



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

# CONFEDILIZIA

notizie

## All'interno

- Celebrati in Campidoglio i 125 anni della Confedilizia (pag.3)
- Entro il 16 dicembre il saldo ICI (3)
- Condominii a luci rosse, invito ad attivarsi (3)
- Più difficile affittare agli stranieri regolari (4)
- Blocco "sfratti", tabella sinottica (7)
- Compravendite con spese condominiali garantite e, intanto, la cassazione blocca i lavori nei condominii (11)
- Certificazione energetica (anche regionale) non più obbligatoria (12)
- Diverso classamento, richiesta sempre possibile (13)
- Vendita in blocco o cumulativa, per la prelazione va valutato il contratto (e il corrispettivo) (13)
- Meno leggi e lotta alla burocrazia, la rivoluzione culturale del governo (14)

## IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA ALLA CONFEDILIZIA

In occasione delle celebrazioni organizzate in Campidoglio dalla Confedilizia per ricordare la propria nascita, il Presidente della Repubblica ha inviato il 16 ottobre scorso al Presidente confederale il seguente messaggio

*Il Presidente della Repubblica*

### TELEGRAMMA

Avv. Corrado Sforza Fogliani  
Presidente della Confederazione Italiana Proprietà Edilizia  
Via Borgognona, 47  
00187 Roma

In occasione della celebrazione del 125° anniversario di Confedilizia, saluto cordialmente Lei, gli organismi direttivi e tutti gli intervenuti alla cerimonia che conferma, in continuità ideale con i principii che ispirarono il progetto associativo del 1883, la consapevolezza della rilevanza del settore immobiliare nello sviluppo economico e sociale del Paese.

Giustamente la Confederazione ha voluto riproporre, in questa circostanza, un prezioso contributo di Luigi Einaudi il quale, già nel 1920, aveva individuato nella questione della casa e nell'attuazione di politiche adeguate uno degli snodi cruciali del futuro sviluppo italiano e su tale tema egli sarebbe tornato ancora, innestandolo nelle più ampie riflessioni legate al valore non solo economico del risparmio.

Anche nell'attuale scenario internazionale segnato da una profonda crisi del sistema finanziario, il pensiero di Einaudi ci indica la via di un responsabile impegno delle strutture pubbliche e private per suscitare nei mercati e tra i risparmiatori fiducia in strumenti d'investimento efficaci e trasparenti.

Con l'auspicio che Confedilizia, forte della sua storia ultracentenaria, possa rinnovare un costruttivo contributo di analisi e di proposta a questi fini, rivolgo a tutti i partecipanti un sentito augurio di buon lavoro.

*Giorgio Napolitano*

## Il Presidente dai ministri Matteoli e Carfagna

Il Presidente confederale è stato ricevuto dal ministro per le Infrastrutture sen. Matteoli e dal ministro per le Pari Opportunità on. Carfagna. In Campidoglio, ha aperto i lavori della manifestazione celebrativa dei 125 anni dalla costituzione dei primi nuclei associativi della Confedilizia. Sforza Fogliani ha pure incontrato il sen. Gasparri, presidente del Gruppo Pdl al Senato, alla riunione conviviale dei Presidenti delle Associazioni di categoria e territoriali svolta al Grand Hotel di Roma, sempre nell'ambito delle manifestazioni celebrative del ricordato anniversario. Al Ministero per i Beni culturali, il Presidente confederale ha illustrato alcuni temi di interesse della proprietà all'arch. Roberto Cecchi, Direttore generale del Ministero per i Beni architettonici, storico artistici ed etnoantropologici.

Sempre a Roma, il Presidente confederale ha guidato una delegazione della Confedilizia che è stata ricevuta dal Presidente della Camera on. Fini, è intervenuto alla Tavola rotonda Ugl "Prospettive e scenari futuri per i diritti in genere", al Convegno Adsi "Il restauro e la valorizzazione dei Beni culturali privati" svoltosi a Palazzo Sacchetti nonché all'inaugurazione della Mostra (sempre organizzata dalla sezione Lazio dell'Adsi) "Capolavori da scoprire - dal cortile al ninfeo" organizzata a Palazzo Sforza Cesarini. Sforza Fogliani ha pure partecipato al Convegno Confindustria "Reti d'impresa, oltre i distretti" e al Convegno Igi "Capitali privati per le opere pubbliche e condizioni normative".

Ad Arenzano, il Presidente confederale ha portato il saluto della Confedilizia al Convegno Gesticon e a Como ha concluso i lavori della Tavola rotonda organizzata dall'Associazione territoriale locale a celebrazione dei cent'anni dalla costituzione.

Il Segretario generale Spaziani Testa ha incontrato - sul tema del federalismo e del relativo disegno di legge - il ministro Calderoli.

### Delegazione Confedilizia dall'on. Fini

Una delegazione della Confedilizia composta - oltre che dal Presidente confederale e dal Segretario generale - dai Vicepresidenti Amerio, Pizzolla, Tesan e Vigne nonché dal Presidente del Centro studi D'Amico, è stata ricevuta a Montecitorio dal Presidente della Camera dei deputati on. Fini.

Al Presidente - che si è lungamente intrattenuto a cordiale colloquio con la delegazione - è stato fatto omaggio di una copia della pubblicazione "Il problema delle abitazioni" di Luigi Einaudi.

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

### Detrazione del mutuo e immobile occupato

E' ammessa la detrazione degli interessi pagati sul mutuo contratto per l'acquisto della "prima casa", comprata all'asta e occupata illegittimamente dall'ex proprietario, anche se la stessa viene adibita ad abitazione principale oltre il termine di un anno dall'acquisto. Ciò, a condizione che l'azione esecutiva per il rilascio sia attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e l'utilizzo come abitazione principale avvenga entro il successivo anno. Si tratta, infatti, di una situazione analoga a quella che si verifica in caso di acquisto di un immobile locato.

Così l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 385/E del 14.10.'08

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

### Riscaldamento, informazioni sul sito Confedilizia

Tutte le informazioni su "zone climatiche", periodi e orari di accensione dei riscaldamenti possono essere reperite sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it)

Come noto, infatti, la legge consente l'accensione delle caldaie in periodi diversi a seconda della "zona climatica" in cui i singoli Comuni sono inquadrati, dettando per ogni zona sia l'orario giornaliero massimo di accensione sia i periodi dell'anno durante i quali è possibile mantenere in esercizio gli impianti.

### LA LENTE DI INGRANDIMENTO



### Lavoro buroindotto

L'espressione "lavoro buroindotto" fa riferimento al lavoro indotto dalla burocrazia, cioè da provvedimenti che non hanno alcuna utilità per i cittadini e che sono predisposti al solo fine di soddisfare le richieste di particolari categorie, anche professionali.

### VIII Conferenza organizzativa in dicembre a Roma

A Roma, l'11 dicembre, VIII Conferenza organizzativa della Confederazione.

Le Associazioni territoriali sono da tempo state invitate dalla Segreteria generale a riunire i Consigli direttivi per mettere a fuoco proposte, suggerimenti, iniziative da esporre alla Conferenza.

AMMINISTRATORE PREPARATO  
CONDOMINO ALLEATO

### Agevolazioni "prima casa" condizionate in caso di asta

Le agevolazioni "prima casa" possono essere concesse in relazione ad un acquisto effettuato in un'asta giudiziaria a condizione che nel decreto di trasferimento sia contenuta la prevista dichiarazione del contribuente di volersi avvalere delle agevolazioni stesse nonché di possesso dei requisiti, e se la dichiarazione non precede la registrazione del decreto del giudice dell'esecuzione.

Così l'Agenzia delle entrate, nella Risoluzione n. 370/E del 5.10.'08.

### Consulta, eletto Alessandro Criscuolo

Alessandro Criscuolo è stato eletto giudice costituzionale dai magistrati della Cassazione.

Il Presidente confederale gli ha espresso vivi rallegramenti ed ogni augurio.

### Franco Martini alla Segreteria Filcams Cgil

Franco Martini è il nuovo Segretario generale della Filcams Cgil.

Il Presidente confederale gli ha già fatto pervenire i rallegramenti della nostra Organizzazione.

### Mellai Presidente Confedilizia sarda

Il prof. Annibale Mellai è stato eletto Presidente della Confedilizia sarda.

Il Presidente confederale ha formulato a lui ed a tutti i suoi più diretti collaboratori vivi rallegramenti e gli auguri di buon lavoro.

### Targhe professionali, l'imposta di pubblicità è dovuta

Con sentenza 8.9.'08 n. 22572 la Cassazione ha stabilito che le targhe professionali esposte in luoghi pubblici o aperti al pubblico sono soggette all'imposta di pubblicità, assolvendo le stesse il compito di rendere pubblico l'esercizio della attività svolta in un determinato luogo. Non si fa luogo all'applicazione dell'imposta - secondo quanto stabilisce l'art. 7, comma 2, del D. Lgs. n. 507/'93 - solo per le targhe che abbiano una superficie inferiore a 300 centimetri quadrati.

### AGENZIA DEMANIO

### Elisabetta Spitz fa ricorso al Tar

Elisabetta Spitz, ex direttore dell'agenzia del Demanio, ha presentato ricorso al Tar del Lazio contro lo spoil system che ha portato alla sua mancata riconferma. Nell'atto sarebbe richiesto anche il rispetto delle clausole contrattuali, previste in caso di rescissione, e che al momento non sarebbero state assolte.

### ORA LEGALE

### Cambio di lancette il 29 marzo

L'ora legale torna alle due di domenica 29 marzo e si conclude alle tre di domenica 25 ottobre 2009. Lo ha stabilito il Dpcm del 12 settembre pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» 256 del 31/10/08.

## Riordino Consorzi e beneficio di bonifica...

La Conferenza Stato-Regioni ha approvato un documento per l'attuazione dell'articolo 27 del decreto-legge n. 248/07, come modificato, riguardante il riordino dei Consorzi di bonifica.

Si tratta, peraltro, di un'Intesa che – come Confedilizia aveva facilmente previsto (cfr. Cn n. 9/08) – è andata ben al di là del “riordino”, per entrare addirittura (e illegittimamente) nel merito del beneficio di bonifica e dei requisiti che debbono caratterizzarlo. Si legge infatti nell'Intesa di cui trattasi: “Il beneficio è riferito alle azioni di manutenzione, esercizio e sorveglianza e consiste nella conservazione o nell'incremento del valore degli immobili”.

Si tratta di una definizione che contrasta con la costante giurisprudenza della Cassazione anche a Sezioni unite (che ha sempre fatto riferimento – a parte altro – all' “aumento” di valore e basta) per sposare la tesi che i Consorzi sostengono – sia pure, che risultati, senza successo alcuno, finora – nell'enorme contenzioso che li sta sommergendo avanti le Commissioni tributarie, e cioè che sia sufficiente la “conservazione” del valore dell'immobile “beneficiario”.

Va da sé che quanto stabilito nell'Intesa non ha alcun valore, essendo la contribuzione regolata esclusivamente dalla legge statale del '33, nonostante quel che dicano e scrivano le Regioni anche nelle loro leggi. Ma l'episodio dimostra, a nuovo titolo, la situazione in cui ci troviamo: caratterizzata dal fatto che gli enti locali favoriscono spesso i Consorzi per scaricare attraverso di essi sui proprietari urbani e rustici, oneri per opere pubbliche che dovrebbero invece essere sostenuti dalla fiscalità generale (trattandosi, appunto, di opere magari di pubblica utilità, ma non certo di bonifica a termini della normativa del '33 e che non possono quindi dare luogo a contribuzione, come già apertamente fatto presente dalla giurisprudenza tributaria – cfr., in particolare, Cn marzo '08).

## IMPORTANTE

### Entro il 16 dicembre il saldo Ici Calcolo on line sul sito Confedilizia

Tra il 1° e il 16 dicembre – salvo differenti disposizioni comunali – deve essere versata la seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando aliquote e detrazioni del 2008 ed eseguendo il conguaglio con quanto versato a titolo di acconto lo scorso giugno (quando si è pagato il 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2007).

Sul sito Internet della Confedilizia è possibile trovare – oltre ad una guida pratica al pagamento dell'imposta – un programma per il calcolo on line del tributo e i link ai siti dove possono essere verificate le aliquote e le detrazioni stabilite dai Comuni e reperite le delibere e gli eventuali regolamenti.

