanza di determinati obblighi in tema di "salute e sicurezza nei cantieri mobili" anche nel caso in cui il committente stesso (ad esempio il condominio per lavori di ristrutturazione dell'edificio) abbia designato un responsabile dei lavori.

La Confedilizia ha segnalato al Ministero competente l'incongruenza di una siffatta disposizione.

Ugualmente, la Confedilizia interverrà per la revisione dell'obbligo - introdotto dallo stesso provvedimento (d.lgs. n. 81/08) - di nominare un coordinatore per qualsiasi cantiere nel quale sia impiegata più di un'impresa, indipendentemente dall'entità del cantiere medesimo. In precedenza l'obbligo in questione vigeva solo per i cantieri di entità superiore ai 200 uomini-giorno.

### Capacità contributiva

La giustizia postula che l'erogazione di natura finanziaria che lo stato richiede ai cittadini contribuenti sia di fatto e non soltanto presuntivamente rapportata al reddito, alla capacità contributiva di ciascuno.

Gino Concetti

### Federalismo, disegno di legge che ci preoccupa

Il Presidente confederale ha dichiarato all'Ansa:

"Un testo contrattato solo con chi pretende risorse e nella misura oggi raggiunta (così facendo rientrare dalla finestra quel disastroso criterio della spesa storica che si è ufficialmente detto cacciato dalla porta) non può non preoccuparci. Le zone d'ombra sono ancora molte e preoccupa in particolare il fiorire di autorizzazioni all'istituzione di tributi propri da parte degli enti locali, accompagnate da disposizioni derogatorie in materia di aliquote altrettanto preoccupanti. Soprattutto, non possiamo accettare che i tributi di scopo non debbano essere collegati a precise opere pubbliche, e che - com'è nel testo varato dal Consiglio dei ministri - l'entità del tributo non sia correlata al principio del beneficio recato, che le stesse Autonomie locali avevano già accettato ancora anni fa avanti l'Alta Commissione per il federalismo".

### Stato-Regioni, Bonifica soddisfatta...

La Conferenza Stato-Regioni ha approvato un documento sul riordino dei Consorzi di Bonifica (che ancora non conosciamo, ma che sembra surrettiziamente fuoriuscire dai limiti per i quali era stato predisposto).

Il Presidente confederale ha in proposito dichiarato all'Ansa: "La soddisfazione dell'associazione bonifiche sull'intesa approvata in sede di Conferenza Stato-Regioni ci preoccupa, anche perché non risulta in alcun modo consultata la categoria di chi deve pagare. In ogni caso, essa non potrebbe che riguardare la materia dello stretto riordino dei Consorzi. Se straripasse oltre questo limite per incidere sui criteri della contribuzione, si tratterebbe di una intesa illegittima, potendo i criteri contributivi (e, in particolare, quelli dell'esazione coattiva mediante ruoli esecutivi) essere fissati solo dalla legge statale, già ampiamente e con consolidata giurisprudenza interpretata dalla Cassazione anche a Sezioni Unite oltre che dai Tribunali e dalle Commissioni tributarie".

### Fabi direttore di Radio 24

Gianfranco Fabi, vicedirettore vicario del Sole-24 ore, ha assunto anche la direzione di Radio 24.

Vivissimi complimenti, ed ogni migliore augurio, da parte della Confedilizia.

### Area edificabile, ne scrive Gemma Brenzoni

"Area utilizzabile a scopo edificatorio: tra Corte di Cassazione e Corte Costituzionale": questo il titolo di un esaustivo studio di Leonardo Gemma Brenzoni che compare sul *Bollettino tributario* (n. 14/08). Il punto, dottrinale e giurisprudenziale, sull'intricato problema, del quale il nostro periodico si è più volte occupato.

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali

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

### Un accurato libro sulla responsabilità degli intermediari finanziari

Accurata opera del dott. Giuseppe Bersani, giudice di Tribunale, sul (non semplice) tema di cui al titolo: "La responsabilità degli intermediari finanziari". Tema che - con il conforto, anche, di una copiosa rassegna giurisprudenziale oltre che di una completa appendice normativa - viene passato in rassegna, e in profondità scandagliato, in tutti i suoi vari e diversi aspetti: dal contesto normativo di riferimento (primo capitolo) al concetto di operatore qualificato, all'acquisto del prodotto finanziario da parte dell'investitore, agli obblighi informativi a carico degli operatori finanziari nei confronti dell'investitore, alle violazioni relative alla mancanza di forma, alle ipotesi di conflitto fra banche e risparmiatori, alla nullità del contratto di acquisto di strumenti finanziari per violazione di norme imperative di legge, alla nullità del contratto di acquisto di prodotti finanziari per vizio della volontà, alle conseguenze della dichiarazione di nullità e della dichiarazione di inadempimento, all'applicazione in sede amministrativa delle sanzioni per le violazioni delle disposizioni del T.U.F., ai profili processuali (sono i titoli degli altri capitoli). In complesso - come s'è detto, e come del resto gli stessi titoli dei capitoli provano - una trattazione esaustiva, e non solo teorica, ma - anzi - proprio per i pratici utilissima.

## ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

### Ici rurali

La Commissione tributaria provinciale di Chieti ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti dell'art. 2, comma 4, della legge 24.12.'07 n. 244 per la parte in cui esclude la restituzione delle somme già versate a titolo di Ici, per periodi di imposta anteriori al 2008, dai soggetti titolari di immobili legislativamente riconosciuti come rurali.

### Rendita catastale

La Commissione tributaria provinciale di Firenze ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti dell'art. 1, comma 3, del D.M. 19.4.1994 n. 701 e dell'art. 74 della legge 21.11.2000 n. 342 nella parte in cui tale normativa espone indefinitamente i contribuenti all'azione accertatrice in materia di rendita catastale dell'Agenzia del territorio.

## SEGNALIAMO

Oltre al sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) segnaliamo anche i siti: [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu) [www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it) [www.assotrusteri.it](http://www.assotrusteri.it)

## IN G.U.

### Rimborso ai Comuni per la minore Ici

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 216 del 15.9.'08 il decreto del Ministero dell'interno 23.8.'08, recante criteri e modalità per il rimborso ai Comuni della minore Ici derivante dalla (parziale) abrogazione dell'imposta per l'abitazione principale.

### L'Italia ha ratificato il Trattato di Lisbona

Il S.O. n. 188/L alla Gazzetta Ufficiale n. 185 dell'8.8.'08 ha pubblicato la legge (approvata all'unanimità dal Parlamento) 2.8.'08 n. 130 "Ratifica ed esecuzione del Trattato di Lisbona che modifica il Trattato sull'Unione europea e il Trattato che istituisce la Comunità europea e alcuni atti connessi, con atto finale, protocolli e dichiarazioni, fatto a Lisbona il 13 dicembre 2007". Com'è noto, la ratifica del Trattato è stata respinta dall'Irlanda, a seguito di referendum popolare (invece non indetto in Italia).

## OSSERVATORIO

### Riparazione del danno e procedimenti di rilascio

"Ai fini del diritto a un'equa riparazione ai sensi della legge 24 marzo 2001, n. 89, il giudice, nell'accertare la durata del procedimento di rilascio coattivo da finita locazione a uso di abitazione, onde verificarne la ragionevolezza, è tenuto a considerare anche il ritardo conseguente alla (doverosa) applicazione di atti legislativi o comunque normativi, ovvero di provvedimenti discrezionali dell'autorità amministrativa di graduazione degli sfratti. Tuttavia qualora si accerti che la durata del procedimento esecutivo, come conformato in base a quegli atti, sia in concreto non compatibile con il precetto di cui alla legge n. 89 del 2001 articolo 2, il danno patrimoniale subito dal locatore non può essere individuato nella perdita, correlata alla temporanea indisponibilità dell'immobile locato a uso abitativo, dei vantaggi economici tratti dal suo valore locativo al canone di mercato rispetto alla minore misura del corrispettivo dovuto sino al rilascio dal conduttore. Ciò in quanto tale pregiudizio trova diretta causa nella violazione da parte del medesimo conduttore dell'obbligo di restituzione del bene alla scadenza della locazione abitativa, sanzionata dall'articolo 1.591 del Codice civile", e nei riflessi negativi conseguenti "all'emanazione dei provvedimenti legislativi di sospensione degli sfratti o di devoluzione all'autorità amministrativa della graduazione dell'assistenza della forza pubblica", e non, invece, nella durata nel processo.

Sono gli importanti punti fermi messi dalla Cassazione in una sua sentenza (n. 2250/'07) che merita di essere segnalata per la sua chiarezza ed esaustività.

## Un ministro e tre sottosegretari al Coordinamento legali di Piacenza



Nella foto sopra (Del Papa), il Presidente confederale apre la parentesi del 18° Convegno del Coordinamento dei legali di Confedilizia (svoltosi a Piacenza) dedicata al consueto aggiornamento sui lavori parlamentari. Al tavolo, il ministro La Russa, i sottosegretari Casero (Economia) e Martinat (Economia), il presidente dei senatori del PdL Gasparri ed il sen. Morando (Pd). Non visibile nella foto il sottosegretario Mantovani (Infrastrutture), intervenuto al pomeriggio.

Nella foto sotto (Del Papa), un aspetto della sala.

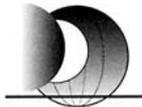
Al Convegno, aperto dai saluti introduttivi del Presidente confederale e del Sindaco di Piacenza ing. Reggi, è pervenuto un messaggio del Presidente del Consiglio (pubblicato in prima pagina). I lavori - diretti dal Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia avv. Cesare Rosselli - hanno visto le relazioni introduttive del cons. dott. Antonio Mazzeo Rinaldi, Presidente del Tribunale di Busto Arsizio (Le obbligazioni del locatore ed i vizi del bene locato) e dell'avv. Daniela Barigazzi (Condominio e privacy). Hanno svolto interventi sul primo tema: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Domenico Capra, avv. Paola Castellazzi, dott. Fabio Cavanna, avv. Antonino Coppolino, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Carlo del Torre, dott. Antonio Nucera, avv. Giorgio Parmeggiani, avv. Flavio Saltarelli, avv. Paolo Scalettaris, avv. Nino Scipelliti, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Luca Stendardi, avv. Francesco Massimo Tiscornia. Sono intervenuti sul secondo tema: avv. Pier Luigi Amerio, dott. Paolo Bosi, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Vittorio Cirotti, avv. Carlo del Torre, avv. Vincenzo Nasini, avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini.

Gli atti saranno inviati ai presenti al Convegno che ne hanno fatto richiesta durante i lavori.

## Prostituzione: è urgente intervenire per la tutela dei condominii

Il Presidente confederale ha dichiarato all'Ansa:

"Ai condòmini va data la possibilità di tutelarsi da infiltrazioni, anche della malavita, per l'esercizio della prostituzione nei loro immobili. Le norme già presenti nei regolamenti sul decoro e il disturbo della quiete, servono a poco: occorre una norma specifica che consenta di istituire a maggioranza assembleare semplice il divieto di svolgimento dell'attività di prostituzione (già di per sé un'attività difficile da dimostrare), e che superi e riempia ogni vuoto di regolamenti sia contrattuali che assembleari. Confedilizia ha già pronta una precisa proposta che illustrerà direttamente al Parlamento, attese le difficoltà di interloquire con il Ministro che, sostanzialmente, ha predisposto il disegno di legge governativo in materia. Davanti ad uno Stato che non è neppure riuscito a far rispettare la propria ordinanza contro i massaggi in spiaggia, è seriamente da considerare la possibile istituzione di quartieri, fuori dalle città, a luci rosse o anche la possibilità di creare immobili autogestiti dalle prostitute come propone il Sindaco di Verona. Confedilizia ha già impartito precise istruzioni alle proprie Associazioni territoriali indicando specifiche misure da assumere nell'immediato, anche ad evitare che la malavita si appropri in questo frattempo di quote maggioritarie dei condominii".



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili ed agricoli, presentate due interrogazioni

Sono state presentate al Ministro dell'economia e delle finanze due interrogazioni in tema di rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili ed agricoli ai fini delle imposte sui redditi nonché di registro, ipotecaria e catastale.

Nella prima, a firma dell'on. Foti (PdL), si chiede quali iniziative si intendano assumere con riferimento alla disparità di trattamento cui andrebbero incontro i contribuenti in applicazione della Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 236/E del 10.6.'08. In particolare, si rileva che coloro i quali si siano avvalsi della possibilità – prevista dalla l. n. 448/'01 – di rivalutare il valore dei loro terreni alla data dell'1.1.'02, con termine ultimo per il versamento dell'imposta sostitutiva al 31.12.'02, laddove vogliono procedere ad una nuova rideterminazione dei predetti terreni così come consentito dalla l. n. 244/'07, non potrebbero veder accolta la loro richiesta di rimborso dell'imposta sostitutiva precedentemente versata, essendo trascorsi più di 48 mesi dal versamento. Ciò, a differenza di quei contribuenti per i quali tale termine non sia, al contrario, ancora decorso.

Nella seconda interrogazione, a firma della senatrice Leddi (Pd), si chiede, invece, se sia possibile evitare l'integrale versamento – ora preteso dalla P.A. – e il successivo parziale rimborso dell'imposta sostitutiva, per quei contribuenti che si siano ancora avvalsi della possibilità di rideterminare il valore dei loro terreni ai sensi della già citata l. n. 244/'07. Ciò sarebbe possibile fare prevedendo il versamento della sola somma realmente dovuta in virtù delle nuove disposizioni e, quindi, già detraendo l'imposta sostitutiva precedentemente versata.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### Fondi immobiliari chiusi e Fisco

“La penalizzazione fiscale dei fondi immobiliari chiusi”: è il titolo dell'articolo di Norberto Arquilla che compare sul *Corriere tributario* (n. 34/'08).



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

### Anbba alla Commissione su contratti-tipo e clausole inique

L'Anbba ha preso parte alla riunione della Commissione nazionale di coordinamento sui contratti-tipo e le clausole inique promossa dal Ministero dello sviluppo economico e dall'Autorità garante della concorrenza del mercato, in collaborazione con Unioncamere.

Sono intervenuti il Presidente Calandra e il Vicepresidente Mandò, che hanno portato all'attenzione della Commissione le proposte dell'associazione in materia di contratti-tipo di alloggio per Bed and Breakfast.



ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Regime fiscale dei trasferimenti degli immobili di interesse culturale

La complessa problematica del regime fiscale dei trasferimenti a titolo oneroso degli immobili di interesse culturale (in particolare, circa l'applicazione dell'aliquota del 5 per cento per l'imposta di registro) è ampiamente trattata da Federica Chessa su *Immobili & Proprietà* (n. 9/'08).



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

### Multiproprietà ed Iva, ricorso innanzi alla Corte di giustizia europea

Nel corso delle prossime settimane la Corte di giustizia europea sarà chiamata ad esprimersi su una questione (Causa C-37/08), proposta dal Vat & Duties Tribunal (di Londra), nell'ambito di una controversia tra l'erario inglese e una tra le principali società operanti nel settore della multiproprietà. La Corte dovrà stabilire se, ai fini dell'individuazione del luogo delle prestazioni, possano essere considerati servizi relativi a beni immobili quelli resi ai multiproprietari a fronte del pagamento della quota d'iscrizione, della quota associativa e della commissione di scambio.

Nell'eventualità in cui alcuni o tutti i servizi prestati dovessero essere così qualificati, occorrerà allora che la Corte chiarisca anche se l'immobile cui fare riferimento per la tassazione Iva, sia quello sul quale insistono i diritti di godimento turnario conferiti, oppure quello cui si riferiscono i diritti di godimento turnario richiesti in cambio, ovvero se sia rappresentato da entrambi. Nell'ultima ipotesi, inoltre, si dovrà stabilire il criterio per la ripartizione.

La decisione della Corte di giustizia sarà molto importante in quanto – essendo il caso stato sottoposto al suo esame per il c.d. “rinvio pregiudiziale” da parte dell'organo giudicante che ha all'esame lo stesso – la Corte garantisce con questa procedura un'applicazione effettiva ed omogenea della normativa comunitaria per evitare interpretazioni divergenti. Nello specifico la Corte di giustizia risponde con una sentenza o un'ordinanza motivata. Il giudice nazionale destinatario è vincolato dall'interpretazione fornita quando definisce la controversia dinanzi ad esso pendente e la sentenza della Corte di giustizia vincola egualmente gli altri giudici nazionali ai quali venga sottoposta un'identica questione.



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

### Borse di studio per i dipendenti da proprietari di fabbricati: entro il 31 dicembre la presentazione delle domande

Anche per l'anno scolastico 2007/2008 l'Ebinprof ha previsto borse di studio per i figli (o parenti entro il terzo grado) dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

Quest'anno, le borse saranno così distribuite: 35 borse del valore di 1.500 euro ciascuna a studenti di istituti superiori che abbiano superato l'esame di Stato nell'anno 2007/2008; 35 borse del valore di 2.000 euro ciascuna a studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno scolastico 2007/2008, almeno il 70% degli esami previsti; 35 borse del valore di 3.000 euro ciascuna a neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2008.

Una novità di questo anno è l'erogazione di 3 borse di studio del valore di 4.000 euro ciascuna in favore di neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno accademico 2007/2008 in materia di Diritto del lavoro, trattando un argomento che abbia attinenza con i dipendenti da proprietari di fabbricati.

Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 31.12.'08.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Scrigni di memorie

“Scrigni di memorie” è il titolo dell'articolo di Aldo G. Ricci, Sovrintendente all'Archivio centrale dello Stato, pubblicato sulla bella rivista dell'Adsi, “Dimore storiche”. Sommario dell'articolo: “Gli archivi di famiglia conservano una documentazione importante e significativa per la storia del nostro Paese. Più di duemila dichiarati di interesse storico. I materiali per una prima guida all'uso di un patrimonio senza eguali per vastità e spessore. Il censimento promosso dalle Sovrintendenze”.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

## Ici non residenti, possibile contenzioso

Sia la relazione governativa al disegno di legge sia la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 12/E dell'8.6.'08 sostengono che l'eliminazione (parziale) dell'Ici per gli immobili adibiti ad abitazione principale non può trovare applicazione per le unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato. Ciò, nonostante una norma del 1993 dispone che, ai fini della detrazione prevista per l'abitazione principale, "per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata" (art. 1, c. 4-ter, d.l. n. 16/'93, convertito in l. n. 75/'95).

Secondo l'Agenzia, in particolare, la norma che ha previsto l'esenzione dell'Ici sulla prima casa ha espressamente individuato gli immobili a cui deve essere riconosciuta l'esenzione in discorso e tra questi non sono ricomprese le unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, "per cui si deve ritenere che detti immobili siano esclusi dal beneficio in questione", considerato che le norme sulle esenzioni hanno natura speciale e derogatoria della norma generale, e perciò sono di stretta interpretazione e non possono, per questo motivo, essere applicate al di fuori delle ipotesi tipiche e tassative indicate.

L'interpretazione sfavorevole ai contribuenti interessati sta sollevando ripetute obiezioni, anche in sede parlamentare. Non è da escludere che la stessa possa generare uno specifico contenzioso da parte dei proprietari residenti all'estero.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Trust, nuovi orientamenti giurisprudenziali

Con la sentenza n. 16022/'08, la Corte di Cassazione ha, per la prima volta, enunciato un importante principio in materia di trust, concernente la possibile applicazione al suddetto istituto della normativa italiana, in particolare delle disposizioni contenute nel Codice civile.

In particolare, la Suprema Corte puntualizza anzitutto come l'incarico di amministratore del trust non debba essere ricondotto al contratto di mandato poiché "non si sostanzia ed esaurisce nel compimento di un singolo atto giuridico, bensì in una attività multiforme e continua che deve essere sempre improntata a principi di correttezza e diligenza".

Nel caso affrontato dalla sentenza precitata ed in considerazione della natura degli amministratori del trust allo stesso caso interessati (trattasi di ex coniugi), la Corte di Cassazione precisa come il principio sopra riportato sia da considerare anche alla luce delle disposizioni del Codice civile in materia di usufrutto legale (art. 354) e di comunione (art. 185) che contemplano, per l'appunto, la possibilità di revoca degli amministratori nell'ipotesi in cui abbiano "male amministrato" i beni a loro affidati. La Suprema Corte, a tal proposito, precisa come i titolari della funzione amministrativa del trust possano essere revocati non solo nell'ipotesi di vere e proprie violazioni di legge ma, anche, nel caso in cui non ottemperino ai principi di correttezza e diligenza. Violazione di maggior gravità se commessa nell'ambito della tutela di interessi di figli minori.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## In corso i seminari di formazione

Proseguono i seminari di formazione professionale organizzati dal Centro studi del Coram e riservati agli iscritti al Registro nazionale amministratori (cfr. Cn lug. '08), ai quali ultimi sono stati per tempo comunicati luoghi e date degli incontri.

I seminari - coordinati dall'avv. Vincenzo Nasini (responsabile del Centro studi medesimo e del Coordinamento condominiale Confedilizia) - si sono finora svolti ad Asti e a Lamezia Terme; altri ne sono previsti a Grosseto (10 ottobre) e Gorizia (25 ottobre).



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Più trasparenza per i consumatori

*"Mutui e prestiti ancora più sani e condizioni di mercato chiare nelle compravendite immobiliari"*

"La politica monetaria non può essere l'unica soluzione alla crisi finanziaria innescata dai subprime. È necessario che tutti gli attori facciano la loro parte con un'azione forte che permetta al sistema imprenditoriale, bancario, e a tutti gli operatori immobiliari, di avere strumenti ancor più chiari, e trasparenti, per venire incontro alle esigenze della clientela".

A sottolinearlo è stato Franco Arosio, presidente nazionale della Fiaip, intervenendo alla conferenza stampa per la presentazione del nuovo Codice deontologico Fiaip e del Decalogo per il cittadino-consumatore (alla quale è pure intervenuto il Presidente confederale).

"Servono nuove politiche fiscali - ha detto fra l'altro Arosio - che possano alleggerire la pressione fiscale sui proprietari di immobili e sugli stessi acquirenti o locatari. Il sogno di migliaia di famiglie di un tetto rischia di essere infranto se non si pone subito mano a misure fiscali che possano riattivare il mercato". Arosio ha avvertito, inoltre, come "sarà difficile per migliaia e migliaia di agenti immobiliari centrare quest'anno gli obiettivi minimi degli studi di settore, quando molte agenzie chiudono e sono sempre meno coloro che investono nel mattone, perché non amano vincolarsi a qualcosa che porta dietro solo tasse e costi spaventosi, oltre a trafilie burocratiche per gli operatori".

Per dare certezze ai cittadini, ai consumatori e agli operatori del Real Estate, infine, il presidente Arosio ha auspicato che la prossima manovra finanziaria possa essere molto più costruttiva e non lasciare nel caos fiscale un settore come quello immobiliare, così come aveva fatto il governo precedente.

## Ccnl portieri, il punto sull'orario

Il portiere con alloggio a tempo pieno (A2/A4), che esplica mansioni di vigilanza, custodia, pulizia e mansioni accessorie in stabili adibiti ad uso abitazione o ad altri usi, è tenuto ad effettuare un orario di lavoro di 48 ore settimanali, che può essere distribuito su un arco di 6 giornate.

L'orario di lavoro del portiere è articolato all'interno dell'arco temporale per il quale il datore di lavoro stabilisce l'apertura e la chiusura del portone, che è contrattualmente compreso tra le 7 e le 20 nei giorni non festivi (accordi integrativi territoriali possono prevedere l'anticipazione dell'apertura alle 6 e la posticipazione della chiusura alle 21). Il predetto orario di lavoro potrà quindi coincidere con l'apertura o chiusura del portone oppure essere contenuto nell'ambito dello stesso. In ogni caso, il portiere a tempo pieno ha l'obbligo contrattuale di aprire e chiudere il portone alle ore prestabilite e, per lo svolgimento di questa attività, può percepire o meno una specifica indennità a seconda che il suo orario di lavoro coincida o non coincida con il nastro orario di apertura e chiusura del portone ovvero coincida con esso solo parzialmente (tabelle da A ad A-quater del Ccnl).

Il Contratto collettivo di settore (che Confedilizia stipula da sempre con Cgil, Cisl e Uil) non prevede un limite massimo di orario per la prestazione lavorativa giornaliera: il lavoratore, pertanto, potrà essere tenuto allo svolgimento di una prestazione lavorativa di durata fino alle 13 ore (vale a dire dalle 7 alle 20). Unica limitazione prevista è che la prestazione lavorativa può essere frazionata in non più di due periodi, separati da un intervallo non superiore a 5 ore (accordi integrativi territoriali possono prevedere il frazionamento dell'orario di lavoro giornaliero in più periodi).

Qualora sia richiesto al portiere di espletare l'attività lavorativa anche nel giorno della domenica - fatto salvo il diritto al riposo settimanale - e/o nelle festività (con riconoscimento delle maggiorazioni previste), l'orario di apertura del portone non può protrarsi oltre le ore 14.

## Stato ed arbitrio

Lo stato non può procedere ad arbitrio, né tener conto unicamente degli interessi di alcune categorie, a danno di altre.