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

Come noto (cfr. Cn giug. '08), da quest'anno è stata sancita l'esenzione delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale del soggetto passivo (nonché di quelle ad essa assimilate), ma restano soggette all'Ici – anche se adibite ad abitazione principale del soggetto passivo – le unità immobiliari di categoria catastale A/1 (“Abitazioni di tipo signorile”), A/8 (“Abitazioni in ville”) e A/9 (“Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici”).

## Celebrati in Campidoglio i 125 anni della Confedilizia

Sono stati celebrati a Roma – in Campidoglio – i 125 anni dalla costituzione dei primi nuclei associativi della Confedilizia.

Nel corso della manifestazione hanno svolto interventi – oltre che il Presidente confederale – il prof. Giuseppe Parlato ( Rettore della Libera Università S. Pio V), il prof. Giovanni Orsina (Direttore scientifico della Fondazione Luigi Einaudi per studi di politica ed economia) e il dott. Enrico Morbelli (Segretario generale dell'Associazione degli amici della Fondazione Luigi Einaudi).

Nell'occasione è stata presentata la nuova edizione della ristampa anastatica del volume “Il problema delle abitazioni”, contenente le lezioni tenute da Luigi Einaudi – di cui quest'anno ricorre il sessantesimo anniversario della elezione a Presidente della Repubblica – all'Università Bocconi dal 26 aprile al 2 maggio 1920.

Nello stesso giorno, sempre a Roma, la ricorrenza della Confedilizia è stata celebrata anche con una cena presso il St. Regis Grand Hotel con i Presidenti delle Associazioni di categoria aderenti e delle Associazioni territoriali, in occasione della quale è stata distribuita una medaglia commemorativa dei 125 anni.

## CONDOMINII A LUCI ROSSE

### Il Presidente a “Porta a porta” – Invito ai condomini ad attivarsi presso uomini di Governo e parlamentari

“Tutti coloro che, nella storia, hanno cercato di abolire la prostituzione, mai sono riusciti nel loro intento, perché è come se si volessero chiudere i cimiteri credendo di eliminare la morte”. Lo ha scritto Armando Torno sul *Corriere della Sera* (ed. Lombardia – 28.9.'08), così proseguendo: “Ieri su queste colonne Agostino Gramigna ha parlato del caso di via Porpora: in una vecchia casa milanese prostitute, viados e spacciatori la fanno da padroni, rendendo invivibile l'intero caseggiato. Non c'è pace, si fatica a dormire, si è minacciati, in sostanza si vive in un degrado degno di una periferia del Terzo Mondo. Quante case (se si riuscirà a scacciare le prostitute dalle strade – ndr) si ridurranno come questa? I politici hanno pensato a simili problemi? Lo sanno che possono moltiplicarsi?”.

In questi termini si è espressa anche la Confedilizia che – per prevenire il fenomeno – ha già trasmesso alle proprie Associazioni territoriali il testo delle delibere che debbono essere assunte, da subito, dai condomini. Dal canto suo, il Presidente confederale – nel corso di una trasmissione di “Porta a porta” – ha sollecitato il Parlamento ad introdurre nel disegno di legge governativo in argomento (ed attualmente all'esame del Senato) una norma che favorisca l'adozione delle delibere di divieto della prostituzione nelle proprietà esclusive condominiali. Il Presidente confederale, in proposito, ha avuto anche un colloquio con il ministro Carfagna, al quale ha sottolineato che il divieto di esercitare la prostituzione in strada è una forma di regolamentazione del fenomeno (che, all'evidenza, riconosce esistente), per cui non si vede cosa osti a facilitare ai condomini la possibilità di vietare tale attività nelle anzidette proprietà (ciò che costituirebbe un altro caso sempre e comunque di divieto, e quindi di regolamentazione come per le strade).

La Confedilizia, comunque, non demorderà dallo svolgere un'intensa attività in proposito, anche a salvaguardia dei valori immobiliari dei singoli condomini. E invita a sensibilizzare, sul problema, uomini di Governo e parlamentari (a cominciare dai senatori), in via di tutta urgenza e in forma sia scritta che verbale, conscia dell'importanza della cosa. Anche sintetiche lettere di denuncia del pericolo ai giornali, saranno importanti.

## Italia prima in efficienza energetica

“Il nostro Paese può inequivocabilmente esibire una virtù: nella classifica europea dell'efficienza energetica, cioè della capacità di sprecare meno energia e quindi di inquinare meno per unità di prodotto, siamo al primo posto insieme all'Inghilterra”.

Elia Colabraro,  
Il pubblico-la banca-il privato,  
ed. Spirali

## IN G.U.

### Demolizioni e rimozioni su beni architettonici

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 247 del 21.10.'08 il d.m. 27.6.'08, contenente “Delega ai soprintendenti di settore, della funzione di autorizzazione degli interventi di demolizione e rimozione definitiva ricompresi nell'articolo 21, comma 1, lettere a) e b) del codice, da eseguirsi su beni architettonici, storici ed etnoantropologici”.

## Cattiva gestione

Un settore dove l'inefficienza della gestione statale si manifesta platealmente è quello delle acque. Oggi gli oceani, i mari, i laghi, i fiumi e le falde acquifere rappresentano l'emblema della noncuranza, dell'inquinamento e dello sfruttamento selvaggio delle risorse. Se, invece, vi fosse la proprietà privata su queste vaste aree, i titolari dei diritti non permetterebbero la rovina delle loro risorse d'acqua.

Novello Papafava

## Bossi, i deputati devono lavorare meno

“I deputati devono lavorare meno, non di più, già così fanno troppi danni. Il Paese ha bisogno di meno leggi, non di più leggi: bisogna ridurre il corpo legislativo, perché a più leggi corrispondono più spese”.

Umberto Bossi, la Repubblica 5.10.'08

## La lente sulla casa

CORRADO SFORZA  
FOGLIANI\*

## Più difficile affittare gli immobili agli stranieri regolari

**L**a vigente normativa (legge 24.7.'08 n.125) 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».

Già all'indomani dell'approvazione della legge, la Confedilizia fece presente che essa avrebbe creato problemi non da poco, e proprio per la locazione a stranieri regolari (non, a clandestini). Ad esempio, sarebbe stato considerato reato locare con contratti - quelli che ordinariamente si stipulano - di durata superiore a quella del permesso di soggiorno (e, quindi, anche per un periodo di tempo per il quale lo straniero interessato è privo di titolo di soggiorno)? E comunque, chi avrebbe date certezze in contrario? Si rispose che il concetto di «ingiusto profitto» avrebbe risolto tutto. Ma ora, dal Tribunale di Brescia, arriva una secca smentita di questo assunto.

Nella sua decisione, il Tribunale ha infatti ritenuto che il fine specifico dell'«ingiusto profitto» non è richiesto allorché la cessione avvenga a titolo di locazione. Cioè, c'è reato anche se non c'è «ingiusto profitto».

«La fattispecie - dice testualmente il provvedimento dei giudici bresciani - 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, cioè risultando sia dalla sua collocazione lessicale - chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio - sia dal rilievo per il quale in tale ambito si colloca esclusivamente anche la previsione espressa del requisito della onerosità».

La Confedilizia auspica che un inequivoco chiarimento legislativo in tema avvenga in occasione del varo da parte del Parlamento di uno dei due provvedimenti in materia di sicurezza attualmente al suo esame. La tesi del Tribunale di Brescia potrà, infatti, anche non essere condivisibile. Ma fra tesi e controtesi, chi deve correre il rischio di incorrere in un reato e di vedersi confiscare un proprio immobile?

da il Giornale 11.10.'08

## Il tempismo abita a Cinisi

**S**e l'Academy istituisse il premio Oscar per il Fisco creativo, una nomination dovrebbe andare di diritto al piccolo Comune di Cinisi, 11mila abitanti a una ventina di chilometri da Palermo. La trovata della Giunta locale è degna di un film di Franco e Ciccio, nati peraltro a pochi chilometri di distanza. Il Governo taglia l'Ici? Cinisi anticipa

il Consiglio dei ministri di Napoli di appena ventiquattrore e con un guizzo alza l'Ici dal 5,5 al 6,5 per mille. È un doppio miracolo: le entrate passano da 800mila a 980mila euro, e a pagare non sono gli elettori ma lo Stato, che ha promesso di compensare il taglio dell'Ici con maggiori trasferimenti. Risultato: i cittadini vengono detassati e le casse comunali rimpinguate. E tutti vissero felici e contenti. Se fosse un film? Franco, Ciccio e il miracolo dell'Ici. Una nomination ci sta tutta. (En.Ma.)

da 24ore 8.6.'08

## Proprietà e protezione

La soluzione al problema ambientale consiste nell'assicurare che dietro a ogni albero, torrente, lago, “bolla d'aria” o balena ci siano uno o più proprietari in grado di proteggere e nutrire quella risorsa; e nel restaurare il diritto, per far sì che a nessuno venga permesso di inquinare l'aria o l'acqua dei propri vicini.

Novello Papafava

## Tributo immobiliare, base ovunque della finanza locale?

Il Presidente confederale ha dichiarato: “Il dibattito sul federalismo va affrontato, per fare opera costruttiva, in termini concreti, e di estrema chiarezza. Non giova al dibattito affermare che la tassazione sugli immobili costituisce la base della finanza locale in tutti gli Stati, senza l'ulteriore necessaria previsione del tipo di tassazione al quale ci si riferisce o che si propone. Il tributo locale, ove è stato istituito, è infatti estremamente variegato: è in alcuni Paesi correlato ai servizi ed al loro livello, colpisce in altri - come in Francia - non il valore degli immobili (come fa l'Ici) ma solo il loro valore locativo, è collegato in altri ancora - per esempio in alcuni distretti degli Stati Uniti - al finanziamento di specifiche istituzioni, come quelle scolastiche. C'è tributo e tributo, insomma. E creare confusione per difendere, alla fin fine, l'Ici non è corretto, e giova a nessuno”.

## Beni comuni

L'offerta ai clienti di una serie di beni comuni uniti ai beni privati è un'esperienza abituale nei condominii, nei club sportivi, negli hotel, nelle navi da crociera e nei centri commerciali. Nei centri commerciali, ad esempio, l'uso comune di ampi corridoi, scale mobili, ascensori e servizi come il riscaldamento, la pulizia e la sicurezza sono inclusi nel prezzo dei prodotti. Perché lo stesso metodo di finanziamento volontario non dovrebbe funzionare per la gestione di strade, piazze, parchi e servizi di città intere?

Novello Papafava

## ADSI Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Cessione immobili strumentali: l'ente non imprenditore sconta l'Iva anche in caso di acquisto per prelazione

L'acquisto di un complesso immobiliare strumentale da parte di un ente (una Regione, nel caso in questione) che opera al di fuori dell'esercizio di un'attività imprenditoriale è un'operazione soggetta all'Iva ordinaria del 20%. Nessun rilievo ha la circostanza che l'acquisizione del complesso immobiliare sia conseguenza del diritto di prelazione esercitato dalla Regione ai sensi del Testo unico dei beni culturali: l'esercizio del diritto di prelazione, infatti, non influenza in alcun modo il trattamento fiscale attribuito ai beni oggetto di compravendita. Per la contestuale cessione di un'unità abitativa non costituente pertinenza dell'immobile strumentale per natura, opera invece il regime di esenzione dall'imposta, con conseguente assoggettamento all'imposta di registro proporzionale.

E' il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 393/E del 20.10.'08.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Fondi rustici, la servitù di passaggio genera plusvalenza tassabile

L'indennità percepita dal proprietario di un fondo rustico, acquistato da meno di cinque anni, per una servitù di passaggio costituita volontariamente, è imponibile ai fini Irpef e costituisce una plusvalenza. La costituzione volontaria di servitù, infatti, può essere assimilata alle cessioni a titolo oneroso.

Questo il parere espresso dall'Agenzia delle entrate nella Risoluzione n. 379/E del 10.10.'08, nella quale vengono stabilite anche le modalità di determinazione della plusvalenza.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gesticond è un'Associazione nazionale di amministratori professionisti di condomini, immobili e patrimoni immobiliari che, oltre agli scopi propri di un'Associazione di categoria, attraverso i suoi Centri Studi, il suo Sito ([www.gesticond.org](http://www.gesticond.org)), la sua rivista (l'Amministratore Europeo), e i servizi di consulenza in sede provinciale e nazionale, si prefigge di coadiuvare nella qualificazione professionale i propri associati, promuovendone al tempo stesso l'immagine e il prestigio.