Gino Concetti

**GIURISPRUDENZA CASA**
**Successione nella locazione e convivenza**

“La convivenza con il conduttore defunto cui, ai sensi dell’art. 6 della legge n. 392 del 1978, è subordinata la successione nel contratto di locazione di immobile adibito ad uso di abitazione, costituisce una situazione complessa caratterizzata da una convivenza «stabile ed abituale», da una «comunanza di vita», preesistente al decesso, non riscontrabile qualora il pretendente successore si sia trasferito nell’abitazione locata soltanto per ragioni transitorie”. Nella specie, in applicazione di tale principio, la Cassazione (sent. n. 3251/’08, inedita) ha escluso che potesse riscontrarsi una pregressa, abituale convivenza tra l’anziana nonna e il nipote trasferitosi nell’abitazione da questa condotta in locazione per assisterla.

**Niente prefetto, per l’affitto di azienda**

“L’art. 4 del R.D.L. 2 gennaio 1936 n. 274 (convertito in legge 24 luglio 1936 n. 1692), che impone al locatore di un edificio destinato ad uso albergo, pensione o locanda di avvertire il prefetto prima di dare inizio al procedimento esecutivo di rilascio dell’immobile, si riferisce esclusivamente alle locazioni alberghiere e non è, pertanto, applicabile nei casi di affitto di azienda alberghiera, nei quali, rimanendo inalterata la destinazione alberghiera, non vi è l’esigenza del controllo, da parte dell’autorità amministrativa, del rispetto di tale destinazione”. Lo ha precisato la Cassazione in un’esaustiva sentenza (n. 7818/’08, inedita).

**Affitto d’azienda e successione nella locazione**

Cristallina sentenza (n. 7686/’08) della Cassazione. “Nella disciplina di cui all’art. 36 della legge n. 392 del 1978 - ecco il principio stabilito dai supremi giudici - in caso di affitto di azienda relativo ad attività svolta in un immobile condotto in locazione non si produce l’automatica successione nel contratto di locazione dell’immobile, quale effetto necessario del trasferimento dell’azienda, ma la successione è soltanto eventuale e richiede, comunque, la conclusione di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione, contratto quest’ultimo che può presumersi fino a prova contraria, alla stregua dei principi di cui all’art. 2558, terzo comma, codice civile”. Disposizione, com’è noto, che stabilisce che si applica anche nei confronti dell’affittuario la norma dello stesso articolo precitato che prevede che l’acquirente dell’azienda, salvo patto contrario, subentra nei contratti stipulati per l’esercizio dell’azienda stessa. Per la locazione, comunque, il riferimento specifico (anche per l’opposizione alla successione nel contratto da parte dell’acquirente dell’azienda che il locatore può manifestare) è all’art. 36 della legge n. 392/’78.

*a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia*

**Procedimento locatizio, la motivazione deve essere contestuale alla sentenza**

L’art. 429 del Codice di procedura civile, così come modificato dall’art. 53, d.l. n. 112/’08, prevede al primo comma, con riferimento alle controversie di lavoro, che il giudice, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, pronunci sentenza dando lettura non solo - come in precedenza - del dispositivo, ma anche della motivazione della decisione e cioè “delle ragioni di fatto e di diritto della decisione”. Ciò, salvo si tratti di controversie di particolare complessità, nel qual caso “il giudice fissa nel dispositivo un termine, non superiore a sessanta giorni, per il deposito della sentenza”.

Tale modifica è di nostro interesse dal momento che - com’è noto - il rito del lavoro si applica anche al procedimento locatizio, con la conseguenza che anche per tale procedimento, e in particolare per le cause iscritte dopo il 25.6.’08 (termine fissato dall’art. 56 del predetto d.l. n. 112), la lettura della motivazione dovrà essere contestuale alla decisione del giudice.

**Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - NOVEMBRE 2008**

17 Novembre 2008 - Lunedì  
**Imposte e contributi**

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

**IMPOSTA DI REGISTRO**

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

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

*Lo scadenzario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

**Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE 2008**

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di novembre.

*Lo scadenzario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

**Reperti archeologici, come la mettiamo se ne possediamo**

A partire dal 1909 (legge n. 364, art. 15) appartiene allo Stato, in Italia, la proprietà dei reperti archeologici di nuova scoperta: si trattò - allora - solo dell’estensione al Regno d’Italia della disposizione vigente fino al 1870 nello Stato pontificio (editto Pacca, 7.4.1820).

Trasfuso nel vigente Codice civile (art. 826), quel principio comporta che si deve stabilire se debba essere la pubblica accusa a dimostrare il rinvenimento del bene in epoca successiva al 1909 ovvero se debba essere l’impunito di illecito impossessamento a provare il contrario.

Fino agli ultimi anni del secolo scorso, l’orientamento della giurisprudenza di legittimità è stato, per decenni, nel senso di pretendere dal detentore la prova del legittimo acquisto. Poi, però, quel consolidato indirizzo interpretativo è stato modificato, così che si è esclusa la presunzione di illiceità del possesso in capo al privato, e quindi la trasformazione per via giudiziaria del reato di impossessamento e della relativa ricettazione di reperti archeologici nel reato di abusiva detenzione degli stessi (Cass. 7.6.1999 e Cass. 15.2.2006).

Come fa notare Pierluigi Cipolla in un suo esaustivo (ed esemplare) studio in argomento, vari sono stati gli elementi (trasmissione del bene per via ereditaria, possesso quale premio - secondo la vigente normativa - per il rinvenimento, ecc.) che hanno indotto giurisprudenza e dottrina ad escludere l’esistenza nell’ordinamento giuridico italiano di una generalizzata presunzione di illiceità del possesso privato. Ne deriva che “è l’accusa che resta onerata della dimostrazione della illegittimità del possesso dei reperti archeologici, ossia del fatto che si verte in caso di oggetti scavati e appresi (ritrovati) in Italia dopo il 1909 e pertanto - ai fini della ricettazione - provento del reato di impossessamento di beni culturali” (Cipolla, *Giurispr. merito* 2007, 2504). In questi termini la Cassazione si è espressa anche da ultimo (Cass. 27.5.2004 e 15.2.2006).  
**c.s.f.**

**Risarcire il danno**

Nel caso dell’imposizione fiscale colui che ha violato la legge sia come elusore che come evasore, o anche come corruttore, è tenuto a risarcire il danno causato all’erario pubblico.

*Gino Concetti*

## Tasse e colf

Oggi la situazione delle famiglie con colf vede soprattutto persone vedove che devono impegnare o vendere un loro immobile anche con formule tipo la nuda proprietà, oppure utilizzare i loro risparmi per far fronte a spese sempre più alte.

Occorre pertanto pensare a forme di detassazione non solo limitate ai contributi, ma ad almeno un 40% del salario pagato alle colf altrimenti tra dieci anni vedremo famiglie di pensionati che fino al momento della pensione avevano risparmiato, prima impoverirsi piano piano e poi finire sul lastrico. Credo sia arrivato il tempo di fare dei ragionamenti seri sull'argomento e di superare i vecchi steccati ideologici, in Italia sempre duri a morire.

Mario Lauro  
e-mail

da 24 ore 28.9.'08

## INTERVENTO

# Contratti difficili per chi è in regola

di Corrado Sforza Fogliani \*

La legge (come recentemente modificata) stabilisce che «chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio ad uno straniero, privo di titolo di soggiorno, in un immobile di cui abbia la disponibilità, ovvero lo cede allo stesso, anche in locazione, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni». La condanna irrevocabile per il reato in questione comporta anche la confisca dell'immobile. Mail fine specifico dell'ingiusto profitto non è richiesto allorché la cessione avvenga a titolo di locazione.

Così ha ritenuto il Tribunale di Brescia (presidente Mocchiola, giudice relatore Tringali) in un'ordinanza, con la quale ha respinto il ricorso del proprietario interessato avverso il decreto del Gip di convalida del seque-

stro preventivo, disposto dalla Polizia, di un immobile nel quale erano stati rinvenuti due stranieri privi di permesso di soggiorno, che avevano esibito un contratto di locazione intestato ad altra persona in qualità di inquilino, ma che avevano corrisposto il canone al proprietario. Rilevato che la locazione dell'appartamento era avvenuta dopo l'entrata in vigore delle nuove norme, il Tribunale ha negato che il fumus del reato contestato - ritenuto manifestamente sussistente - avesse subito un'elisione in ra-

### LA CONSEGUENZA

Le nuove disposizioni mettono a rischio il funzionamento del mercato per tutti gli stranieri

gione della riformulazione della fattispecie a opera della legge di conversione, che ha introdotto l'elemento dell'ingiusto profitto.

«La fattispecie riformulata - dice testualmente il provvedimento del Tribunale di Brescia - sul piano materiale individua due distinte condotte: quella di chi dà alloggio a uno straniero irregolare, a titolo oneroso; in un immobile di cui l'agente abbia la disponibilità e quella di chi cede allo straniero un immobile anche in locazione». Per il Tribunale «il dolo specifico della finalità di ingiusto profitto deve intendersi riferito unicamente alla prima fattispecie, ciò risultando sia dalla sua collocazione lessicale - chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio - che dal rilievo per il quale in tale ambito si colloca esclusivamente anche la previsione espressa del requisi-

to della onerosità». Aggiunge ancora il Tribunale che «ciò risalta viepiù ove si osservi che l'esplicita menzione di quest'ultimo requisito non si concilia, in una visione unitaria della fattispecie - tale da estendere, dunque, anche alla seconda parte la portata del dolo specifico - con il richiamo espresso, nella seconda parte, al contratto di locazione, per sua natura eminentemente oneroso».

Il provvedimento del Tribunale di Brescia conferma le perplessità sulla norma, espresse già all'indomani della sua approvazione, dalla Confedilizia, che ha subito fatto presente come essa renda più difficile locare a immigrati regolari. In materia, la Confedilizia ha inviato una circolare alle proprie Associazioni territoriali, scaricabile dal sito dell'organizzazione ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\* presidente Confedilizia

da 24 ore 15.9.'08

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Contratto agevolato

Il contratto agevolato, della durata di 3 anni più 2, è chiamato nei modi più vari: concordato, calmierato, convenzionato, ecc.. A torto, però. Perché l'art. 4-bis, della legge 431/98 lo definisce in un unico modo: agevolato, appunto.

## Cacciatori fin dentro casa e i proiettili sul portone

Lisa Colombacci  
Treviso

ABITO nella campagna di Treviso e stamattina mi è successo un fatto che mi ha molto agitato. Verso le 10 stavo sistemando il giardino con i miei 2 bambini di un anno; siamo rientrati verso le 10.30 e dopo 10 minuti circa ho sentito sparare contro la mia casa. Sono uscita e c'erano dei cacciatori che venivano verso casa mia, ho chiesto chi avesse sparato e hanno negato, anzi non mi hanno nemmeno considerato. Ho guardato cosa avessero colpito e ho visto i proiettili dei fucili attaccati al muro, il portoncino ammaccato e tutto questo a circa 50 cm da terra! La lepre oggetto del tiro a segno, ho potuto vedere poi, è stata colpita a non più di 40 metri da casa mia. Dieci minuti prima ero fuori con i bambini. Sono stata dai carabinieri ma non sapevo il nome di chi ha sparato. Come è possibile che loro possono fare ciò che vogliono e noi subire?

da la Repubblica 27.9.'08

## CONFEDILIZIA e CGIL-CISL-UIL

### Il fondo FON.TE per la pensione dei dipendenti da proprietari di fabbricati

Il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati - rinnovato quest'anno tra Confedilizia, da una parte, e, dall'altra, Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-UIL (cfr Cn magg. '08) - ha confermato il fondo FON.TE-Fondo pensione complementare per i dipendenti da aziende del terziario (commercio, turismo e servizi) quale fondo chiuso contrattuale di riferimento per la previdenza complementare dei dipendenti.

Il lavoratore cui si applica il Ccnl anzidetto può aderire volontariamente al Fondo ed utilizzare il proprio trattamento di fine rapporto (Tfr) per crearsi una pensione aggiuntiva. La richiesta di adesione al Fondo, presentata dal lavoratore al datore di lavoro, impegna l'altra parte contraente ad iscriversi al Fondo seguendo le procedure sinteticamente elencate nel sito della Confedilizia, sezione "Portieri".

Il lavoratore che aderisce a FON.TE, si garantisce una rendita vitalizia (o una quota in rendita ed una quota in capitale) rivalutata in modo vantaggioso, considerata la sicurezza degli investimenti effettuati dal Fondo ed i costi di gestione dello stesso fortemente competitivi rispetto a quelli praticati da banche e assicurazioni.

Per favorire l'iscrizione al fondo è stato previsto un incremento, da realizzarsi gradualmente in più anni, del versamento a fondo perduto da parte dei datori di lavoro, dallo 0,55% previsto dal Contratto precedente all'1,55%.