Di fronte al fenomeno dell'incessante produzione normativa riguardante tutti i campi del settore (giuridico, fiscale, tecnico) che interessano direttamente o indirettamente l'amministratore immobiliare e alla luce delle difficoltà interpretative che molto spesso ne derivano, l'Associazione pone a disposizione dei propri iscritti tutti gli strumenti necessari per consentire di esercitare l'attività con competenza, nell'interesse loro e dei loro mandanti, contribuendo così al tempo stesso a rafforzare la dignità di una professione talvolta criticata, nonostante il ruolo sempre più rilevante che l'Amministratore di condominio è chiamato a svolgere nella società e a difesa del patrimonio immobiliare del nostro Paese.

Gesticond, grazie al suo moderno Statuto, fin dall'inizio ispirato alle normative europee in materia e anticipatore di molte previsioni normative statali successivamente emanate dal legislatore, attraverso il codice deontologico di cui si è dotata, vuole dare risposte positive e concrete ed essere strumento di chiarezza e fonte di rinnovata fiducia nei rapporti tra amministratori e amministrati, contemperando il rispetto delle esigenze professionali degli uni con la necessità degli altri di poter contare su una gestione seria, onesta e professionale dei propri beni.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Nuovo codice deontologico

E' stato presentato a Roma presso la Camera di Commercio il nuovo "Codice Deontologico Fiaip" per Agenti Immobiliari e Mediatori Creditizi. Il nuovo codice interpreta in chiave moderna i principi etici e comportamentali, indice di maggiore professionalità, garanzia e trasparenza offerta ai clienti e ai consumatori nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia d'intermediazione immobiliare e creditizia, fissando per tutti gli associati Fiaip principi etici da adottare in ambito professionale verso la clientela e gli istituti di credito, le istituzioni e nei rapporti tra gli associati.

Il Codice Deontologico, per la prima volta in Italia, si rivolge tanto agli agenti immobiliari, quanto agli intermediari creditizi. Il nuovo codice è suddiviso in cinque sezioni: **rapporti con il pubblico**, **rapporti con la clientela** in cui si specificano regole precise, dall'incarico alla valutazione immobiliare, alla pubblicità immobiliare, privacy e anticiclaggio; **rapporti con gli istituti bancari e intermediari finanziari**; **rapporti con i colleghi e con la federazione**.

Nei suoi 44 articoli detta principi e norme più severe per una maggiore trasparenza e correttezza, a garanzia dei rapporti sia con i clienti consumatori, che con tutti i soggetti che interagiscono con gli agenti immobiliari.

Dal codice Fiaip ha estrapolato un "Decalogo per i consumatori", che è un condensato delle stesse norme del codice deontologico, finalizzate ai clienti che entrano nelle agenzie immobiliari. I consumatori conoscendo diritti e doveri degli stessi agenti immobiliari saranno così garantiti sin dal momento che entrano in un'agenzia. Le dieci regole intendono far risaltare gli obblighi comportamentali e i doveri professionali che tutti gli associati Fiaip sono tenuti a rispettare, come esempio per l'intera categoria degli intermediari immobiliari e creditizi. Regole certe e condivise che rendono ancor più trasparente il rapporto con le agenzie immobiliari e i mediatori creditizi.

"Il mondo immobiliare oggi più che valori economici deve metter al centro i valori etici. **Lealtà, fedeltà, diligenza e correttezza** devono essere parte importante dell'operato di ogni professionista immobiliare. Noi agenti - ha dichiarato il segretario nazionale Fiaip, **Andrea Rubino** - abbiamo l'obbligo di dare risposte chiare e veritiere ai consumatori o a chi si rivolge alla nostra categoria per ogni operazione di compravendita o locazione immobiliare".



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Concluso il ciclo di seminari di formazione

Con l'incontro di Gorizia, si è concluso il ciclo di seminari di formazione organizzati dal Centro studi del Coram e riservati agli iscritti al Registro nazionale amministratori.

Tutti e quattro gli appuntamenti - coordinati dall'avv. Vincenzo Nasini (responsabile del Centro studi del Coram e del Coordinamento condominiale Confedilizia) e svoltisi, oltre che a Gorizia, ad Asti, Lamezia Terme e Grosseto - hanno registrato presenze numerose e notevole interesse degli amministratori partecipanti, che hanno colto l'occasione anche per utili scambi di opinione con i colleghi operanti in altre città.

L'appuntamento con i seminari di formazione - sempre con la formula dello svolgimento in quattro luoghi d'Italia (uno per il Nord Est, uno per il Nord Ovest, uno per il Centro e uno per il Sud) e della trattazione dei medesimi argomenti in tutti gli incontri - è ora fissato al prossimo anno.

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

## GIURISPRUDENZA CASA

### Servizi del condominio, competenza

La Cassazione (sent. n. 5957/08, inedita) ha stabilito un'importante principio in materia di competenza per i servizi del condominio. "Le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi del condominio, di competenza del giudice di pace - ha detto la Suprema Corte -, sono sia quelle che riguardano le riduzioni o limitazioni quantitative del diritto di godimento dei singoli condomini sulle cose comuni, sia quelle che concernono i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, in proporzione delle rispettive quote, mentre sono assoggettate alle ordinarie regole della competenza per valore quelle aventi ad oggetto la contestazione della titolarità del diritto di comproprietà sulle cose comuni". In applicazione del principio, in sede di regolamento, la Corte ha riconosciuto la competenza del giudice di pace nell'azione proposta da un condòmino al fine di contestare la legittimità dell'individuazione assembleare del posto auto ad esso assegnato senza tenere conto dell'eccessiva difficoltà di accesso ed uscita dallo stesso.

### Nuovo atto di diniego, rinnovazione

"In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, la disdetta alla prima scadenza, nulla per la mancata specificazione dei motivi su cui la stessa sia fondata, può essere validamente rinnovata con altro atto contenente l'indicazione dei motivi omessi, purché inviata entro il termine di preavviso stabilito dalla legge". Lo ha precisato la Cassazione (sent. n. 7696/08, inedita), stabilendo altresì che ne consegue che l'eventuale giudicato sull'invalidità della prima dichiarazione copre solo l'accertamento della nullità di quel particolare atto e non, invece, la mancanza dei presupposti sostanziali per l'esercizio del recesso di cui all'art. 29, commi primo e secondo, della legge n. 592 del 1978 né il mancato rispetto del termine di preavviso, che costituiscono le uniche circostanze preclusive del diritto alla risoluzione della locazione.

### Idoneità immobile e obbligo del conduttore

"Una volta che sia stato stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività per cui è stato locato, anche in relazione al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative". Lo ha stabilito la Cassazione, con una sentenza (n. 8503/08, inedita) con la quale ha rigettato il ricorso proposto e confermato la sentenza impugnata con cui era stato correttamente affermato, in relazione alla locazione di un immobile destinato ad attività produttiva, che gravava sul conduttore la verifica delle richieste modifiche strutturali delle dimensioni di una finestra, alla cui esecuzione si era obbligato il locatore.

### L'inquilino che riconosce idoneo l'immobile...

"In tema di locazione di immobile adibito ad uso diverso, nel caso in cui il conduttore abbia in contratto riconosciuto il bene locato idoneo all'uso pattuito e abbia esonerato il locatore da ogni inadempienza, è irrilevante la sussistenza di vizi conosciuti o conoscibili da parte dello stesso conduttore". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 8503/08, inedita), conseguentemente decidendo che, in tal caso, deve escludersi la risoluzione del contratto, essendo, in base alla relativa valida clausola contrattuale, rimessa alla diligenza del conduttore la constatazione dei detti vizi e all'autonomia delle parti la valutazione dei vizi che non rendono impossibile il godimento del bene, non potendosi escludere che il conduttore ritenga di realizzare i suoi interessi assumendosi il rischio economico dell'eventuale riduzione dell'uso pattuito ovvero accollandosi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto, in cambio di un canone inferiore rispetto a quello richiesto in condizioni di perfetta idoneità del bene al predetto uso.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## BLOCCO SFRATTI

### Ridimensionato

L'Ansa del 13 ottobre trasmette una dichiarazione del Sindaco di Roma Alemanno: il blocco sfratti sarebbe arrivato, e per tutta Italia. La reazione della Confedilizia (e solo della Confedilizia) fu immediata. Venne rappresentata ai Ministeri interessati l'irrazionalità della cosa, e la necessità che il blocco - quantomeno - venisse limitato alle aree con un consistente numero di sfratti sospesi in base alla vecchia legge.

Il nuovo blocco, poi, è effettivamente stato limitato ad alcune aree (sia pure scelte con criterio non da noi condiviso, come spieghiamo in altra parte del giornale). Così la gran parte dei capoluoghi di provincia sono stati liberati dall'iniquo blocco.

### Esempio di impresa

McDonald's è un ottimo esempio di impresa capitalista. Impiega migliaia di persone, particolarmente giovani, membri di minoranze, immigrati. È un indice di qualità, fa contenti milioni di consumatori e ha venduto, quasi incredibilmente, miliardi di hamburger attraverso un processo produttivo assai elaborato.

Novello Papafava

## ASTERISCHI

### Cedolare per la mobilità

"Se quello che il governo vuole incentivare è più mobilità nel territorio italiano, le leve opportune sembrano stare sul versante degli affitti; per esempio, introducendo la cedolare secca al 20 per cento o abolendo l'imposta di registro sulle transazioni immobiliari".

Fondazione Magna Carta, doc. 18.6.'08

### Il Catasto stabile

"Va considerato che un catasto reddituale, basato cioè sui valori di locazione, è molto più stabile di un catasto patrimoniale, basato cioè su valori di compravendita, che come noto hanno oscillazioni molto rapide e spesso imprevedibili".

Roberto M. Brioli, su: L'ufficio tecnico, settembre '08

## L'EDITORIALE

Marco Bertoncini

## Quando sulla spesa pubblica c'era più controllo

Prima che la ventata di federalismo sconvolgesse la politica italiana, rendendo improvvisamente favorevoli anche gruppi tradizionalmente oppositori di quella peste che fu il regionalismo, gli enti locali non potevano sbizzarrirsi nella ricerca diurna di nuove forme di sprechi. C'erano controlli, efficaci forse sino a un certo punto, ma insomma tali da evitare che un Comune si occupasse di politica estera, che una Provincia celebrasse un gemellaggio con territori d'oltrecortina, che un ospedale (non v'era ancora la maledizione delle Usl) finanziasse una sagra paesana. La Giunta provinciale amministrativa avrà anche soffocato, come si asseriva, l'autonomia degli enti locali; ma sapeva tenere a stecchetto le spese di sindaci, assessori, presidenti, amministratori. Tant'è vero che, quando si parla con qualche responsabile di enti locali che abbia passato i tre quarti di secolo, si avverte il permanere di un timore reveren-

ziale nei confronti di quell'istituzione, che veramente spaventava gli amministratori locali, costringendoli a restare nel tracciato di loro competenza. Ben altrimenti poterono sgarrare, dopo gli anni Settanta, sindaci e compagnia a briscola, quando i controlli erano effettuati dai Comitati regionali, di fatto impossibilitati ad agire nel merito. Oggi nessuno controlla più gli enti locali. Solo ogni cinque anni gli elettori possono esprimersi, premiando o punendo. Un controllo politico, ma nessun controllo contabile, di merito, di legittimità. Naturalmente parlare di controlli significa sollevare le reazioni di tutti i federalisti, i decentratori, gli autonomisti; ma chi abbia un minimo di esperienza amministrativa sa bene che soltanto un'intensa cura di ridimensionamento della spesa pubblica locale (partendo, beninteso, da quella regionale, che anzi è la prima fonte di scandalo) potrebbe riportare un po' di civiltà, oltre che ovviamente di risparmio,

nella quotidiana conduzione degli enti periferici. In questa prospettiva non sarebbe sbagliato reintrodurre la sacrosanta distinzione fra spese obbligatorie e spese facoltative, una distinzione per lungo ordine d'anni trasmessa nei testi unici comunali e provinciali e oggi soppressa. Sappiamo bene che essa non inibiva il rigonfiamento delle spese obbligatorie medesime. Se non altro, tuttavia, recava con sé una forte dose di trasparenza. Prima di procedere nelle spese facoltative, Comuni e Province dovrebbero badare a quelle obbligatorie. Ritorno al passato, si dirà. Eppure in più di un caso il passato aveva lati positivi: la scuola stessa, ad esempio, deve far piazza pulita dei professionisti del pedagogismo (cui nell'amministrazione corrispondono i fanatici dell'autonomismo) e tornare ai voti in decimi, alle bocciature, al maestro unico. Si tratta di riacquistare serietà e decenza, cui anche gli enti locali dovrebbero proporsi.