FON.TE è un'associazione senza fini di lucro, fra organizzazioni datoriali e di lavoratori di vari settori, pertinenti soprattutto al commercio. In conseguenza delle norme che hanno reso possibile l'avvio di fondi pensione contrattuali, è stato notevole l'interesse dei dipendenti nei confronti di FON.TE. Il fondo ha raggiunto 148.000 aderenti, mentre altri 4.000 sono in attesa di perfezionare la pratica di adesione.

Per offrire una pluralità di scelte nell'investimento, sono attivi un comparto "garantito" (5% in azioni e 95% in obbligazioni, con un grado di rischio basso) ed uno "bilanciato" (20% in azioni e 80% in obbligazioni, con un grado di rischio medio). Attualmente il patrimonio investito nel comparto "bilanciato" ammonta a € 333.000.000, mentre quello nel comparto "garantito" è di € 82.900. I rendimenti netti conseguiti nel 2007 sono stati mediamente del 2,2%. Per quanto riguarda il 2008, l'andamento si presenta nella prima parte dell'anno inferiore, anche se il comparto "garantito" è certamente positivo.

FON.TE è nella condizione di fornire tutte le prestazioni che la normativa vigente ha affidato ai Fondi negoziali. Il fondo, inoltre, ha in programma iniziative per informare più capillarmente e più incisivamente i dipendenti che non hanno fatto la scelta di aderire.

Per ogni ulteriore informazione si può consultare - oltre al sito della Confedilizia - il sito del Fondo ([www.fondofonte.it](http://www.fondofonte.it)).

## Casa sotto tiro

# Scajola ci fa risparmiare 1000 euro

Il conto l'avevamo fatto: con il decreto Bersani su perizie e certificati per le abitazioni ogni proprietario avrebbe dovuto sborsare bei denari. Il governo per fortuna lo cancella. Confedilizia esulta. Noi pure

Abrogato il decreto Bersani che imponeva ai certificati di perizia

INICREDIT SF

MERCATO

LIBERO

da LiberoMercato 27.6.'08

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

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

## Reddito e stato

Chi tutto o quasi tutto si attende dallo stato, è gioforza che deve dare gran parte del suo reddito allo stato. Ma allora è doveroso interrogarsi se, a parità di spesa o anche con minore spesa, non si possa ottenere di più senza far carico allo stato di servizi che altri enti potrebbero più congruamente ed efficientemente erogare.

Gino Concetti

## CONDÒMINI,

ricorrete  
agli amministratori  
iscritti  
al Registro nazionale  
amministratori  
della Confedilizia

*amministratori  
dalla parte  
della proprietà*

## Criteri di giustizia

Il riconoscimento allo stato del diritto tributario importa per lo stesso l'osservanza di criteri di giustizia perché le imposte non risultino inique, né lesive della dignità della persona, né del bene comune.

Gino Concetti



**Appartiene a voi**

LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

**L'Ici resiste ancora anche su certe prime case  
Ma i Comuni sperperano...**

**Affitti alle stelle?!!**

**A furia di costruire, l'edilizia è in crisi  
Province e federalismo**

### LE LETTERE DEL MESE

#### IMMOBILI

**Spese straordinarie e tasse  
fanno salire gli affitti alle stelle**

Per far scendere il prezzo delle locazioni, il fisco deve far pagare le tasse solo sul reddito dello stesso, e non fargli fare cumulo con il proprio. La tassazione fa lievitare le tasse sul proprio reddito e su quello dell'immobile. Oltre all'enorme tassazione deve pagare il 2% annuale sul reddito locativo, pagare l'Ici, pagare le spese condominiali di ordinaria amministrazione e risparmiare qualcosa per quelli straordinari. Tante volte ci scappa il tetto, l'ascensore la caldaia le scale, i balconi o la facciata. Dopo aver pagato tutte queste spese, cosa rimane al proprietario? Quasi niente, quindi per avere un minimo reddito è costretto ad aumentare la locazione sul disgraziato finale. La colpa non è del locatore, ma delle troppe tasse e spese che gravano sull'immobile.

Antonio De Iorgi  
email

da *LiberoMercato* 6.6.'08

### CONTRO I GRAFFITI

**Urgono provvedimenti**

*Vedendo il degrado delle nostre città a causa dei graffiti, mi sono spesso chiesto se non fosse possibile limitare la vendita delle bombolette spray. Non mi viene in mente nessuna professione che non possa sopravvivere senza bombolette spray, ma se ci fosse, basterebbe dotare gli interessati di un permesso per acquistare e detenere quei prodotti. I graffitari che venissero trovati con gli zainetti pieni di bombolette senza licenza dovrebbero essere multati, così come i negozianti che le hanno vendute. Può sembrare un provvedimento poliziesco, ma se si pensa a quanto costa il danno provocato dai graffitari, forse varrebbe la pena di fare qualcosa sul serio. Qualche giorno fa è stato scoperto un bellissimo palazzo nel centro della mia città dove vivo, dopo essere stato ripulito e il mattino successivo era di nuovo imbrattato. Che tristezza!*

**Fausto Vincenti**  
fvincenti@alice.it

da *Corriere della Sera* 20.9.'08

Sul *Resto del Carlino* (15/8), questa lettera di Sandro Nenci di Firenze: "I Comuni chiedono una nuova imposta in luogo dell'Ici, che non è stata soppressa neppure per tutte le prime case e che continuerà ad essere pagata da milioni di contribuenti. Lo fanno in nome del federalismo fiscale: però chiedono che il nuovo tributo si applichi ancora sulle case. Ora, principio cardine del federalismo fiscale è di poter «votare coi piedi», trasferendosi da un luogo all'altro sulla base dell'imposizione più favorevole. Ma un bene immobile non si può trasferire e si resta soggetti, residenti o non (specie questi ultimi) all'insaziabile volontà impositiva dei Comuni".

Riccardo Alfonso (senza indirizzo) così scrive a *La stampa* (18/8): "La Lega sfoglia la margherita: Ici sì Ici no. In effetti è così insolito che la classe politica sia incline a diminuire le imposte che ci è apparsa davvero straordinaria l'abolizione dell'imposta più odiata dagli italiani. La verità ha un sottotono più inquietante. Si tratta di poter garantire alle amministrazioni locali lo sperpero del denaro pubblico. Facciamo una sola riflessione. Mi dite voi cosa ci azzecca il «consigliere diplomatico» nelle giunte comunali? E la presenza dei consiglieri esterni? Se i grandi Comuni pensano alle faraoniche spese di rappresentanza, i piccoli non sono da meno e potrebbero migliorare in efficienza se si consorziassero unificando gli uffici di ragioneria, economati, di polizia urbana, di stato civile".

Sempre in materia di fiscalità immobiliare è una lettera siglata "G.C.", di Ferrara, pubblicata dal *Resto del Carlino* (24/8): "Ci vuole un bel coraggio a riproporre un'altra tassa sulla casa. L'Ici sulla prima casa è stata abolita perché tassava un bene e non un reddito. I cittadini pagano già l'addizionale comunale Irpef, altro che nuovi balzelli".

*Il Tempo* (25/8) ospita questa lettera e-mail di Elio Burzi: "Un'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 di «affitti alle stelle». Prima osservazione. Come si fa a definire «alle stelle» un canone di 351 euro? Seconda osservazione. Quando si parla di aumenti degli affitti ci si riferisce ai nuovi contratti e non a quelli in essere per i quali il canone aumenta ogni anno, per legge, del solo costo della vita".

Sulla richiesta di dati catastali, Giancarlo Maini scrive al *Resto del Carlino* (30/8): "Ma è normale che Enel ed Hera, surrogati dall'Agenzia delle entrate, impongano a tutti i cittadini di scrivere su appositi moduli i dati catastali degli immobili che occupano e rispedirli a loro spese entro 30 giorni e guai a chi commette errori, pena il pagamento di salatissime multe? Il tutto alla faccia dello snellimento della burocrazia strombazzata in ogni campagna elettorale. Per me è una mossa studiata a tavolino per incamerare una montagna di euro con l'applicazione delle penali. La maggioranza della gente non sa neppure vagamente cosa siano i dati catastali. Immaginate cosa succederà quando dovranno metterli nero su bianco. Il mondo dell'informatica avrebbe reso facilissima questa operazione tra enti pubblici".

Paola Tamanti (Verdi) e Gianni Biondi (Confedilizia) così scrivono al *Tirreno* (3/9): "Da sempre gli ambientalisti denunciano l'uso dissipativo del territorio, e le nostre posizioni sono periodicamente con-



**Bonifiche, basta  
tassa ai consorzi**

**BATTISTA ROSSI** Lodi

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.

da *la Padania* 27.8.'08

## Basta piangere

**MOLTI COMUNI** piangono perché Berlusconi ha tolto l'Ici sulla prima casa. Se si amministrassero meglio, sfruttando tutte le leggi a loro favore, potrebbero fare a meno di un'imposta che colpiva un bene frutto di lacrime e sudori.

C. P., Ancona

da *Il Resto del Carlino* 31.8.'08

## RESIDENTI ALL'ESTERO L'Ici sulla prima casa

*Esprimo la delusione di un cittadino italiano (ma penso siano moltissimi) residente all'estero per lavoro che, a differenza dei residenti in patria, deve pagare l'Ici sull'unica abitazione che da sempre possiede in Italia e in cui ritorna annualmente per trascorrervi le vacanze. Si sente giustamente considerato dal governo come un cittadino «diverso» e si domanda: si tratta di una dimenticanza in fase di stesura della legge o i cittadini italiani residenti all'estero sono equiparati ai residenti in Italia solo quando si tratta di votare?*

**Donato Coletti**  
donato.coletti@tele2.it

da la Padania 27.8.'08

il recupero dell'esistente, che li renda effettivamente appetibili. Non è più accettabile uno sviluppo basato solo sul mattone delle seconde e terze case. Questo modello ha toccato il fondo come dimostra la grave crisi che sta vivendo il settore immobiliare”.

Sul *Corriere della Sera* (15/9) Giovanni Papandrea di Ardore Marina (Rc) scrive: “Nella bozza della nuova legge sul federalismo fiscale proposta dalla Lega Nord, ma che dovrà ancora essere approvata dal Parlamento, non solo non si vogliono più abolire le province ma incredibilmente verrebbero invece ad essere finanziate con entrate proprie. E, a quanto pare, con l'introduzione di nuove tasse, molto probabilmente sulla «circolazione», con ulteriori «accise» sui carburanti (ci mancavano anche queste!) ed anche con gli introiti ricavati dalla tassa di possesso degli autoveicoli, che passerebbero dalle casse delle regioni a quelle degli enti provinciali!”.

Sullo stesso argomento, Sandrino Volpe (Pescara) scrive a *Il Centro* (25/9): “Il ministro Maroni, nella proposta legislativa che introduce il federalismo fiscale fa salvare le Province. Poiché gli enti inutili vanno soppressi, ci si attende che alle Province salvate siano assegnati i compiti di quei carrozzoni costosi e superflui che sono i Consorzi di bonifica”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

fermate da studi e analisi di enti terzi. La cementificazione selvaggia delle coste e delle zone limitrofe all'Ombrone, da una parte ha trasformato in peggio il paesaggio maremmano e dall'altra ha creato mostri urbanistici come i «fori imperiali» di Marina. Ma pensiamo davvero che le «piramidi» che vediamo come stabilimenti balneari a Marina, tutti scoordinati, senza un filo conduttore che li unisca, saranno la nostra memoria architettonica? L'indice di inciviltà che ha caratterizzato il governo locale degli ultimi anni lo si può riscontrare nella trasformazione del paesaggio, della cultura, dell'ambiente e della mancanza di uno sviluppo armonico ed equilibrato. La Confedilizia da anni richiama l'attenzione sul fatto che i paesi e le frazioni del comune sono vuoti, i prezzi delle abitazioni a pochi chilometri dalla città capoluogo sono bassi ma certamente manca qualsiasi organizzazione, a partire dai trasporti, e dal creare anche agevolazioni fiscali che incentivino

## PROSTITUZIONE Dubbi di un condomino

*Il recente disegno di legge sulla prostituzione mi ha fatto sorgere un dubbio. Con il nuovo provvedimento viene riconosciuta la «prostituzione purché non venga svolta in luoghi aperti in generale». Ora vorrei fare presente che in questo modo invece di avere per ogni città una o più case di tolleranza dove chi vuole può svolgere la professione di prostituta, sotto controllo medico e pagando le tasse ci troveremo ad avere che in ogni casa di un condominio potrà essere svolta l'attività di prostituzione (magari gestita non in proprio ma da un'organizzazione o un protettore) con grande gioia e pace dei condomini che non potranno farci niente (e cosa diremo ai nostri figli?)».*

**Roberto Maria Minarini**  
Vicenza

da *Corriere della Sera* 21.9.'08

## 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.

Gli storici, esaminando Roma o altre società tartassate del passato, hanno spesso utilizzato definizioni come rapina o furto legalizzato per descriverne la condizione di schiavitù fiscale. Tra duecento anni, gli storici utilizzeranno quella stessa definizione anche per noi?

Charles Adams

## 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.

Sono i profitti quelli che fanno girare economicamente il mondo. Sono fonte di salari, di nuove attività, di capitale, e anche di imposte per il governo.

Charles Adams

## DALLE RIVISTE...

### Attività commerciali e immobili rurali Sulla solidarietà/parziarietà delle obbligazioni dei condomini Processo tributario lungo, nessun indennizzo La disciplina fiscale degli impianti fotovoltaici

Il Segretario generale della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, tratta da par suo sul *Corriere tributario* (n. 37/'08) il problema della destinazione ad attività commerciali che non esclude la ruralità del fabbricato. Sullo stesso numero, articolo di Matteo Busico su dubbi interpretativi relativi all'esenzione Ici dell'abitazione principale. Sul numero precedente della stessa rivista, Carlo Centore tratta dell'evoluzione normativa delle locazioni tra Iva e Registro.

Dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/'08) segnaliamo la consueta rubrica del Presidente confederale – che, com'è noto, dirige la rivista stessa – in materia di aggiornamento immobiliare nonché l'approfondito studio di Vincenzo e Paolo Nasini sulla decisione delle sezioni unite sulla solidarietà/parziarietà delle obbligazioni contratte dai condomini con terzi.

Sul dibattito problema della diversa valenza della nuova definizione di aree fabbricabili interviene Roberto Lunelli su *il fisco* (n. 35/'08). Sullo stesso numero, anche un interessante articolo sulla sentenza della Cassazione che ha stabilito che non compete alcun

indennizzo per un lungo processo tributario.

Finiamo con *Consulente immobiliare* (n. 821/'08). Che pubblica un articolo di Ivan Meo dal titolo “Compravendita senza certificazione energetica” ed un altro di Sandro Cerato sulla disciplina fiscale degli impianti fotovoltaici.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Ai lettori

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

## 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

## Tributo ambientale, 79 Province su 110 hanno deliberato l'aliquota massima

Oltre due terzi delle Province italiane hanno fissato nella misura massima del 5% l'aliquota del tributo ambientale. E' quanto emerge da un'indagine svolta dall'Ufficio Studi della Confedilizia sull'andamento del tributo "per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente" (così lo definisce la legge) applicato dalle Amministrazioni provinciali come addizionale alla tassa/tariffa rifiuti solidi urbani (quindi, un tributo che tutti pagano senza neppure saperlo). Tributo che, soppresso nell'aprile 2006, è stato reintrodotta nel gennaio 2008.

Dall'analisi condotta dall'Organizzazione storica dei proprietari di casa sui dati delle Province si rileva che, nei sedici anni di esistenza, il tributo ambientale ha avuto una costante crescita, passando da una aliquota media del 3,08% registrata nel 1993 ad una aliquota media del 4,42% toccata quest'anno. L'area geografica con l'aliquota media più elevata è quella del Nord (4,67%), seguita dal Centro (4,53%) e dal Sud e dalle Isole (4,51%). Nel 2008 le Province di Asti e di Ogliastra sono state le uniche Amministrazioni che hanno provveduto ad una diminuzione dell'aliquota, portando rispettivamente dal 5 al 4% e dal 2,60 al 2,50%. Tra le Amministrazioni provinciali vi sono da segnalare - per le modalità di definizione del tributo - quelle di Varese e Mantova, che hanno modulato l'aliquota nel senso di stabilire aliquote minori per quei Comuni che hanno una migliore efficienza nella gestione dei rifiuti.

Sono 79 le Province (su 110) che hanno deliberato l'applicazione dell'aliquota massima del 5%, e precisamente: Alessandria, Ancona, Ascoli Piceno, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Carbonia-Iglesias, Caserta, Catania, Catanzaro, Como, Cosenza, Cremona, Crotona, Cuneo, Ferrara, Forlì, Frosinone, Gorizia, Genova, Grosseto, Imperia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Massa Carrara, Medio Campidano, Messina, Milano, Modena, Monza e Brianza, Napoli, Novara, Olbia-Tempio, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro-Urbino, Pescara, Piacenza, Pistoia, Potenza, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Savona, Sassari, Siena, Siracusa, Teramo, Terni, Torino, Trieste, Verbania, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo, Venezia.

\* Provincia istituita successivamente

PIEMONTE				ABRUZZI			
PROVINCIA	1993	2008	PROVINCIA	1993	2008		
Torino	2.00	5.00	L'Aquila	2.00	5.00		
Alessandria	4.00	5.00	Chieti	1.01	1.01		
Asti	4.00	4.00	Pescara	4.00	5.00		
Biella	*	5.00	Teramo	5.00	5.00		
Cuneo	5.00	5.00	MOLISE				
Novara	1.00	5.00	PROVINCIA	1993	2008		
Verbania	*	5.00	Campobasso	2.50	5.00		
Vercelli	1.00	5.00	Isernia	2.50	2.50		
LOMBARDIA				CAMPANIA			
PROVINCIA	1993	2008	PROVINCIA	1993	2008		
Milano	2.00	5.00	Napoli	3.00	5.00		
Monza e Brianza	*	5.00	Avellino	4.00	4.00		
Bergamo	4.00	5.00	Benevento	5.00	5.00		
Brescia	4.00	1.00	Caserta	3.00	5.00		
Como	3.00	5.00	Salerno	4.00	5.00		
Cremona	3.50	5.00	PUGLIA				
Lecco	*	5.00	PROVINCIA	1993	2008		
Lodi	*	5.00	Bari	4.00	4.00		
Mantova	1.00	5.00	Barletta Andria Trani	*	4.00		
Pavia	3.00	5.00	Brindisi	4.00	5.00		
Sondrio	1.00	4.00	Foggia	2.00	4.00		
Varese	3.00	4.50	Lecce	2.00	5.00		
VENETO				Taranto	2.00	3.00	
PROVINCIA	1993	2008	BASILICATA				
Venezia	1.00	5.00	PROVINCIA	1993	2008		
Belluno	3.00	5.00	Potenza	5.00	5.00		
Padova	5.00	5.00	Matera	1.00	2.00		
Rovigo	5.00	5.00	CALABRIA				
Treviso	1.00	3.00	PROVINCIA	1993	2008		
Verona	4.00	5.00	Reggio Calabria	3.00	5.00		
Vicenza	1.00	5.00	Catanzaro	5.00	5.00		
FRIULI VENEZIA GIULIA				Cosenza	2.50	5.00	
PROVINCIA	1993	2008	Crotone	*	5.00		
Trieste	3.50	5.00	Vibo Valentia	*	5.00		
Gorizia	3.00	5.00	SICILIA				
Pordenone	3.50	4.00	PROVINCIA	1993	2008		
Udine	3.50	4.50	Palermo	5.00	5.00		
LIGURIA				Agrigento	2.00	4.00	
PROVINCIA	1993	2008	Caltanissetta	3.00	5.00		
Genova	3.50	5.00	Catania	2.00	5.00		
Imperia	5.00	5.00	Enna	2.00	3.00		
La Spezia	3.00	5.00	Messina	3.00	5.00		
Savona	4.00	5.00	Ragusa	3.00	3.00		
EMILIA-ROMAGNA				Siracusa	1.00	5.00	
PROVINCIA	1993	2008	Trapani	3.00	3.00		
Bologna	1.00	5.00	SARDEGNA				
Ferrara	4.00	5.00	PROVINCIA	1993	2008		
Forlì	3.50	5.00	Cagliari	5.00	5.00		
Modena	3.50	5.00	Carbonia- Iglesias	*	5.00		
Parma	3.75	5.00	Medio Campidano	*	5.00		
Piacenza	3.00	5.00	Nuoro	1.50	1.50		
Ravenna	3.50	5.00	Ogliastra	*	2.50		
Reggio Emilia	2.50	5.00	Olbia- Tempio	*	5.00		
Rimini	*	5.00	Oristano	1.00	5.00		
TOSCANA				Sassari	5.00	5.00	
PROVINCIA	1993	2008	REGIONE				
Firenze	1.00	3.00	1993	2008			
Arezzo	5.00	4.70	PIEMONTE	2.83	4.88		
Grosseto	4.00	5.00	LOMBARDIA	2.72	4.54		
Livorno	5.00	4.50	VENETO	2.86	4.71		
Lucca	3.50	4.00	FRIULI-VENEZIA GIULIA	3.38	4.63		
Massa Carrara	5.00	5.00	LIGURIA	3.88	5.00		
Pisa	2.50	2.50	EMILIA-ROMAGNA	3.09	5.00		
Pistoia	5.00	5.00	TOSCANA	3.61	3.97		
Prato	*	1.00	UMBRIA	3.00	5.00		
Siena	1.50	5.00	MARCHE	4.25	5.00		
UMBRIA				LAZIO	2.80	5.00	
PROVINCIA	1993	2008	ABRUZZO	3.00	4.00		
Perugia	3.00	5.00	MOLISE	2.50	3.75		
Terni	3.00	5.00	CAMPANIA	3.80	4.80		
MARCHE				PUGLIA	2.80	4.17	
PROVINCIA	1993	2008	BASILICATA	3.00	3.50		
Ancona	4.00	5.00	CALABRIA	3.50	5.00		
Ascoli Piceno	4.00	5.00	SICILIA	2.67	4.22		
Macerata	5.00	5.00	SARDEGNA	3.13	4.25		
Pesaro	4.00	5.00	LAZIO				
Urbino	*	5.00	PROVINCIA	1993	2008		
LAZIO				Roma	3.00	5.00	
PROVINCIA	1993	2008	Frosinone	3.00	5.00		
Roma	3.00	5.00	Latina	4.00	5.00		
Frosinone	3.00	5.00	Rieti	1.00	5.00		
Latina	4.00	5.00	Viterbo	3.00	5.00		
Rieti	1.00	5.00	AREA GEOGRAFICA				
Viterbo	3.00	5.00	1993	2008			
AREA GEOGRAFICA				NORD	2.93	4.67	
1993	2008	CENTRO	3.48	4.53			
SUD E ISOLE	3.03	4.31					
ITALIA (medie)	3.08	4.42					

## Riduzione del deficit

Il contenimento della spesa pubblica, la riduzione del deficit dello stato rispondono a precisi requisiti di giustizia e di solidarietà umana. Le generazioni future, come hanno diritto di usufruire delle risorse naturali e di quelle create dall'industria umana, così hanno diritto di godere di un livello di vita non gravato di debiti.

Gino Concetti

## BUON COMPLEANNO

### L'Istituto Bruno Leoni compie cinque anni

L'Istituto Bruno Leoni ([www.brunoleoni.it](http://www.brunoleoni.it)), che ha sede a Torino, compie cinque anni tondi tondi. Nato dalla vicinanza intellettuale e dagli sforzi teoretici e pratici profusi da Alberto Mingardi, Carlo Stagnaro e Carlo Lottieri per sfondare come un ariete il muro di omertà e di sonnolenza che in Italia circonda comunque e sempre il concetto di libero mercato, in pochi anni l'IBL è riuscito a coprirsi di gloria vera e meritata.

Attento soprattutto ai campi della libera concorrenza, della globalizzazione, dell'energia, della fiscalità, dell'impresa e delle privatizzazioni, l'Istituto produce a getto continuo paper indispensabili, promuove l'edizione di libri fondamentali, e ospita conferenze e incontri di grande rilievo anche internazionale. Gli auguriamo cento di questi cinque anni.

da il Domenicale

## Pressione fiscale

Una pressione fiscale eccessiva, oltre la soglia praticata dalle nazioni più evolute, è penalizzante per l'economia, data la interdipendenza fra le varie economie degli stati e dato il rapporto esistente nelle società avanzate tra consumi e produzione. Se i consumi vengono drasticamente ridotti viene a mancare l'incentivo alla produzione.

Gino Concetti

## BELL'ITALIA

### Gli sprechi degli enti locali/1

"Il buco dei Comuni: solo 3 su 106 riescono a mantenersi da soli".

(il Giornale 1.9.'08)

### Gli sprechi degli enti locali/2

70 milioni di euro: a tanto ammonta, nel 2006, il costo degli incarichi esterni affidati da Comuni, Province e Regioni a propri dipendenti.