Preziosa pubblicazione, specie per i professionisti che devono curare le cause di bonifica (oltre che per i proprietari che devono difendersi dalle richieste di contribuzione). Consultabile dai nostri soci e da ogni interessato presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



Ristampa anastatica (ed. 2008) del noto volume che raccoglie le lezioni tenute da Luigi Einaudi nel 1920 alla Bocconi. E' stato inviato a tutte le Confedilizie locali.



Pubblicazione dell'Istituto Bruno Leoni sul problema di cui al titolo. Mario Monti ricordò a suo tempo (Corriere Sera 18.1.98, in: *Cn. febbraio '98*) anche la necessità di liberalizzare le locazioni ad uso diverso.

## Blocco "sfratti" (decreto legge 20 ottobre 2008, n. 158), tabella sinottica

<b>Numero del blocco</b>	E' il 23° a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone)
<b>Tipologia sfratti</b>	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
<b>Durata</b>	Dal 20.10.'08 al 30.6.'09
<b>Inquilini</b>	Inquilini con "reddito annuo lordo complessivo familiare" inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano "in possesso" di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
<b>Comuni</b>	Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti. L'elenco dei Comuni interessati è presente sul sito Internet della Confedilizia ( <a href="http://www.confedilizia.it">www.confedilizia.it</a> ).
<b>Documentazione</b>	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione "alla cancelleria del Giudice procedente" o all'Ufficiale giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
<b>Contestazione</b>	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
<b>Canone</b>	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore – oltre all'Istat e agli oneri accessori – un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso conduttore dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
<b>Proprietari</b>	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando – sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale – di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopraggiunta dell'abitazione".
<b>Benefici fiscali</b>	Nel periodo di sospensione, i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette.

Fonte: Confedilizia

## BELL'ITALIA

\*\*\* **ITAR SALVANO I VOLATILI** \*\*\*

### I sindaci perdono la guerra contro i piccioni

di **Marisa Marraffino**

Il destino di migliaia di piccioni del Centro-Nord si gioca sul filo dell'interpretazione giuridica. I sindaci hanno dichiarato guerra ai volatili perché nuocciono alla salute dei cittadini, all'agricoltura e all'igiene delle città; e i Tar (come l'ordinanza 333/2008 del Tar Toscana) li salvano considerandoli «specie selvatiche», escluse dalla caccia «operata, tra l'altro, fuori dai suoi limiti normativi». Una battaglia legale che va da Lucca, fino a Imola, da Pesaro a Terni fino ad Ascoli Piceno.

Negli ultimi mesi si sono moltiplicate le ordinanze dei sindaci del Centro-Nord contro i piccioni e sono aumentate anche le multe per chi dà loro da mangiare. Ma insorge la Lav, che invoca le sentenze dei Tar per difendere i volatili dai fucili dei sindaci. Gli ultimi provvedimenti in ordine di tempo sono del Tar Toscana che hanno dato torto a due sindaci.

D'altro canto il Tar toscano si era già da tempo pronunciato nel merito della questione disponendo che «il colombo o piccione terraiolo va incluso tra gli animali selvatici tutelati dalla legge». È possibile utilizzare soltanto metodi di contenimento ecologici, propri appunto della fauna selvatica. E sul termine "ecologico" è iniziata la disputa.

da 24 ore 17.9.'08

## Sfratti: scelta sbagliata anche territorialmente

Il nuovo blocco sfratti dà un ulteriore segnale negativo al mercato, che proprio non ne aveva bisogno, specie in questo momento. Apprezziamo comunque la discontinuità che caratterizza il nuovo provvedimento, che si è limitato a bloccare le esecuzioni di rilascio in alcune aree, anziché varare un blocco generalizzato (interessava 849 Comuni) come aveva fatto il passato Governo. In ogni caso, non condividiamo i criteri territoriali scelti, come fa palese una tabella elaborata dalla nostra Organizzazione. È evidente che, quantomeno per molte città e in caso di persistenza (ciò che è tutto da dimostrare) di situazioni di disagio, si sarebbe potuto (e dovuto) intervenire in modo del tutto differente. Ma tant'è: il blocco sfratti oramai è un rito, delle cui conseguenze psicologiche nessuno si preoccupa minimamente.

### Quanti sfratti bloccati avevano nel 2007 le città interessate dal nuovo blocco

Torino	42
Milano	239
Venezia	22
Genova	19
Bologna	6
Firenze	178
Roma	1.120
Bari	5
Napoli	789
Palermo	2
Messina	5
Catania	30
Cagliari	0
Trieste	1

Fonte: Elaborazione Confedilizia su dati Nomisma/Ministero Infrastrutture

## FEDERALISMO FISCALE

### Dubbi sulla riforma

Per ora del federalismo fiscale non ci è dato sapere, ma da quel poco che si apprende dai media, siamo già certi che sarà un «polpettone» complicatissimo e dispendioso e dovrà piacere a tutti. Di conseguenza non sarà efficace e con tutta probabilità aumenterà il carico fiscale, che è già insopportabile. Qualcuno deve spiegarci cosa significa «federalismo equo solidale»: sembra alquanto improbabile che le amministrazioni locali, che piangono miseria da sempre, possano aiutare le amministrazioni di altre località più deboli.

**Massimo Parizzi**  
massimoparizzi@mac.com

da *Corriere della Sera* 25.8.'08

## Federalismo fiscale

**MA È VERAMENTE** una ricetta miracolistica il federalismo fiscale? Non sarà che con l'autonomia impositiva a Regioni e Comuni, i cittadini si ritroveranno con nuove tasse da pagare, oltre a quelle che già pagano allo Stato? La vecchia imposta di famiglia, che altro non era se non l'iniquo doppiopone dell'imposta complementare sui redditi applicata dallo Stato, fu abolita per l'uso clientelare che ne facevano i Comuni. Non è che si ripeterà la stessa storia con una beffa per i cittadini?

Lettera firmata

da *La Nazione* 20.7.'08

## Federalismo fiscale: a che prezzo?

Ho letto l'articolo sul federalismo fiscale, fortemente voluto dall'attuale maggioranza, in primis dalla Lega Nord. Ben vengano tutte le proposte di innovazioni tendenti a rafforzare le competenze degli enti locali, dalle Regioni ai Comuni. Ma a quale prezzo? Una riforma che, prevedendo l'aumento del numero degli enti locali, se si aggiungeranno le nove o più città metropolitane, senza un'energica sforbiciata di altri enti locali comporterà una spesa che graverà sui contribuenti. Dubito che si possa pervenire a una riduzione della pressione fiscale, dal momento che sono previste «forme di fiscalità e di sviluppo». Non sembra che si rispetti il principio del «nessun aggravio per i cittadini» se una nuova potestà fiscale viene attribuita in capo agli enti locali, senza un corrispondente taglio nel sistema di altro prelievo. Peraltro nulla si dice sulle altre vigenti imposte locali che non sembrano avere vita breve.

**Angelo Trevisi e-mail**

«Nessun aggravio per i cittadini»: o così... o così.

da *Il Giornale* 15.10.'08

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

### Federalismo "immobiliare"? Non ha senso Meno Tarsu a chi pulisce i marciapiedi Comuni in lacrime? Ma per favore... Legge antigraffiti, o contro i proprietari? Case popolari e auto di lusso

Sandro Nenci (lettera senza indirizzo) così scrive al *Giorno* (7/9): «I Comuni chiedono una nuova imposta in sostituzione dell'Ici, che non è stata soppressa, nemmeno per tutte le prime case e che continuerà a essere pagata così intaccando il bene, come tutte le tasse patrimoniali. Il principio del federalismo fiscale consiste nel poter votare coi piedi: ci si trasferisce da un luogo all'altro sulla base dell'imposizione più favorevole. Ma un bene immobile non può essere trasferito e, quindi, si resta soggetti alla voluttà impositiva dei Comuni».

## LE LETTERE DEL MESE

### Gli enti locali non piangano miseria

■ Smettiamola con le lagnanze: i bilanci degli enti locali possono sostenere senza difficoltà i paventati tagli alle spese dei quali si parla in previsione della Finanziaria. Molti Comuni chiudono gli esercizi finanziari annuali con cospicui avanzi di amministrazione derivanti, in molti casi, da incapacità amministrativa e sceltosi programmatica. La politica locale deve imparare a gestire il bene comune con la lungimiranza del buon padre di famiglia, riconsiderando l'opportunità di destinare risorse a iniziative ridondanti, autoreferenziali o propagandistiche.

**PINO SARCINELLI**  
CONSIGLIERE COMUNALE  
VILLAFALLETTO (CN)

da *La Stampa* 22.7.'08

### CON L'ABOLIZIONE DELL'ICI Comuni più «virtuosi»?

Speriamo che con l'abolizione dell'Ici i Comuni italiani diventino un po' più virtuosi: taluni di essi avranno, infatti, qualche difficoltà a gestire auto blu e a fare concorsi ad hoc.

**Paolo Di Micco**  
paolodimicco@katamail.com

da *Corriere della Sera* 11.7.'08

Di V. Bossi (indirizzo e-mail) questa lettera al *Corriere della Sera* (7/10): «Abolire le Province, favorire il processo di unificazione tra i Comuni piccoli, insomma tagliare le spese che ormai non ci possiamo più permettere: la proposta federalista riuscirà a darci uno Stato moderno e più snello, o sarà il mezzo per moltiplicare le poltrone?».

Roberto Bellia (di Vermezzo, Milano) se la prende con un disegno di legge del ministro Prestigiacomo in una lettera su *Libero* (12/10): «Stefania Prestigiacomo sta partorendo una legge antigraffiti. La solita legge all'italiana: minaccia della galera per chi imbratta i muri. Ma se non riusciamo a tenere in galera gli spacciatori di droga! Quindi, tanto per cambiare, le vittime sono i padroni di casa con i muri imbrattati che vengono multati se non li ripuliscono: così imparano a costruire in un comune dove gli amministratori non sono in grado di garantire che nessuno gli imbratti i muri di casa. Logico no? Da parte mia sogno una legge anglosassone, di quelle che i pro-

A *La stampa* (7/9) Paolo Schellino (lettera senza indirizzo) invia questa lettera: «Vorrei che gli amministratori della città si chiedessero quanto può incidere su una famiglia (che ha già le sue belle spese per gli aumenti crescenti) la bella pensata di mettere a pagamento l'entrata nella Ztl allargata. Io e mia moglie lavoriamo in prossimità di piazza Savoia (con orari diversi), quindi per 20 metri di tragitto all'interno della Ztl dovremmo pagare 80 euro mensili (totali). Forse si recupera il mancato introito dell'Ici? Però non pagavo 960 euro all'anno di Ici, che ora mi ritrovo sul groppone. Grazie di cuore per mettere il cittadino onesto, rispettoso delle leggi e che paga le tasse sempre più in difficoltà economica».

Interessante proposta di Pasquale Luciani, di Roma, al *Tempo*: «Gli abitanti e i visitatori della capitale desiderano Roma più ordinata e pulita. Si sperimentano mezzi speciali e la pulizia delle strade risulta spesso vana se non vengono spazzati i marciapiedi, anche ai bordi. Si propone il ribasso della tassa (Tarsu) a favore dei condomini che mantengano pulito il marciapiede, gli spazi privati vicini alle strade».