(il Giornale 1.9.'08)

### Gli sprechi degli enti locali/3

L'amministrazione di Grosseto ha fatto installare in un parco appositi cartelli che impongono il "senso unico alternato" per i cani.

(il Giornale 1.9.'08)

### Gli sprechi degli enti locali/4

Ai dipendenti regionali siciliani, malati o in ferie, spetta - per contratto - l'indennità di presenza. E Brunetta non può farci nulla: la Sicilia, infatti, è una Regione a Statuto speciale.

(ItaliaOggi 29.8.'08)

### Gli sprechi degli enti locali/5

Sicilia, sprechi da film: "un corso per 12 allievi è costato 9 milioni".

(il Giornale 8.9.'08)

### Gli sprechi degli enti locali/6

"Nella pubblica amministrazione siciliana lavorano in 21.104. Uno ogni 239 abitanti. In Lombardia uno ogni 2.500. I dirigenti a Palermo sono 2.245, a Milano 300".

(Libero 24.9.'08)

### Gli sprechi degli enti locali/7

"Roma spende 3,6 milioni per istruire gli zingari, ma loro disertano le lezioni".

(Libero 25.9.'08)

### L'Italia degli sprechi/1

"La lotta alle spese folli? 265mila euro al super-esperto assunto per tagliarle".

(il Giornale 10.9.'08)

### L'Italia degli sprechi/2

Pubbligate le consulenze 2007: spesi 2,5 miliardi per 500mila incarichi esterni, 850mila euro per un restauro a Teheran e 100mila euro per un corso antisess.

(il Giornale 10.9.'08)

### L'Italia degli sprechi/3

"Beni culturali: 19mila euro per censire il "materiale inutile" dell'archivio Bosco".

(il Giornale 10.9.'08)

### L'Italia degli sprechi/4

"Dal dicastero degli esteri persino un milione di euro per i sistemi formativi di Confindustria".

(il Giornale 10.9.'08)

### L'Italia degli sprechi/5

"Il cantiere record: 50 anni di lavori ma l'ospedale non è ancora finito". Trattasi del poliambulatorio di San Bartolomeo in Galdo, nel Benevento, i cui lavori hanno avuto inizio nel '58.

(il Giornale 17.9.'08)

### L'emergenza abitativa che non c'è

"Redditi da 100mila euro ma hanno la casa popolare". E' il risultato di un'indagine choc sugli alloggi pubblici in Toscana.

(QN 20.9.'08)

### L'inutile carrozzone delle Comunità montane

"Organizzano feste per il Chiapas e corsi per cucinare il pesce e hanno biblioteche dedicate a Marx: questi enti (sovente in riva al mare) ci costano 80 milioni di euro".

(Libero 9.8.'08)

### "Sicilia in bancarotta"

"Ventimila dipendenti, quarantamila forestali e due miliardi di deficit: i conti non tornano più".

(Libero 24.9.'08)

### Parentopoli siciliana

"Rinvio a giudizio per padre e figlia accusati di aver alterato un concorso per far assumere amici e consanguinei alla Asl di Agrigento".

(Libero 25.9.'08)

## Torino, Festa nazionale del condominio



Un momento della festa

Riuscita Festa nazionale del condominio a Torino, perfettamente organizzata dall'Associazione territoriale della Confedilizia nello storico cortile di Palazzo San Giorgio in via delle Orfane, oggi proprietà e sede della Reale Mutua Assicurazioni, partner della manifestazione.

Dopo il saluto introduttivo del Presidente dell'Associazione, avv. Erasmo Besostri Grimaldi, sono intervenuti il Presidente confederale, il direttore generale della Reale Mutua ing. Luigi Lana e l'assessore alle politiche della casa del Comune di Torino, dott. Roberto Tricarico.

Sono pure intervenuti il Presidente del Collegio geometri di Torino, geom. Ilario Tesio, il Presidente Adsi Piemonte, conte Filippo Beraudo di Pralormo, il Presidente nazionale Agiai, geom. Tommaso Mongiovì, il Presidente provinciale Fiaip Torino, dott.ssa Lucia Vigna, nonché, per il Collegio costruttori edili Torino, il geom. Gian Paolo Bonvicino.

## Fisco burocratico

Con ragione i cittadini contribuenti si dimostrano insofferenti di fronte ad un sistema fiscale farraginoso, pletorico, eccessivamente burocratico. Il fisco, come non si deve trasformare in uno strumento poliziesco al quale si debba rendere conto di tutto quello che si fa o si opera in campo commerciale-finanziario, così non deve essere un "luogo di tortura" per i contribuenti onesti e culturalmente semplici, desiderosi di fare il proprio dovere in termini di chiarezza.

Gino Concetti

## Niente più attestati (neanche regionali) di certificazione energetica per compravendite e locazioni

Niente più attestati di certificazione energetica da allegare alle compravendite o da consegnare agli inquilini.

Lo rileva la Confedilizia sottolineando che per effetto dell'avvenuta abrogazione degli obblighi relativi previsti dalla legge statale, le Regioni - quand'anche avessero potuto farlo in precedenza - non possono più legiferare in materia. Le norme regionali emanate in precedenza circa gli obblighi di allegazione o di consegna dell'attestato o anche circa la sanzione di nullità degli atti di diritto privato per violazione degli obblighi stabiliti a suo tempo, devono ritenersi abrogate.

La Confedilizia - sulla base di un parere pro veritate fornito alla stessa organizzazione da parte del prof. Vittorio Angiolini, ordinario di diritto costituzionale all'Università di Milano - precisa altresì che l'implicita abrogazione delle normative regionali in punto deve ritenersi realizzata sia nel caso in cui la pregressa normativa regionale fosse contenuta in atti di rango formalmente amministrativo sia qualora la medesima normativa regionale avesse rango di legge.

Per maggiori informazioni e per la consultazione dei documenti sulla questione - in merito alla quale la Confedilizia auspica comunque un celere chiarimento normativo - si rinvia al sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## SENZA COMMENTO

12:18 21-09-08

**PROSTITUZIONE: SONDAGGIO SKY TG24.**

**54% CONTRO ARRESTO PER CHI AFFITTA A 'LUCCIOLE' =**

Roma, 21 set. - (Adnkronos) - L'Unione piccoli proprietari immobiliari propone arresto e casa confiscata a chi affitta alle prostitute. Il 54% dei partecipanti al sondaggio quotidiano di Sky Tg24 non è d'accordo. Il restante 46% ritiene invece che sia una giusta misura.

(Sin/Pri/Adnkronos)

21-SET-08 12:18

## Investimento straniero nel mercato immobiliare cinese

La Confedilizia ha aperto una propria rappresentanza in Cina, retta dall'avvocato Nicola Aporti. Di seguito pubblichiamo un contributo trasmessoci dal nostro delegato.

Dopo anni di aumento costante del volume delle operazioni nel mercato immobiliare cinese, il 2008 pare registrare un generale ridimensionamento.

La crescita continua dei prezzi negli anni scorsi è probabilmente alla base dell'aumento dell'inventario: a Pechino, Canton, Nanchino e Shenzhen circa il 50% dei nuovi immobili non ha trovato acquirente nel 2008, mentre a Nanchino le vendite sono calate del 47% rispetto al 2007. Se in alcune città di prima fascia come Shenzhen ciò sta già comportando un calo dei prezzi, in altre (*in primis* Shanghai) tale esito è comunque previsto per i prossimi mesi.

In un quadro di plausibile riassetto dei prezzi, quali sono le condizioni di accesso, per gli investitori stranieri, al mercato immobiliare cinese?

Il surriscaldamento del mercato negli ultimi anni ha indotto l'adozione, nel 2006, di misure anti-speculative da parte del governo cinese; le maggiori restrizioni colpiscono proprio gli investitori stranieri. Ad oggi, un investitore straniero può accedere al mercato immobiliare solo attraverso una società cinese da lui partecipata (al 100% ovvero in partnership con un azionista cinese) il cui oggetto sociale comprenda l'attività di compravendita di immobili. La nuova disciplina del 2006 alza, peraltro, la soglia minima di capitalizzazione delle società immobiliari a investimento straniero: il capitale sociale deve essere pari ad almeno il 50% dell'ammontare totale dell'investimento complessivo qualora sia di almeno 10 milioni di dollari americani.

L'acquisto diretto da parte di una persona fisica straniera (così come da parte di un ufficio di rappresentanza o di una succursale di società straniera) è ammesso sotto condizione che (i) tale persona possa provare di aver risieduto in Cina per oltre un anno per motivi di lavoro ovvero di studio e (ii) l'acquisto dell'immobile sia finalizzato all'uso diretto (residenziale ovvero, nel caso di uffici di rappresentanza e succursali, come loro sede) dell'acquirente: in altre parole, l'acquisto a fine speculativo (locazione a terzi o rivendita a scopo speculativo) è vietato a tali soggetti e resta un'attività praticabile solo da una società cinese appositamente costituita.

Sia nelle procedure di vendita che di acquisto di un bene immobile l'investitore straniero dovrà poi tenere conto del regime di controllo sugli scambi in valuta straniera (c.d. *forex control*).

Nella procedura di vendita il *forex control* implica che, per poter convertire in valuta straniera il prezzo di vendita pagato in RMB da un compratore cinese, il venditore straniero debba fornire alla banca, oltre alla copia del contratto di vendita, prova del pagamento di tutte le imposte (capital gains, tasse di proprietà, imposte di bollo sui canoni di locazione percepiti ecc...) relative al bene immobile venduto; ciò costituisce, peraltro, condizione necessaria per l'ottenimento della previa autorizzazione alla vendita da parte dell'amministrazione competente.

Per ciò che attiene alla fase di acquisto, va ricordato che il *forex control* limita la possibilità per uno straniero di convertire in RMB un ammontare superiore a 50.000 USD all'anno. La conversione di una somma maggiore è comunque autorizzata sulla base della giustificazione dell'operazione; a tal proposito, la legge prevede espressamente che l'acquisto di una proprietà immobiliare – da provarsi, ovviamente, in via documentale – costituisce una giusta causa per la conversione in RMB di un importo alla soglia di legge.

### Delegazioni Confedilizia all'estero

#### Argentina

Asperio Clementi  
Nueve de Julio, 545 - settimo b  
8000 Bahia Blanca (Argentina)

#### Belgio

Salvatore Conte  
Galerie Centre,  
Bloc II Bureau 216-217,  
Rue des Fripiers, 17  
1000 Brussels (Belgium)

#### Cina

Nicola Aporti  
Suite 3709,  
the Center 989 Changle Road  
Xuhui District,  
Shanghai, 200031 (China)

#### Francia

Daniel Gioia 200  
Boulevard Voltaire  
92600 Asnieres - Paris (France)

#### Germania

Claudio Saverino  
Wasserburger Landstr. 212  
81827 München (Deutschland)

#### Inghilterra

Lorenzo Losi  
134 Clerkenwell Rd  
EC 1 R 5DL London (England)

#### Spagna

Juan Luis Ruiz Lobillo  
San Sebastián, 10 Jimena de la Fra  
11330 Cadiz (España)

#### Svizzera

Paolo Gasparini  
Via Clemente Maraini, 31  
6900 Lugano (Svizzera)

#### U.S.A.

Silvana Chiappelloni  
722 Burns Street  
11375 Forest Hills New York (U.S.A.)

# CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabilità delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

### Dovere dello stato

Strettamente connesso con il diritto dei cittadini ad essere informati sul gettito fiscale e sul conseguente dovere dello stato, delle regioni e dei comuni di fornire informazioni è il diritto dei cittadini e il dovere dello stato di fornire dati precisi su come vengono utilizzate le risorse ottenute per mezzo delle tasse o di altro genere di imposte. Questo dovere grava sugli organi competenti, dello stato, delle regioni e dei comuni.

Gino Concetti

### NOVITÀ IMPORTANTE

#### Modifica della disciplina della notificazione a mezzo posta, nessun effetto sul procedimento di convalida

L'esigenza di garantire, nella maggior misura possibile, la conoscibilità dell'atto di intimazione di licenza o di sfratto da parte del destinatario, dati gli effetti definitivi ed irreversibili che la legge fa derivare dalla diserzione del convenuto dall'udienza, è già soddisfatta dalla disposizione speciale di cui all'art. 660, ultimo comma, c.p.c., la quale non può essere derogata dalla disciplina generale avendo tenore specifico. Pertanto, nel procedimento per convalida, ove il piego raccomandato non sia stato consegnato personalmente al destinatario dell'atto, esigere un'ulteriore notifica da parte dell'agente postale, così come previsto dal nuovo testo dell'art. 7, l. 20.11.1982, n. 890, si tradurrebbe in un "duplicato" di quanto già stabilito dal predetto art. 660, ultimo comma.