Su *Libero* (11/9) questa lettera di Gian Luigi Lombardi-Cerri (indirizzo e-mail): «Senza l'Ici come facciamo?, dicono i Comuni. Visto che il ministro Brunetta si affanna per ridurre i costi dello Stato, perché nessuno si preoccupa di ridurre i costi dei Comuni? Basterebbe un piccolo giro campione (specie nei piccoli Comuni che operano per far costruire molte abitazioni, occupate stabilmente o no, per incassare più Ici) per notare che da anni i Comuni assumono sempre più personale nella convinzione di riuscire a mantenerlo con l'incremento degli incassi; delegano sempre di più lavori all'esterno, senza per questo diminuire i costi di struttura. Quando si decideranno i politici a far gestire Comuni, Province, Stato con il criterio «Budget annuale di spesa con obiettivi di maggior rendimento, inteso come riduzione dei costi ed un incremento della produttività reale e misurata»? Lo sanno che nel settore privato il mancato rispetto del budget costa la testa del dirigente responsabile? La frase ricorrente che si sente nel settore pubblico, per contro, è «mancano fondi, manca personale»».

Di V. Bossi (indirizzo e-mail) questa lettera al *Corriere della*

### Quei Comuni non meritano soldi

■ L'altra sera sono andata con mio marito a cena a Casale Monferrato. Poi abbiamo fatto due passi sul ponte del Po, pochi minuti prima di risalire in auto. Tanti sono bastati per incrociare almeno 4 o 5 motorini fracassoni che ci hanno disturbato la passeggiata. È sempre così: nessuno impedisce loro di nuocere. Più tardi sentivo in lontananza i rumori della solita «festa danzante», provenienti da un paese vicino. La conclusione che traggono è questa: i Comuni sono sempre più inutili e dannosi, incapaci di tutelare i diritti basilari dei cittadini come la quiete. Ma capacissimi di sprecare i soldi dei contribuenti per cose superflue. I comuni dicono che vogliono più soldi, ma io preferirei darli a serpenti a sonagli piuttosto che a loro. Spero che il federalismo fiscale si fermi alle Regioni, o passi direttamente al livello più basso (le persone), saltando i Comuni.

**MARA CARNELLI**  
CANDIA LOMELLINA (PV)

da *La Stampa* 25.8.'08

blemi, in quei Paesi, li risolvono. Basta fermare i graffitari colti in flagrante e costringerli a ridipingere i muri: da graffitari a imbianchini. Cogliere in flagrante i graffitari è difficile quanto scoprire pensioni dove si affittano camere per la prostituzione: basta non girarsi dall'altra parte quando ci si passa davanti. Signora Prestigiacomio, se ogni mese passa un pirla e scrive il suo nome sul muro del condominio, cosa dobbiamo fare? Imbiancare tutti i mesi il condominio?"

Da Trieste, Claudio Degrassi scrive al *Giornale* (20/10): "Credo non ci siano dubbi sul fatto che nessuno dei politici che ci governano prenda mai in mano una bolletta della luce o del gas. Non pensa che sarebbe quindi il caso di far loro sapere che, quando raccontiamo agli stranieri che paghiamo l'Iva su tasse e balzelli vari, quelli pensano che li stiamo prendendo in giro? Per loro è semplicemente inconcepibile che vengano tassate anche le tasse. Visto che oggi tutti si preoccupano dei bassi consumi, della scarsa disponibilità di denaro e di come ridurre le tasse e considerando che lo Stato guadagna già parecchio speculando sull'inflazione, non sarebbe male se il presidente Berlusconi e il suo governo cominciassero da queste piccole cose a rendere normale il Paese".

Chiudiamo con questa lettera di Armando Vidor (di Rovagnate, Lecco) a *Liberò* (21/10): "Hanno detto che si devono detassare le case popolari. Ma, prima di procedere, facciano un giro di sera, quando gli abitanti sono in casa, così potranno constatare come gente che paga affitti ridicoli si possa permettere automobili da 50 mila euro in su. Potrebbero rilevarne la targa e conoscendo il proprietario fare un controllo del suo 740 con il risultato che una buona quantità usufruisce di quelle abitazioni senza averne il diritto".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Al peggio non c'è fine

Ho letto che alcune associazioni di ascensoristi chiedono nuove disposizioni per sostituire impianti considerati vecchi in quanto questi sarebbero inquinanti. Ormai non c'è più limite nello spremere condomini e proprietari di casa: amministratori, impiantisti, ascensoristi, fanno a gara nel pretendere sempre nuove spese, assecondati dalla burocrazia europea e da una classe politica non finiscono mai di assegnare nuovi salati oneri a chi ha comprato casa, con fatica.

Filiberto Tomatis

da *Il Giorno* 22.9.'08

**PROPRIETARI DI CASA,  
scrivete ai giornali  
(e ai politici)  
lettere brevi, e precise  
(specie su casi particolari)  
È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE**

## Il reddito da locazione va dichiarato da chi ha il diritto reale sull'immobile

Il reddito proveniente da un contratto di locazione di un immobile oggetto di donazione con usufrutto e concesso in comodato allo stesso donatario, è imputabile esclusivamente al comodante/usufruttuario, anche se il contratto è stipulato da chi ha ricevuto in comodato il bene. Questo perché il contratto di comodato non implica un trasferimento della titolarità del reddito fondiario dal comodante al comodatario. La legge (art. 26 Tuir) dispone infatti che i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale,

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 581/E del 14.10.'08 e - negli stessi termini - con la Risoluzione n. 594/E del 22.10.'08.

## DALLE RIVISTE...

### Tributo provinciale ambientale, resuscitato Uso diverso, manutenzione a carico dell'inquilino Delibere condominiali, impugnazione in che modo? Sindaci sceriffi e sicurezza urbana

Maurizio de Tilla scrive sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 2/'08) della locazione e dei diritti del comproprietario.

Il tributo provinciale ambientale era stato abolito nel 2006, ma è stato ripristinato nel 2008. Ne trattano esaurientemente Raffaele Scirè sulla *Rivista dei tributi locali* (luglio '08) e Giulio Pirazzi su *Tributi locali e regionali* (n. 4/'08).

## Ai lettori

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

La *Rivista della Guardia di finanza* (n. 5/'08) si occupa - in un articolo di Giuseppe Molfese - della nullità dei contratti di locazione non registrati.

"Principio di competenza fiscale e locazione con clausola di trasferimento della proprietà": è il titolo dello studio di Francesco Rossi Ragazzi e Stefano Chirichigno che compare sul *Corriere tributario* (n. 40/'08).

Del pagamento del canone di locazione in relazione alla riduzione nel godimento del bene tratta Viviana Mancinelli su *i Contratti* (n. 10/'08).

Lorenzo del Federico scrive dei tributi sardi sul turismo dichiarati incostituzionali su *la Finanza locale* (n. 9/'08).

Caterina Costabile fa - su *Giurisprudenza di merito* (n. 10/'08) - il punto sull'impugnabilità delle delibere condominiali a mezzo ricorso o a mezzo citazione.

Per concludere, *Sicurezza urbana*. Che nel suo numero 5 di quest'anno pubblica uno studio di Ugo Terracciano dal titolo "Sindaci sceriffi e nuove politiche di sicurezza urbana sussidiaria".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Sì, ma solo in piccola parte

Innocenzo Cipolletta ha scritto che con il provvedimento da poco approvato è stata abolita di fatto l'Ici e ha parlato poi di "assenza di una tassazione sugli immobili dopo la soppressione dell'Ici". Faccio notare che in realtà l'Ici è stata abolita solo per le abitazioni principali (e neanche per tutte, visto che continuano ad essere tassate quelle di categoria catastale A1, A8 e A9), che del gettito totale dell'imposta (oltre 10 miliardi di euro) rappresentavano solo una minima parte (circa 2,5 miliardi di euro). Continuano infatti ad essere tassate tutte le abitazioni diverse da quella principale (secondo case e immobili locati in primis) e tutti gli immobili non abitativi (negozi, uffici, aree fabbricabili, opifici ecc.). Una tassazione patrimoniale è dunque fortemente presente. Prendendo ad esempio le seconde case, l'Ici è in tutti i Comuni fissata al massimo delle aliquote e l'Irpef (che è di fatto una patrimoniale) tassa la rendita maggiorata di un terzo. Cipolletta afferma poi che "l'asfissia del mercato degli affitti è una conseguenza della bassa tassazione degli immobili". Pienamente d'accordo sul fatto che il mercato degli affitti sia asfittico. Ma la ragione è quella opposta. In Italia gli immobili locati sopportano una tassazione (fra Irpef, Ici e imposta di registro) tale da far sì che oltre la metà del reddito finisca nelle casse di Stato e Comuni. Una tassazione che supera il 50% può definirsi bassa?

Elio Burzi  
e.mail

da *Liberò* 26.8.'08

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

TUTTO SUL BLOCCO  
SFRATTI

- dove si applica  
- come si applica

## Precetti di vita

Passa tranquillamente tra il rumore e la fretta e ricorda quanta pace può essere nel silenzio. Finché è possibile senza doverti abbassare, sii in buoni rapporti con tutte le persone. Di la verità con calma e chiarezza; ascolta gli altri anche i noiosi e gli ignoranti, anche loro hanno una storia da raccontare. Evita le persone volgari ed aggressive: esse opprimono lo spirito. Se ti paragoni agli altri, corri il rischio di far crescere in te orgoglio e acredine perché sempre ci saranno persone più in basso e più in alto di te. Gioisci dei tuoi risultati così come dei tuoi progetti. Conserva l'interesse per il tuo lavoro, per quanto umile. È ciò che realmente possiedi per cambiare le sorti del tempo. Sii prudente nei tuoi affari perché il mondo è pieno di tranelli. Ma ciò non accechi la tua capacità di distinguere la virtù. Molte persone lottano per grandi ideali e dovunque la vita è piena di eroismo. Sii te stesso. Soprattutto non fingere sugli affetti e neppure sii cinico riguardo all'amore; poiché a dispetto di tutte le aridità e disillusioni esso è perenne come l'erba. Accetta benevolmente gli ammaestramenti che derivano dall'età, lasciando con un sorriso sereno le cose della giovinezza. Coltiva la forza dello spirito per difenderti contro l'improvvisa sfortuna. Ma non tormentarti con l'immaginazione. Molte paure nascono dalla stanchezza e dalla solitudine. Al di là di una disciplina morale, sii tranquillo con te stesso. Tu sei un figlio dell'universo non meno degli alberi e delle stelle. Tu hai diritto ad essere qui. E anche, ti sia chiaro o no, non vi è dubbio che l'universo ti si stia schiudendo come dovrebbe. Per ciò sii in pace con Dio comunque tu lo concepisca e comunque siano le tue lotte e le tue aspirazioni. Conserva la pace con la tua anima pur nella rumorosa confusione della vita. Con tutti i suoi inganni, i lavori ingrati e i sogni infranti, è ancora un mondo stupendo. Fai attenzione. Cerca di essere felice.

Trovata nell'antica Chiesa di S. Paolo  
Baltimora - Datata 1692

## RECENSIONI

Marco Preve, Ferruccio Sansa, *Il partito del cemento*, intr. di Marco Travaglio, Chiarelettere ed., pp. XVII + 298.

Duro atto d'accusa contro politici, imprenditori e banchieri reputati strettamente legati al settore dell'edilizia, con peculiari riferimenti alla situazione della Liguria.

Antonio Rosmini, *Saggio sul comunismo e sul socialismo*, intr. di Luigi Compagna, Taletta ed., pp. XVI + 60.

Le tesi del comunismo (prima definito "utopistico", poi "scientifico") sono smontate in questo dimenticato (e ora felicemente recuperato) libretto di riflessione politica, civile, sociale e morale del filosofo, oggi beatificato dalla Chiesa.

Alexandre Dumas, *Quattro drammi sul mare*, Magenes ed., pp. 182.

Una raccolta di racconti pochissimo conosciuti, pubblicata da Dumas nel 1852 e dedicata a rievocare, con gusto narrativo e passione per eventi drammatici, episodi di naufragi e tragedie vissuti negli oceani.

Eurispes Italia, *Nostra eccellenza. Cento casi di successo del sistema Italia*, eurilink ed., pp. 958.

Terzo rapporto dell'Eurispes sulle "eccellenze italiane", ossia su aziende, enti, associazioni ritenuti meritevoli per gli alti livelli di qualità raggiunti.

Nicoletta Hristodorescu, *Eva, Venere e Minerva*, D'Ettores ed., pp. 312.

Le tre tipologie psicosessuali femminili, che determinano in maniera differente il potere della donna, sono esaminate con ampie analisi che partono dalla psicanalisi freudiana.

*Cultura economica nei licei*, a cura di Tiziana Pedrizzini e Enrico Castrovilli, FrancoAngeli ed., pp. 256.

Un ampio quadro di motivi e proposte che servano a candidare l'economia e altre scienze sociali come insegnamenti qualificanti nel curriculum di studi dei licei. D'interesse i raffronti con situazioni educative fuori d'Italia.

Giovanni Cantoni, *Per una civiltà cristiana nel terzo millennio*, Sugarco ed., pp. 264.

L'autore, fondatore e reggente nazionale di Alleanza Cattolica, raccoglie numerosi saggi, quasi tutti apparsi sul periodico *Cristianità*, dedicati a una lettura originale e profonda della Chiesa e delle radici cristiane della "Magna Europa" (l'Europa, le Americhe, l'Oceania) tra secondo e terzo millennio.

Giovanni Romeo, *Amori proibiti*, Laterza ed., pp. XIV + 258.

Con vasta messe di documenti (non pochi dei quali curiosi e insoliti) sono dipinte le condizioni dei concubini nel Napoletano fra Cinque e Seicento, oggetto di ripetuti interventi di curie vescovili e Inquisizione.

## Produzione e approvazione

Esistono due e solo due metodi tramite i quali possono essere soddisfatte le necessità e i desideri dell'uomo. Uno è la produzione di ricchezza e lo scambio vantaggioso per tutte le parti coinvolte: tali sono i mezzi economici. L'altro è l'appropriazione senza compenso della ricchezza prodotta da altri: tali sono i mezzi politici.

Novello Papafava

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE 2008

1 Dicembre 2008 - Lunedì

### Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2008 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

16 Dicembre 2008 - Martedì

### Imposte e contributi

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

### Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo

di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2008.

### Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2008 (imposta totale dovuta per il 2008 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 5%.

### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2008

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti

tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

## Privatizzazione delle acque

Da quando la Norvegia ha privatizzato le proprie acque territoriali, i salmoni atlantici sono diventati l'unico pesce al mondo a soffrire di problemi di sovrappopolamento!

Novello Papafava

## CONSORZI DI BONIFICA

### Non si fanno sconti

I Consorzi di bonifica non fanno sconti a nessuno. Interpellata dal Consorzio di bonifica Parmense, la Direzione generale dell'Associazione nazionale delle bonifiche ha specificato che "gli immobili di interesse storico e/o artistico seguono la sorte degli altri beni immobili inclusi nel perimetro consortile", "senza alcuna esenzione o riduzioni". Ben diversa, com'è noto, è invece l'imposizione erariale o comunale (Ici) nei confronti di tali immobili.

### Tassa sulla pioggia, si paga due volte

Essendo scoppiata, in quel di Ravenna, una polemica relativa all'addebito, attraverso la bolletta dell'acqua, del costo per la depurazione delle acque piovane, Comune e Regione hanno fatto presente che non di una "tassa sulla pioggia" si tratterebbe, bensì dell'applicazione di norme statali e regionali. Indipendentemente dal fondamento di tale tesi, va tuttavia rilevato che di essa non sembrano tener conto i Consorzi di bonifica, laddove attribuiscono un beneficio specifico relativo appunto alla raccolta delle acque meteoriche. I proprietari d'immobili urbani, quindi, potrebbero pur rassegnarsi a pagare una "tassa sulla pioggia": purché, almeno, sia una, e non venga duplicata, una prima volta a favore del Consorzio di bonifica, una seconda a favore del gestore del servizio idrico.

## Ecologia di Stato

Negli ultimi trent'anni, molte burocrazie e molti miliardi di dollari sono stati impiegati per risolvere problematiche ambientali, ma i risultati dell'ecologia di Stato sono stati deludenti.

Novello Papafava

## Compravendite con spese condominiali garantite. E, intanto, la Cassazione blocca i lavori nei condomini

Parlando ad Arenzano (Genova) ad un Convegno dell'Associazione degli amministratori immobiliari GESTICOND, il Presidente confederale ha dichiarato:

"Chi intende acquistare oggi un immobile chiede, prima di tutto, il prezzo e, subito dopo, l'ammontare delle spese condominiali. Confedilizia metterà a punto, insieme alle Associazioni ed Organizzazioni ad essa aderenti, uno strumento contrattuale che venga incontro a questa esigenza, chiamato «Compravendite con spese condominiali garantite». Nel contempo, Confedilizia sottolinea le gravi difficoltà che si pongono agli amministratori per l'esecuzione di lavori condominiali, ed anche per ottenere affidamenti dal sistema bancario, a seguito della recente sentenza della Cassazione che ha cassato il principio della solidarietà fra condòmini delle obbligazioni contratte dai condomini, sostituendolo con quello della parzialità delle obbligazioni. Per uscire da questo blocco dei lavori edilizi occorre che la Commissione Giustizia del Senato (che ha all'esame la riforma del condominio) approvi preliminarmente l'attribuzione ai condomini della capacità giuridica (attribuzione che risolverebbe il problema sollevato dalla Cassazione), stralciando questo problema in via d'urgenza dal resto della normativa e avviandone una pronta approvazione che consenta agli amministratori condominiali di poter tornare a svolgere con tranquillità nei condomini da loro amministrati lavori edilizi, sia manutentivi che di ristrutturazione, anche a beneficio dell'economia in generale".

## Trent'anni dall'equo canone, dieci anni dalla legge 431

Nel 2008, sono trent'anni dalla legge dell'equo canone (L. 27.7.1978 n. 392). E sono dieci anni che è in vigore una nuova normativa (L. 9.12.1998 n. 431) per le sole locazioni abitative, essendo quelle ad uso diverso tuttora regolate dalla legge del '78.

Sono due ricorrenze sulle quali la classe politica (e la classe dirigente in genere) dovrebbe riflettere. Ma il Governo, altro non ha saputo fare che varare un nuovo blocco degli sfratti, così ulteriormente condizionando (alla sfiducia) il relativo mercato. E di liberalizzare le locazioni commerciali e industriali, neanche se ne parla: le potenti lobby che vi presiedono (Confcommercio e Confindustria) vogliono le liberalizzazioni, ma per gli altri. Il consueto, ridicolo gioco all'italiana.

Nella figura, la prima pagina della satira della nuova legge dell'equo canone che comparve su *Topolino*, scritta da Guido Martina e disegnata da Alessandro Del Conte. Uscì, addirittura, prima della formale pubblicazione della legge, di cui si parlava da tanto tempo. Prevede esattamente cosa avrebbe causato la nuova normativa: la rarefazione nell'offerta degli immobili.



Uscì, addirittura, prima della formale pubblicazione della legge, di cui si parlava da tanto tempo. Prevede esattamente cosa avrebbe causato la nuova normativa: la rarefazione nell'offerta degli immobili.



ASSOCIAZIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
CASE



## Blocco sfratti nuovo colpo alla proprietà

"Il blocco degli sfratti deciso dal Consiglio dei Ministri è un nuovo colpo alla proprietà, che avrà effetti - come accade in occasione di ogni blocco, di qualsiasi proporzione esso sia - su un settore, quello degli affitti, che avrebbe invece bisogno di interventi che ne consentano il rilancio, in particolare attraverso incentivi fiscali".

È quanto hanno rilevato le associazioni Confedilizia, Appc e Unioncasa, aggiungendo che "l'irrazionalità del provvedimento è testimoniata dal fatto che esso arriva al punto di disporre il blocco anche in una città come Cagliari, e quindi in una città che - secondo i dati di una indagine Nomisma diffusa dal Ministero delle infrastrutture - nel luglio 2007 non aveva nemmeno un caso interessato dal blocco allora disposto dal Governo Prodi".

## Dalla Cassazione due principi di garanzia in materia catastale

La denuncia di classamento effettuata dal contribuente secondo la procedura Docfa è sempre emendabile e ritrattabile da parte dello stesso contribuente in presenza di errori di fatto e di diritto e quando possa derivarne l'assoggettamento ad un prelievo fiscale maggiormente oneroso di quello previsto dalla legge.

È impugnabile, dinanzi alla Commissione tributaria, l'atto di diniego da parte dell'Agenzia del territorio della richiesta di variazione catastale effettuata dal contribuente per errore di fatto o di diritto.

Sono i due importanti principi affermati dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 19379 del 15.7.08.

In materia, ricordiamo anche la sentenza Cass. 22.5.'08 n. 22557, in *Cn* ottobre '08.

## CASSAZIONE È offesa rimarcare i difetti dell'età

Condanna per diffamazione a chi mette in evidenza i difetti dell'età avanzata. La Corte di cassazione, con la sentenza 35968/2008, ha, infatti, dichiarato inammissibile il ricorso di un 49enne romano che era stato condannato per diffamazione ai danni di una signora anziana. In un ricorso indirizzato al ministero dei Lavori pubblici, l'uomo parlava dell'anziana definendola: «gentile donzella...la cui veneranda età evidentemente non la pone in condizione di seguire una situazione, lo riconosco complessa». La signora aveva fatto ricorso ai giudici e il tribunale aveva condannato "la controparte" per diffamazione con conseguente risarcimento. In appello, a reato prescritto, era rimasto il risarcimento. La Cassazione ha rimarcato la portata «offensiva» delle espressioni volte a enfatizzare i disagi della terza età.

da 24 ore 5.10.'08

### Leggi e intrusioni

Se le leggi sulle intrusioni sono così indebolite da non permettere ai proprietari di escludere chi non paga, allora essi avranno un incentivo economico molto piccolo a produrre habitat per gli animali.

Novello Papafava

### CONSORZI DI BONIFICA

## Carrozzi costosi e superflui

Il ministro Maroni, nella proposta legislativa che introduce il federalismo fiscale, fa salve le Province. Poiché gli enti inutili vanno soppressi, ci si attende che alla Province siano assegnati i compiti di quei carrozoni costosi e superflui che sono i consorzi di bonifica.

Sandrino Volpe  
Pescara

da Libero 1.10.'08

## La lente sulla casa

CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI\*

## Certificazione energetica (anche regionale) non più obbligatoria

**L'**obbligo di allegare ai rogiti l'attestato di certificazione energetica e, per i locatori, di consegnarlo o comunque di metterlo a disposizione dei propri inquilini, così com'era previsto dai commi 3 e 4 dell'articolo 6 del d.lgs. 192/05, non c'è più.

La legge di conversione del d.l. n. 112/08 (la manovra estiva, come è stata chiamata) ha infatti abrogato tali disposizioni e, con esse, le due norme di cui ai commi 8 e 9 dell'articolo 15 dello stesso decreto legislativo, che sanzionavano con la nullità (relativa) un eventuale inadempimento al riguardo. Resta in linea generale, per i proprietari, l'obbligo di dotarsi del predetto attestato secondo le scadenze e le condizioni previste dalla legge, ma sta di fatto che le intervenute abrogazioni - con particolare riferimento ai fabbricati preesistenti (vale a dire non costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto, dopo l'8 ottobre 2005) - hanno svuotato del suo valore precettivo tale previsione (salvo, ovviamente, il caso in cui si abbia interesse ad accedere alle agevolazioni fiscali connesse al risparmio energetico).

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

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 4.10.'08

### COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Separazione tra coniugi - Subentro all'assegnatario dell'altro coniuge - Provvedimento del giudice - Necessità

“In materia di locazione di immobili di edilizia residenziale pubblica l'unico titolo che abilita alla locazione è l'assegnazione, pertanto pur essendo applicabili anche in tale materia le norme che regolano gli effetti della separazione personale dei coniugi e i rapporti di diritto privato, in assenza di un provvedimento emesso in sede di separazione giudiziale, scioglimento del matrimonio o cessazione degli effetti civili dello stesso che assegna la casa coniugale, non può farsi luogo al subentro all'assegnatario dell'altro coniuge.”

Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 16627 del 19.6.'08.

### Conservazione dell'acqua

Se il governo vuole conservare l'acqua, diminuirne l'uso e far sì che ogni goccia venga considerata preziosa, tutto quello che deve fare è togliersi di mezzo, lasciar libero il mercato di alzare i prezzi, e la gente di risparmiare a suo modo, al proprio ritmo.

Novello Papafava

### L'Italia dei Comuni

#### Numeri

47,5 miliardi

Il debito accumulato dai Comuni italiani che hanno i conti del proprio bilancio in rosso. In tutto, in Italia, le amministrazioni comunali che hanno bilanci in passivo sono 1.800.

61,8 miliardi

Il debito degli enti locali con gli istituti bancari e con la Cassa depositi e prestiti dello Stato.

63

I Comuni che non hanno ancora concluso la procedura di dissesto finanziario, ovvero che non hanno ancora presentato il documento che attesta il ripianamento dell'esposizione debitoria.

1,2 miliardi

Il valore complessivo dei mutui stipulati dal 2001 a carico dello Stato nati per pareggiare i conti in passivo dei Comuni.

6,5 miliardi

Il debito accumulato dal Comune di Roma (2.577 euro per abitante).

5,6 miliardi

Il debito accumulato dal Comune di Milano (2.771 euro per abitante).

2,9 miliardi

Il debito accumulato dal Comune di Torino (3.316 euro per abitante).

1,4 miliardi

Il debito accumulato dal Comune di Napoli (1.427 euro per abitante).

810 milioni

I fondi pubblici aggiuntivi destinati alle città indebitate come Taranto (150 milioni), Catania (140 milioni) e Roma (500 milioni).

### Smaltimento rifiuti

Se i governi non avessero nazionalizzato o municipalizzato l'industria dello smaltimento dei rifiuti solidi, i prezzi verrebbero stabiliti in modo da stimolare il comportamento ecologicamente più responsabile.

Novello Papafava

## La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani\*

Diverso classamento, richiesta sempre possibile

**D**eve 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 - fa presente 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.

Il riferimento - aggiungiamo - dovrebbe essere alle «unità tipo», previste dalla normativa catastale. Purtroppo, però, tali unità non sono sempre disponibili e - soprattutto - non sono sempre aggiornate. E proprio questo, invece, si dovrebbe in particolare fare, per rendere il Catasto del tutto trasparente (anche in sede di nuovi classamenti), fare diminuire il contenzioso avanti le Commissioni tributarie ed ancora - comunque - le decisioni giurisdizionali a parametri certi.

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale 25.10.'08

## RECENSIONI

Emina Cevro Vukovic, Carin Scheve, *Una casa per te*, Sperling & Kupfer ed., pp. 242.

Una serie di soluzioni, opinioni e consigli per rendere bella, originale e nuova la propria casa: si parla di arredamenti e interni, fornendo indicazioni pratiche e soprattutto consultando svariati personaggi sulla loro diretta esperienza per migliorare l'abitazione.

Bruno Capponi, *Lineamenti del processo esecutivo*, Zanichelli ed., pp. X + 398.

Un manuale sull'esecuzione forzata, volto soprattutto allo studio istituzionale della vasta disciplina, ma rafforzato da numerose indicazioni giurisprudenziali che aiutano tutti gli operatori interessati a vertenze specifiche.

## IMPORTANTE

### Vendita in blocco o vendita cumulativa, per la prelazione va valutato il contratto (e il corrispettivo)

In tema di locazione di immobili urbani e di diritto di prelazione del conduttore di immobili non adibiti ad abitazione, perché si abbia vendita in blocco, con esclusione, di conseguenza del diritto di prelazione del conduttore, la vendita non deve necessariamente riguardare un intero edificio (da cielo a terra) nel quale è compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni ceduti, tra loro confinanti, costituiscano un *unicum* e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili, casualmente appartenenti a un unico proprietario e ceduti (o cedendi) allo stesso acquirente, ma come un complesso unitario e costituente un *quid* diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari. A tale riguardo l'indagine del giudice del merito non deve essere condotta solo sulla base della situazione oggettiva, di fatto, esistente al momento della vendita (o della *denuntiatio*), non potendo il giudice del merito prescindere da quello che è il tenore del contratto di vendita (o del preliminare), nonché - in considerazione delle circostanze del caso concreto - di altri eventuali contratti che, seppure intervenuti tra soggetti parzialmente diversi, possano dirsi collegati al primo e sulla base di questi apprezzare se le parti hanno, o meno, considerato la vendita dei vari cespiti come la vendita di un complesso unitario non frazionabile. Al detto fine, deve essere adeguatamente apprezzata, altresì, sia la circostanza che l'alienante riesce a ottenere, vendendo tutti i beni di cui è proprietario nello stesso complesso, un maggior corrispettivo, sia - ancora - l'intenzione dell'acquirente (o del promittente acquirente) di utilizzare tutti i beni acquistati per una utilizzazione che ne imponga l'accorpamento. È salva comunque, la facoltà per il conduttore di dedurre e dimostrare, con ogni mezzo, la natura fittizia dell'operazione.

Cassazione 17.9.'08, n. 23749

### Il coniuge assegnatario della casa coniugale non paga l'Ici

Il coniuge proprietario di un immobile rimane soggetto all'Ici anche se esso viene assegnato all'altro coniuge in sede di separazione personale o di divorzio.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 25486 del 20.10.'08, nella quale richiama i principi affermati in una propria precedente pronuncia, la n. 6192 del 2007 (cfr. *Cn magg.* '07).

Con il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale in sede di separazione personale o di divorzio - spiega la Suprema Corte - viene infatti riconosciuto al coniuge un atipico diritto personale di godimento e non un diritto reale, con la conseguenza che in capo allo stesso non è ravvisabile la titolarità di un diritto di proprietà o di uno di quei diritti reali di godimento costituenti l'unico elemento di identificazione del soggetto tenuto al pagamento dell'Ici.

### Attività agrituristiche e conferimento immobili

In base alla L. n. 750 del 1985, le attività agrituristiche rientrano fra le attività proprie dell'imprenditore agricolo e quindi i conferimenti degli immobili o porzioni di immobili destinati a tale attività sono tassabili, ai fini dell'imposta di registro con le aliquote proprie delle aziende agricole (e non delle aziende commerciali). Ne consegue la natura innovativa ma meramente ricognitiva del comma 3 dell'art. 2135 del codice civile (introdotto con l'art. 1 del D. Lgs. n. 228/2001) (n.d.r.) (<sup>1</sup>).

Cassazione, Sez. trib. - Sent. n. 11076 del 12 maggio 2006

## IL PUNTO

### Ici e immobili rurali

Recenti sentenze della Corte di Cassazione (fra cui la n. 15321/08 e la n. 25596/08) hanno segnato un'inversione di tendenza di notevole importanza rispetto all'orientamento sino ad ora consolidato, stabilendo che l'iscrizione al Catasto fabbricati di un immobile rurale e la successiva attribuzione allo stesso di rendita catastale, rappresentano presupposti necessari e sufficienti perché l'immobile in questione sia autonomamente assoggettato ad Ici. Ciò, in antitesi rispetto al precedente indirizzo, che vedeva l'assolvimento dell'imposta in relazione agli immobili in parola realizzarsi attraverso la tassazione dei terreni agricoli sui quali essi insistono.

Prendendo le mosse da tale nuovo orientamento della Suprema Corte, l'Anci Emilia Romagna - in una Circolare del 24.9.'08 - si è espressa per l'assoggettabilità all'Ici di tutti i fabbricati rurali, accatastati o da accatastare, compresi quelli inseriti nel Catasto terreni.

In seguito a tale presa di posizione, è peraltro stata presentata una interrogazione parlamentare alla quale il Governo ha risposto, il 7.10.'08, rilevando che "è da condividere quanto chiarito dall'Agenzia del territorio con Circolare n. 7 del 2007, secondo cui l'attribuzione di una rendita catastale ad un fabbricato rurale assume rilevanza fiscale solo se il fabbricato perde il carattere di ruralità", aggiungendo che "nell'estimo per il calcolo del reddito dominicale dei terreni è già compresa la rendita dei fabbricati rurali" e che "tassare autonomamente il fabbricato rurale implicherebbe una duplicazione della tassazione". Ciò considerato, il Governo si è impegnato "per la soluzione della problematica".

L'impegno del Governo a risolvere la questione in senso contrario all'indirizzo assunto dalla Cassazione non lascia aperte molte strade: solo un intervento normativo, infatti, avrebbe la forza di superare la nuova interpretazione della Suprema Corte.

## L'intervento

Meno leggi e lotta alla burocrazia  
la rivoluzione culturale del governo

di CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

«Cancellare leggi che hanno più di cento-centocinquanti anni e che non si sa neppure più se sono in vigore ("sono o restano abrogate", dice non a caso il relativo, apprezzato provvedimento promosso dal ministro Calderoli), è certamente cosa utile e meritoria. Ma il disbosco che il Governo s'è messo con decisione a fare nel fertile campo delle norme introdotte dalle corporazioni varie per il tramite - e il compiacente avallo - della burocrazia ministeriale (quella, in ispecie, del ministero Attività produttive-Sviluppo economico pre Claudio Scajola), questa è addirittura un'operazione senza precedenti.

Un'inversione di tendenza netta e chiara, che è anche una decisa inversione culturale: tende, infatti, ad aumentare i controlli piuttosto che fastidiosi adempimenti cartacei, inutili (e, per lo più, saltati a piè pari) se non addirittura nocivi. L'intervento governativo per l'eliminazione dell'obbligo di consegna della documentazione energetica in caso di vendita, o di locazione, di immobili, si inserisce - palesemente - nella nuova cultura di cui s'è detto.

Che mira, prima di tutto, a non creare fastidi su fastidi a onesti cittadini che - in un groviglio di norme europee, statali e regionali che si sovrappongono e reciprocamente si contraddicono, da tipico Stato criminogeno - non sanno neppure più cosa esattamente debbano fare per "essere perfettamente in regola".

Esattamente la massima condanna che uno Stato possa prevedere per propri cittadini. Nel caso specifico, è ora quantomeno certo che - dopo l'intervento governativo di cui s'è detto - le Regioni, se mai avessero prima potuto farlo (in virtù dei "principii fondamentali" della normativa statale), oggi di certo non possono più legiferare in materia di disciplina dei rapporti privati, "segnatamente per quel che concerne le modalità di svolgimento, il regime di validità e gli effetti di contratti quali quello di compravendita o quello di locazione degli edifici", trattandosi di materia attinentemente all'ordinamento civile, riservata in esclusiva allo Stato (Vittorio Angiolini, ordinario di diritto costituzionale all'Università statale di Milano, parere pro veritate alla Confedilizia).

Del resto, quelli che vogliono farci risparmiare, che vogliono "il bene degli altri" (categoria pericolosissima in ogni campo, come ben noto), non dicono - appunto - che vogliono farci fare questo e quello, venderci quest'apparecchio e quest'altro, installarci un certo strumento o un cert'altro, per farci spendere meno sotto molteplici punti di vista, o - addirittura - per valorizzare il nostro immobile, e far sì che in caso di vendita si guadagni da parte nostra di più? Ma proprio questo è il punto, e proprio qua casca l'asino.

Se ci guadagneremo noi, lasciate fare a noi, lasciate decidere a noi, faremo noi il nostro interesse. Invece, perché ci imponete per legge adempimenti inestricabili? Perché vi prendete così cura di noi? Proprio solo per nostro interesse? Ma chi ci crede? La storia (analogia) del "libretto casa" è vecchia... e ormai seppita nel ridicolo (come tutti sapevano anche quando, negli incontri ufficiali, facevano finta di crederci). Del resto, "nella classifica europea dell'efficienza energetica, cioè della capacità di sprecare meno energia e quindi d'inquinare di meno per unità di prodotto, siamo al primo posto

insieme all'Inghilterra" (E. Colabraro, Il pubblico la banca e il privato, ed. Spirali). S'inserisce nella stessa logica (e nuova cultura di cui s'è detto), anche l'intervento governativo a proposito del decreto Bersani sugli impianti (un intervento - anche qua - abrogativo di norme a carico di venditori e locatori). Una mostruosità, quel decreto, che - dopo il blocco della stipula dei contratti di locazione decisa dalla Confedilizia - lo stesso Ministero dovette darsi, di fatto, a demolire, attraverso interpretazioni coraggiose, che resero sostanzialmente facoltative molte misure che dovevano (o sembravano) essere obbligatorie.