Lo ha stabilito il Tribunale di Modena, con ordinanza dell'1.7.'08 (la prima, che risulti, sul tema), così risolvendo – in relazione alla notifica dell'intimazione di licenza o di convalida – il problema posto dalla modifica dell'art. 7, l. n. 890/'82 (introdotta dall'art. 56, comma 2-*quater* d.l. 248/'07, come convertito). In particolare, il Tribunale ha precisato che l'avviso dell'effettuata notifica di cui alla nuova formulazione dell'art. 7, "tenuto conto della finalità informativa cui adempie," riveste "contenuto analogo rispetto a quello inviabile ai sensi dell'art. 660 c.p.c.". Tanto più che argomentando diversamente – prosegue sempre il Tribunale – si "andrebbe a detrimento del principio di valenza costituzionale della ragionevole durata del processo (art. 111 Cost)".

Di diverso avviso è, invece, certa dottrina, secondo cui l'invio di una nuova raccomandata, alla luce dell'intervenuta modifica, è al contrario elemento di perfezionamento del procedimento notificatorio a mezzo del servizio postale, con la conseguenza che tale invio non può dirsi non dovuto solo perché l'ufficiale giudiziario abbia già proceduto alla spedizione per raccomandata dell'avviso di cui all'art. 660, ultimo comma, c.p.c. (cfr. A. Scarpa, *Intimazione di sfratto e notificazione a mezzo posta*, in *Immobili & Diritto*, sett. '08, pag. 112).

L'ordinanza del Tribunale di Modena è scaricabile dal sito Internet confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## Arriva il "libro unico del lavoro" (ma non per i datori di lavoro colf)

Con la c.d. "Manovra estiva" (d.l. n. 112/08, come convertito) sono state introdotte novità in materia di adempimenti di natura formale nella gestione dei rapporti di lavoro. Novità che sono poi state oggetto di un decreto e di una circolare, entrambi del Ministero del lavoro (rispettivamente del 9.7.'08 e del 21.8.'08). In particolare è stato previsto l'obbligo per i datori di lavoro privati, ad eccezione dei datori di lavoro domestico, di istituire e tenere - in sostituzione dei libri matricola e paga - il "libro unico del lavoro", nel quale iscrivere i lavoratori subordinati (quali - nel caso del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati - portieri, addetti alle pulizie ecc.), i collaboratori coordinati e continuativi e gli associati in partecipazione, nonché annotare per ciascun mese di riferimento, entro il giorno 16 del mese successivo, tutti i dati relativi agli stessi, già oggetto di registrazione nei precedenti libri obbligatori.

Fino al periodo di paga relativo al mese di dicembre 2008, i datori di lavoro possono adempiere agli obblighi di istituzione e tenuta del libro unico del lavoro mediante la corretta e regolare tenuta del libro paga (nelle sezioni interessate). Sono invece già abrogati il libro matricola e il registro d'impresa.

Le nuove norme prevedono che la documentazione dei datori di lavoro possa essere tenuta presso lo studio dei consulenti del lavoro (o degli altri professionisti abilitati dalla vigente normativa), previa comunicazione delle generalità dell'incaricato e del luogo ove si trovano detti documenti, alla Direzione provinciale competente per territorio.

La violazione dell'obbligo di istituzione e tenuta del libro unico del lavoro è punita con la sanzione pecuniaria amministrativa da 500 a 2.500 euro. L'omessa esibizione agli organi di vigilanza del suddetto libro da parte del datore di lavoro, è punita invece con la sanzione amministrativa da 200 a 2000 euro.

## Strapotere dello stato

Contro lo strapotere dello stato che imponga balzelli troppo elevati ed eccessive aliquote fiscali, nei cittadini sorge spontanea la protesta. Anche i più virtuosi davanti alla eccessiva pressione fiscale provano un senso di sdegno, di rifiuto e di opposizione.

Gino Concetti

## BELL'ITALIA

### Province: se i capoluoghi sono troppi (mentre mancano i tribunali)

Un tempo, non era difficile individuare il capoluogo di una provincia: era, di solito, la città principale, che dava il nome all'ente. Ecco, quindi, che quando nel Codice di procedura penale si legge (art. 524) che sulla richiesta di riesame "decide, in composizione collegiale, il tribunale del capoluogo della provincia nella quale ha sede l'ufficio che ha emesso il provvedimento", non v'è dubbio che il legislatore fosse tranquillo nell'individuare quel tribunale. In ogni provincia c'era un capoluogo; almeno in ogni capoluogo c'era un tribunale.

Tutto così semplice? Non si direbbe, visto che la Cassazione si è dovuta occupare di province, e soprattutto di capoluoghi. Nella sentenza n. 19104, pronunciata lo scorso 3 aprile, la Suprema Corte ha trattato della peculiare situazione della competenza territoriale dei tribunali nella Sardegna. La Corte ha svolto un ragionamento che in sintesi possiamo così esprimere: lo statuto speciale assegna (art. 5) alla Sardegna la potestà legislativa in materia di ordinamento degli enti locali e delle relative circoscrizioni; con legge regionale (n. 4/97) la Sardegna ha provveduto a disciplinare tale potestà, sancendo che nuove province e modificazioni delle circoscrizioni provinciali sono stabilite con legge regionale; un'apposita legge regionale (n. 9/01) ha istituito quattro nuove province, nulla obiettando in punto di legittimità la Corte costituzionale (sentenza n. 250/01). Correttamente la Cassazione rammenta che - ferma restando la potestà per la Sardegna d'istituire nuove province con propria legge regionale - il legislatore statale può discrezionalmente stabilire l'ambito territoriale di competenza degli uffici decentrati dello Stato. Dunque, fin qui tutto corre liscio: la Sardegna ha istituito province che, di fatto pur se non formalmente, la Cassazione asserisce potrebbero denominarsi "province regionali", in analogia con l'esempio fornito dalla Regione Siciliana, che dal 1986 ha istituito le "province regionali", tali definite per legge regionale.

Il problema nasce con i capoluoghi. Infatti la citata legge regionale n. 4/97, secondo una novella del 2002, stabilisce che ogni provincia addirittura "può attribuire la qualifica di capoluogo a una pluralità di comuni". Tutt'e quattro le nuove province hanno scelto di avere ciascuna due capoluoghi. Ergo, nel caso esaminato dalla Corte il tribunale del riesame dev'essere individuato non in quello di Sassari (come avveniva quando ancora la Regione non aveva istituito la nuova provincia), bensì in quello di Tempio Pausania. Tempio Pausania, infatti, è uno dei due capoluoghi della nuova provincia di Olbia-Tempio, ma l'unico con un tribunale, giacché in Olbia ha semplicemente sede una sezione distaccata del tribunale, appunto, di Tempio. La Corte asserisce poi che per la nuova provincia dell'Ogliastra, ove i capoluoghi sono Lanusei e Tortolì, tribunale del riesame è l'unico esistente, ossia quello di Lanusei. La Cassazione, però, non spiega che cosa succederebbe ove in entrambi i capoluoghi avesse sede un tribunale. Come individuare, in questo caso, il tribunale del riesame? Ci sarebbe un capoluogo più capoluogo dell'altro?

Per la Corte, infine, poiché nelle due province di Carbonia-Iglesias e del Medio Campidano non si trovano tribunali in alcuno dei rispettivi due e due capoluoghi, "la competenza *de qua* appartiene al tribunale di Cagliari". Troppo stringata è la Cassazione in quest'ultimo passaggio. Il Codice, come si è visto, parla di "provincia nella quale ha sede l'ufficio che ha emesso il provvedimento". Orbene, se il provvedimento è stato emesso nella provincia di Carbonia-Iglesias o in quella del Medio Campidano, come si fa ad asserire che competente è un tribunale che ha sede in altra provincia? Certo, la provincia di Cagliari può essere considerata la provincia-madre, dal cui territorio sono stati smembrati i comuni facenti parte dei due nuovi enti provinciali; ma il Codice non fa cenno alcuno a tale situazione.

Alla fine, una sola domanda: che dire, di tutto questo?

## Vicino alle case non si può cacciare

La Confedilizia, in considerazione del disturbo che l'esercizio della caccia arreca a chi abita in case di campagna, ricorda che l'esercizio venatorio è vietato - tra l'altro - nei giardini, nei parchi pubblici e privati, nei terreni adibiti ad attività sportive, e nelle aie e nelle corti o altre pertinenze di fabbricati rurali, nelle zone comprese nel raggio di cento metri da immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro.

È pure vietato sparare da distanza inferiore a 150 metri con uso di fucile da caccia con canna ad anima liscia - o da distanza corrispondente a meno di una volta e mezza la gittata massima in caso di uso di altre armi - in direzione di immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro nonché di vie di comunicazione ferroviaria e di strade carrozzabili, eccettuate quelle poderali e interpoderali.

Più precise informazioni - anche sulle sanzioni penali ed amministrative per i trasgressori alle norme sulla caccia - sono disponibili sul sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## Noventa di Piave, contributi a chi apre un negozio in centro

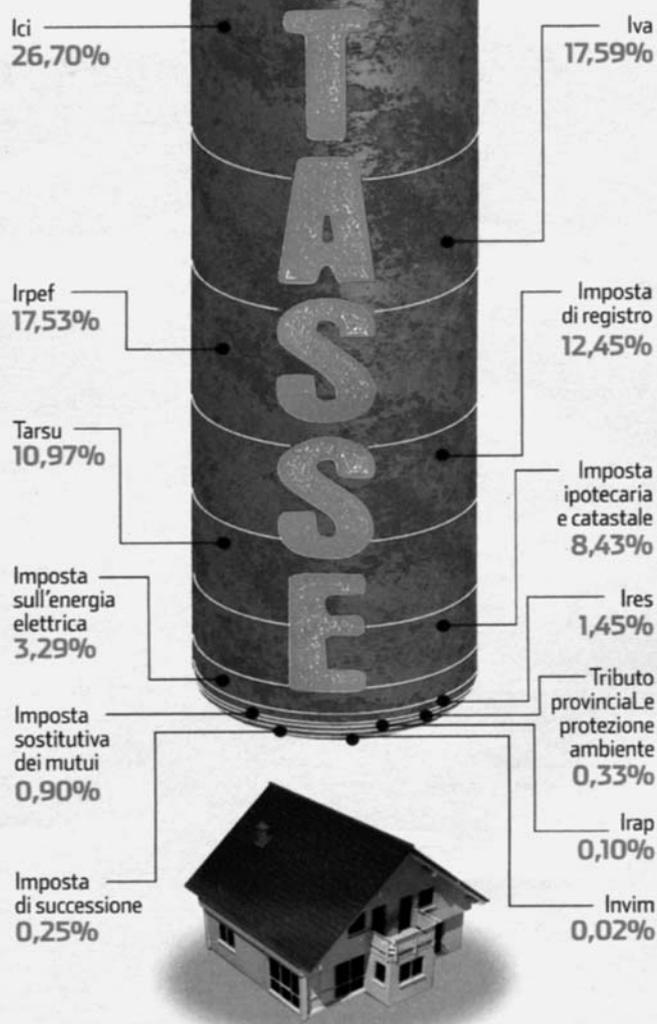
Il Comune di Noventa di Piave (provincia di Venezia) - retto da una amministrazione di centrosinistra - ha deciso di dare un contributo ad ogni nuovo negozio che sarà aperto nel centro cittadino. I contributi vanno da 3.000 euro per ogni nuovo negozio di attività artigianali e commerciali a 5.000 euro per ogni nuovo negozio di generi alimentari, compresi fruttivendoli e macellerie.

La decisione - per ora adottata dalla Giunta, ed in attesa di essere approvata dal Consiglio comunale - viene così spiegata dall'assessore al commercio Benetta: "E' una proposta singolare, ma la riteniamo un intervento sociale, un investimento a favore dei tanti anziani che hanno difficoltà a muoversi e che in paese non trovano neppure generi alimentari di prima necessità, perché i negozi che c'erano hanno chiuso o stanno per chiudere".

La decisione della Giunta di Noventa di Piave si segnala per l'approccio innovativo e realistico ad un problema che la Confedilizia denuncia da tempo: quello della desertificazione dei centri storici delle città, che porta con sé il tracollo dei valori immobiliari e lo svilimento delle maggiori bellezze del nostro Paese. Un problema che non può essere affrontato attraverso l'introduzione di vincoli e blocchi, ma esclusivamente mediante una politica di incentivi per proprietari immobiliari ed esercenti pubblici.

## Macigno sul tetto

Nel grafico, il peso percentuale sulle entrate fiscali di tasse e imposte che gravano sulla casa. Ici (ora abolita sulla prima casa) e Iva sono le più importanti.