Qua la categoria di quelli che ci "vogliono bene" (ma si tratta, sempre, di industriali, installatori e così via, sia pure di differenti specializzazioni) canta in coro la litania della sicurezza, che loro (ma perché mai, proprio loro?) ci avrebbero assicurato, e procurato (a pagamento, naturalmente). In materia di sicurezza, si capisce che non siamo più nel caso di prima (chi vuole valorizzare, e chi no, il proprio immobile), ma in un caso - invece - che interessa anche lo Stato e il suo interesse primario all'incolumità dei cittadini. Ma proprio per questo, allora, si deve abbandonare la strada del passato Governo (pacchi di carta e di certificazioni imposte per allietare le corporazioni di turno, ma che nulla in realtà assicurano) e ritornare alla bella strada antica, quella che rappresenta la strada maestra.

Lo Stato faccia quel che faceva quando era Stato davvero, e non il mandatario di affamate corporazioni: detti le sue regole, precise ed inequivocabilmente, senza - soprattutto - rinviare (per di più, equivocamente) a norme di organismi nei quali fanno la parte del leone - come, spesso, in certi ministeri - "quelli che ci vogliono bene".

Detate le regole, e pubblicate le stesse sulla Gazzetta (così eliminando l'inconcepibile: che il cittadino debba, in un ordinamento giuridico che vorrebbe essere di diritto, comperarse da enti privati per conoscerle), lo Stato faccia quelle norme rispettare, con proprio personale così come ha sempre fatto (la delega dei controlli ai manutentori in materia di riscaldamento, s'è visto che fine ha fatto... si paga e basta, o quasi, a parte l'assurdo - già denunciato da tempo dalla Confedilizia - di questo sistema in sé, che è come se la Polizia stradale ci chiedesse 50 euro - ma i manutentori ne chiedono ben di più... - dopo, e per il fatto di, averci controllato!).

Torniamo all'antico, dunque. Norme e obblighi chiari, e controlli sicuri da parte di pubblici ufficiali esclusivamente.

Cancelliamo (come questo Governo ha già cominciato a fare, anche in materia fiscale) adempimenti impossibili quando non addirittura vessatori, e comunque più onerosi che utili. Torniamo allo Stato, e ad avere fiducia nello Stato, ripristinandone in tutti i campi - in tema di controlli - funzione ed autorevolezza, com'era nell'Italia post-unitaria, liberale.

In tutti i campi, si diceva, anche in quello delle professioni, dove c'è un recente (ma del passato Governo) provvedimento da rimuovere. Per il che, la Confedilizia - nell'interesse dei milioni di condomini e delle migliaia di amministratori che rappresenta - s'è già attivata.

\* presidente Confedilizia

da LiberoMercato 30.7.'08

## BELL'ITALIA

Gli sprechi  
degli enti locali/1

Napoli a un passo dal dissesto: accertata una perdita di 60 milioni di euro.

(Il Sole 24 Ore 11.10.'08)

Gli sprechi  
degli enti locali/2

Il deficit del Comune di Napoli è pari al 10% dei debiti di tutti i Comuni italiani.

(Libero 12.10.'08)

Gli sprechi  
degli enti locali/3

"Palermo, la città dei giardinieri: in 2000 per fare il lavoro di 250".

(il Giornale 13.10.'08)

Gli sprechi  
degli enti locali/4

"A Palermo assunti settanta ispettori ambientali. Il loro compito? Contare i tombini per 800 euro al mese".

(il Giornale 13.10.'08)

Gli sprechi  
degli enti locali/5

"A Napoli un netturbino ogni 375 abitanti. A Milano più grande e più pulita, il rapporto è uno per 520 cittadini".

(il Giornale 13.10.'08)

Gli sprechi  
degli enti locali/6

A Prato, la Guardia di Finanza ha scoperto che una coppia rom, assegnataria da sette anni di un alloggio popolare, aveva sul conto corrente 500mila euro.

(il Giornale 17.10.'08)

## Gli sprechi nella P.A.

"I tecnici informatici nei Tribunali pugliesi sono 32. Tanti quanti nell'intero Settecento".

(il Giornale 13.10.'08)

## Gli atenei degli sprechi/1

"Siena spende il 104% dei finanziamenti statali negli stipendi dei professori".

(il Giornale 16.10.'08)

## Gli atenei degli sprechi/2

I nuovi docenti nominati tra il 2000 e il 2006 sono stati ben 26mila per un costo aggiuntivo di 300 milioni di euro in soli stipendi.

(il Giornale 16.10.'08)

## Gli atenei degli sprechi/3

"Nell'anno accademico passato 37 facoltà avevano un solo studente iscritto".

(il Giornale 16.10.'08)

## Gli atenei degli sprechi/4

"Dal 2000 i corsi di laurea sono raddoppiati: da 2.444 a 5.400".

(il Giornale 16.10.'08)

## Gli atenei degli sprechi/5

Il 40% degli atenei impiega 9 euro su 10 dei propri fondi in buste paga.

(il Giornale 16.10.'08)

"La vita dorata  
dei falsi sfollati  
negli alberghi di Napoli"

Costano 4 milioni l'anno, solo la metà ha diritto all'assistenza.

(Corriere della Sera 12.10.'08)

## Giustizia choc/1

Un giudice per l'udienza preliminare che doveva decidere se rinviare a giudizio o meno cinque imputati per truffa e falso ha emesso direttamente la sentenza diversificando pure le singole posizioni: tre condanne e due assoluzioni.

(il Giornale 11.10.'08)

## Giustizia choc/2

A Roma un giudice ha rinviato per la terza volta un processo per rapina aggravata iniziato quattro anni fa: l'imputato è accusato d'aver sottratto una siringa (valore 0,50 centesimi) durante una visita oculistica.

(il Giornale 11.10.'08)

## Giustizia choc/3

"Un giudice ligure è stato indagato per aver tagliato le gomme ad un collega."

(il Giornale 11.10.'08)

## Tutti benemeriti

Sono ben 25.772 gli italiani diventati Commendatori dal 1985 ad oggi. Addirittura 111.459 quelli nominati Cavalieri dell'ordine al merito della Repubblica italiana tra il 25 gennaio 1991 e il 6 giugno 2008.

(il Giornale 5.10.'08)

## Prostituzione, la rivolta dei condomini



## Blocco degli sfratti

# Uno schiaffo a chi affitta

di **CORRADO SFORZA FOGLIANI\***

*Ieri l'altro, un solenne comunicato congiunto della Presidenza del Consiglio e del ministero Infrastrutture ha annunciato che il blocco degli sfratti verrà prorogato sino al 30 giugno dell'anno prossimo. Ieri, ne hanno riferito i giornali economici e solo qualche altro giornale, con poche righe al massimo. Il blocco non fa neanche più notizia, è un rituale scontato: della destra e della sinistra.*

*Oggi, così, il Consiglio dei ministri varerà il blocco: il 23esimo in trent'anni, quasi uno all'anno. Un nuovo schiaffo a quei pochi che ancora si intestardiscono ad affittare. Un nuovo schiaffo, anche, alla Corte costituzionale: che lasciando passare un blocco nel 1984 (1984, esattamente) disse che sarebbe stato - figurarsi... - "l'ultimo anello" del passaggio al nuovo regime locativo dell'equo canone. È noto a tutti, del resto, che ormai da lustri, ogni volta che chiude un occhio sul blocco di turno, la Consulta dice solennemente che non potrà che essere l'ultimo.*

*Del nuovo blocco che verrà approvato oggi apprezziamo la discontinuità col passato: dal blocco inutilmente esteso a tutta Italia disposto dal passato governo (e di cui parlava l'Ansa ancora di lunedì scorso) si passerà ad un blocco per precise aree. Ciò non toglie che gli sfratti verranno (demagogicamente) bloccati anche in Comuni che, più di un anno fa, avevano 20-30 sfratti interessati al provvedimento, e financo uno solo (indagine Nomisma diffusa dal ministero Infrastrutture): più che prorogare il blocco, bisognerebbe quindi mandare a casa i sindaci delle relative città (che sul problema, se c'è ancora, hanno quantomeno dormito, e che forse avrebbero facilmente risolto ogni questione tassando meno le locazioni e spendendo meno nelle rituali feste di Capodanno, ferrago-*

*stane e così via, per non parlare dell'effimero pubblico che in ogni dove ci diletta).*

*Il blocco verrà dunque approvato. Non è propriamente il messaggio che l'attuale situazione del Paese richiede, ma il rito "andava" rispettato (e consumato). È questo il messaggio che questa classe politica sa dare in un momento delicato. Se il blocco serve per giustificare spese ingenti per costruire nuove case, i politici ne saranno di certo contenti: se potessero, bloccherebbero gli affitti in tutto il mondo. Ne gioiranno - legittimamente - anche i costruttori, è il loro mestiere. Non parliamo dei sindacalisti: che sulla (o della) presunta emergenza, ci campano, tant'è che ora - dopo i rituali sberleffi al governo e rendendosi conto che di sfratti per finita locazione non ce n'è più (chi ha un inquilino che paga, se lo tiene ben caro) - hanno alzato il tiro, vogliono il blocco anche per gli sfratti per morosità (confondendo così quel che è, al più, un'emergenza sociale, con l'emergenza abitativa). Ma tant'è: anche loro, ovviamente, vogliono che si costruisca, per partecipare poi in un qualche modo alle assegnazioni e (fra qualche anno) alle dismissioni che immancabilmente - specie a Roma - seguiranno, quasi che i sindacati inquilini avessero cambiato mestiere.*

*Unico sconfitto, l'affitto. Che già rende niente, e che renderà ancora meno. Per costruire, infatti, i soldi si trovano (e ne è anche chiaro il perché), ma per la cedolare secca, no. L'Italia avrebbe bisogno di immobili offerti in affitto (anche per i mutuatari in crisi), e tutti lo sanno. E invece, gli immobili da affittare diminuiscono a vista d'occhio perché si tratta di un'attività sempre più a rischio. Rarefacendosi d'altra parte l'offerta, i canoni - con la fiscalità locale ed erariale che abbiamo - aumenteranno ancora. Ma questo, a chi interessa?*

**\* presidente Confedilizia**

da *LiberoMercato* 17.10.'08

## “Servono soldi, tassiamo la pioggia”

*Ravenna, nella bolletta la gestione dell'acqua da temporali, è polemica*

da *la Repubblica* 29.9.'08

**LO SPRECO**

## E l'Europarlamento tiene accese le luci anche di notte

*Denuncia sul «Financial Times»: altro che risparmio energetico, nessuno spegne l'interruttore*

■ Confondono i conti? Sparano cifre Times: «Giovedì notte» mentre i televisori non gli altri. Loro, i salvatori dell'Europa - trapano: «lamentemente dimenticati» di

da *il Giornale* 12.10.'08

### L'avvento dello Stato sociale

Prima dell'avvento del moderno Stato sociale, la società civile dei paesi più sviluppati aveva saputo creare una fitta ed efficiente rete di istituzioni educative, assistenziali e di beneficenza, poi in larga parte estromesse dal processo di burocratizzazione.

Novello Papafava

### BELL'ITALIA

## Un decreto legge entrato in vigore prima dell'approvazione

La *Gazzetta Ufficiale* del giorno è disponibile in formato cartaceo, a Roma, alle 18 circa. Sul suo sito è generalmente disponibile verso le 20-21. Ma se pubblica un decreto legge, questo provvedimento è già in vigore dalla mezzanotte: cioè, da quando ancora non se ne conosceva il testo.

È un'anomalia (non proprio da Stato di diritto) che tutti, più o meno, sanno. Tollerata da anni, forse da decenni.

Ma il Governo in carica ha superato ogni precedente. E lo Stato di diritto è precipitato ancora più in basso.

Il decreto legge n. 157 (il secondo dedicato alle banche) è infatti stato approvato dal Consiglio dei ministri lunedì 13 ottobre, fra le 15,30 e le 16,10. Portato subito alla firma del Capo dello Stato, è andato in *Gazzetta* lo stesso giorno. Quindi, è entrato in vigore alla mezzanotte del 12. Era in vigore prima ancora di essere approvato, insomma.

### Clima e burocrazia

Il trattato sul clima globale, firmato nel 1992 all'Earth Summit di Rio de Janeiro, ha generato una burocrazia permanente di migliaia di funzionari e diverse istituzioni internazionali che tengono riunioni senza fine per discutere su come fronteggiare una minaccia la cui esistenza non è mai stata dimostrata. Oltre cento nazioni sono impegnate in queste cerimonie.

Novello Papafava

RECENSIONI

Nicola Centofanti, *Permesso di costruire e denuncia di attività*, II ediz., Giuffrè ed., pp. XXII + 508.

Permesso di