**100 % = 42,8 miliardi di euro**

da *Panorama* 25.9.'08

## La lente sulla casa

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## Locazioni, patti contrari alla legge

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

Tale disposizione prevede, in particolare, la nullità di «ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato» (comma 1), nonché diretta a derogare i limiti (minimi) di durata previsti dalla legge 431 (comma 3).

Delle descritte ipotesi di nullità, quella che ha fatto senz'altro più discutere è la previsione di cui al comma 1. A portare chiarezza in proposito è stata la Cassazione, che con un'argomentata sentenza, ha precisato come la previsione in parola - riferibile tanto ai contratti liberi quanto a quelli regolamentati (cioè: agevolati, transitori e per studenti universitari) - sia diretta a colpire esclusivamente quelle pattuizioni con le quali, nel corso dello svolgimento del rapporto di locazione, le parti si accordino per aumentare l'importo del canone rispetto a quello risultante dal contratto originario (cosic-

ché eventuali pattuizioni coeve alla stipula del contratto sarebbero pienamente valide).

Ciò, sul presupposto - hanno chiarito i giudici - che non è prevista alcuna deroga al principio generale per il quale, nei rapporti tra le parti, ha effetto il negozio dissimulato e non quello simulato (come fino a quel momento sostenuto dalla dottrina maggioritaria), ma esprimerebbe il principio della «invariabilità del canone fissato nel contratto originariamente stipulato per tutto il tempo della durata del rapporto stabilita dalla legge».

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

\*Presidente Confedilizia

da *il Giornale* 28.6.'08

La sentenza di Cassazione richiamata è la n. 16089 del 27.10.'05 (in *Arch. loc.* 2004, 456)

### Prospettiva di guadagno

Non si deve mai dimenticare che nessuno, individuo o impresa, è incoraggiato ad investire, a creare nuovi posti di lavoro se è penalizzato da un fisco esoso, se manca una prospettiva certa di guadagno.

Gino Concetti

### Tetto massimo d'imposta

La determinazione del tetto massimo di imposta risponde anche a un'esigenza di chiarezza e di correttezza sociale. I cittadini non possono vivere sotto l'incubo di nuove tasse, dell'aumento del prelievo fiscale di anno in anno.

Gino Concetti

## Una lucciola per ogni condominio?

Prostituzione/2 Nelle grandi città, da Torino a Napoli, la geografia del sesso a pagamento sta già cambiando. E si allontana dalle strade.

da *Panorama* 25.9.'08

### Istituzioni decadute

Non di rado i cittadini sono costretti a pagare imposte per opere che non funzionano più, ovvero per istituzioni decadute, forse da molti anni.

Gino Concetti

## Fisco in ritardo

### Il rimborso arriva dopo 26 anni

**Ha dovuto attendere 26 anni. Ma, alla fine, il fatidico rimborso Irpef è arrivato. A riceverlo, però, non è stato il contribuente che lo ha chiesto ma un suo erede. È accaduto - segnala Contribuenti.it - a Firenze, quando 26 anni fa un anziano di 71 anni aveva presentato con la dichiarazione dei redditi la richiesta di un rimborso Irpef per 53 euro. «Il fisco italiano si aggiudica un nuovo primato mondiale. Quello della lentezza nell'erogazione dei rimborsi fiscali», afferma l'associazione dei contribuenti italiani, venuta a conoscenza del fatto dall'analisi dei dati in suo possesso. Secondo Contribuenti.it, a oggi il fisco italiano ha un debito Irpef verso 12,3 milioni di contribuenti per 28,4 miliardi. «Il solo debito Irpef è cresciuto di 13,1 miliardi rispetto a settembre 2003 quando viaggiava sui 15,3 miliardi di euro: in pratica in due anni e sei mesi è aumentato di circa 26.000 miliardi delle vecchie lire», precisa l'associazione, che ha attivato il servizio Sos rimborsi fiscali gratuito per tutti i contribuenti che vogliono conoscere le modalità per ottenere i sospirati rimborsi.**

da La Stampa

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

## LALENTE SULLA CASA di Corrado Sforza Fogliani\*

# Telecamere condominiali e privacy

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

«Recenti quesiti e segnalazioni rivolti all'Autorità - osserva il Garante - hanno, infatti, posto il caso in cui non i singoli condòmini, ma l'intero condominio» intenda installare «tali impianti in aree comuni, quali portoni d'ingresso, androni,

cortili, scale, parcheggi, anche presso residence o multiproprietà». Al riguardo - rileva il Garante - non appare chiaro né «quale tipo di maggioranza» occorra per approvare un intervento del genere, né se tale installazione «possa essere effettuata in base alla sola volontà dei proprietari o se si debba tenere conto anche del consenso di altri soggetti, in particolare dei conduttori». Peraltro - osserva ancora l'Autorità per la privacy - in materia «non può essere sottovalutato il divieto contenuto nell'articolo 615 bis del Codice penale che sanziona chiunque si pro-

cura indebitamente immagini relative alla vita privata che si svolge nel domicilio, nozione che, secondo alcune decisioni giurisprudenziali, può giungere fino a ricomprendere le aree comuni; cosa che comporterebbe la necessaria acquisizione del consenso di un numero assai ampio di soggetti, non sempre di agevole identificazione».

I problemi di carattere giuridico sollevati dal Garante formeranno oggetto di un approfondito esame da parte del Coordinamento condominiale della Confedilizia.

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale 15.9.'08

## Stop dei giudici fiscali

# «Illegittima l'Iva sulla tassa dei rifiuti»

Tre commissioni tributarie e anche la Cassazione sentenziano: non si paga un'imposta su un tributo

da LiberoMercato 22.2.'08

### IMPORTANTE

#### Può sempre essere richiesta la revisione del classamento di un immobile

Deve essere sempre riconosciuta ad ogni titolare di immobile la facoltà di chiedere una diversa classificazione catastale e quindi una diversa rendita del bene e, in caso di risposta negativa, di rivolgersi al giudice tributario.

È l'importante principio stabilito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 22557 del 22.5.'08. Il giudice - continua la sentenza - procederà ad una valutazione in cui ben può tener conto di mutate condizioni, della vetustà dell'edificio, della non rispondenza dell'immobile alle esigenze attuali; e potrà eventualmente disapplicare i criteri elaborati dalla Amministrazione.

I termini di abitazione "signorile", "civile", "popolare" - esemplifica la Cassazione - richiamano nozioni presenti nell'opinione generale e cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati (si pensi al maggior rilievo che assume nella mentalità di oggi il numero dei servizi igienici, la collocazione centrale o periferica di un immobile), sia sul piano oggettivo per il naturale deperimento delle case, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi. Quindi può accadere che abitazioni in passato ritenute modeste o "popolari" divengano "civili" o signorili, e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore.

### LO STUDIO DELLA CGIA DI MESTRE

## Le imposte locali? In 12 anni salite del 117%

da Milano

● In dodici anni la pressione fiscale dello Stato è cresciuta a un ritmo poco inferiore all'andamen-

to 103 miliardi e 929 milioni.

In pratica, nel 1995 per ogni 100 euro da pagare allo Stato ce n'erano poi altri 12 da versare agli enti locali. A fine 2007 la forbice si è

notevolmente accorciata: per 100 euro da pagare a Roma ce ne sono altri 30 da versare alle amministrazioni locali. Principale «motore» dell'impennata della tassazio-



ne locale è stata proprio l'imposta comunale sugli immobili, creata nel 1993. Il gettito complessivo dell'Ici l'anno scorso ha portato ai Comuni circa 10 miliardi di euro.

L'abolizione totale dell'imposta, già approvata dal governo Berlusconi, riguarda esclusivamente le prime case, esclusi gli immobili di lusso (case signorili, ville e castelli). Sono comunque oltre 28 milioni gli immobili detassati, con un risparmio medio di 73 euro all'anno per il nucleo familiare. Il costo? 2

da il Giornale 17.8.'08

RECENSIONI

*L'invenzione dei Fori Imperiali demolizioni e scavi: 1924-1940*, Palombi ed., pp. 64 con ill..

Le trasformazioni del tessuto urbano nel cuore di Roma, dagli anni Venti alla seconda guerra mondiale, esaminate in una serie di saggi con l'ausilio di una vasta serie di fotografie dell'epoca, oltre che di dipinti che testimoniano Roma prima degli scavi.

Luciano Russi, *L'agonista*, Esa ed., pp. 112 con ill..

Un curioso saggio, ben documentato, sui rapporti di Gabriele d'Annunzio con lo sport, molto più numerosi, frequenti e fattivi di quanto si possa credere: dall'attività praticata, a quella cantata in parecchie opere, al tifo direttamente espresso, fino alle novità linguistiche da lui introdotte.

Massimo Beccarello, Francesco Piron, *La regolazione del mercato del gas naturale*, Rubbettino Faccio edd., pp. 380.

Una panoramica esauriente dell'importante settore economico, con un'analisi minuta dei singoli stadi della filiera e dei relativi snodi: un libro tecnico, predisposto dall'Istituto Bruno Leoni, steso però in modo da essere compreso dal lettore semplicemente desideroso di approfondire la questione.

Aldo A. Mola, *Declino e crollo della monarchia*, Mondadori ed., pp. 438.

Nuova edizione, nella collana "Oscar", della storia dei Savoia dall'Unità d'Italia al referendum del 1946, arricchita anche con documenti inediti: di estremo interesse le pagine sul referendum e sulla successione al trono.

Daniela Lombardi, *Storia del matrimonio*, il Mulino ed., pp. 296.

Dal Medioevo ai giorni nostri, l'istituzione matrimoniale nell'Europa occidentale, sotto diverse prospettive storiche e sotto molteplici angolazioni sociologiche: si considerano a volta a volta la sessualità, l'eredità, il rito, la rottura delle relazioni, la religione (prima cristianesimo, poi cattolicesimo e protestantesimo).

Achille Campanile, *Autoritratto*, Aragno ed., pp. XII + 60.

Del grande umorista viene presentato un inedito: una sorta di brillante autobiografia, nella quale si ritrovano godibili spezzoni fra i più riusciti delle sue molteplici opere, con paradossi, battute, giochi di parole nei quali Campanile è veramente un maestro.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Dal deputato Pagano (Pdl) proviene una proposta di legge volta ad introdurre una delega al Governo per incentivare e promuovere la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare.

Modifiche alla normativa in materia di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono proposte con un disegno di legge dal senatore Filippi (Pd).

Con un'interrogazione rivolta al Presidente del Consiglio, il senatore Lanutti (Idv), premesso che l'Istat ha diffuso i dati sui canoni di locazione medi degli immobili, in relazione al periodo 2005/2007, dai quali risultava un aumento del 14% nel biennio di riferimento, mentre dalla banca dati dell'Istituto medesimo (presente nel sito Internet), relativa agli indici nazionali dei prezzi al consumo, si ricava un aumento del 4,8%, chiede se il Governo non intenda coinvolgere la Commissione di garanzia per l'informazione statistica affinché venga stabilito in maniera univoca ed inequivocabile quale sia stato l'incremento effettivo dei canoni di locazione nel periodo sopra citato.

In tema di mutui ipotecari per l'acquisto di immobili, il deputato Zacchera (Pdl), chiede con un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze se l'usanza degli istituti bancari di addebitare al richiedente, oltre alle normali spese e commissioni bancarie, anche l'imposta sostitutiva relativa allo stesso finanziamento, sia una prassi corretta e, qualora lo sia, di rivedere tale sistema.

La bussola della casa

zona	RAVENNA		AREZZO		MESSINA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	900	2.550	1.650	3.100	1.550	2.700
semicentro	700	2.000	1.380	2.690	1.180	2.000
periferia	600	1.600	1.200	1.800	710	1.400
	ROVIGO		PERUGIA		BRINDISI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	900	2.050	1.850	3.000	700	1.350
semicentro	750	2.050	1.120	1.880	560	1.080
periferia	750	1.500	830	1.600	500	960

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 agosto	2007 - agosto	2008	3,9 % 2,925 %
VARIAZIONE BIENNALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %
Variazione agosto	2006 - agosto	2008	5,5 % 4,125 %

**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 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 %
Variazione agosto	2007 - agosto	2008	4,2 %

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 *Etica fiscale. Perché e fin dove è giusto pagare le tasse* di Gino Concetti, ed. Piemme.

Deontologia fiscale

La deontologia fiscale mette a fuoco la responsabilità del potere politico, in particolare degli organi legislativi, chiamati a elaborare un sistema non solo meno esoso e più equo ma anche più partecipato nel territorio, contro un centralismo anacronistico e monopolistico, al riparo però di ogni esasperata forma localistica e corporativa.

Gino Concetti



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

Anno 18  
Numero 9

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 7 ottobre 2008

Il numero di settembre 2008  
è stato postalizzato il 25.9.2008



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu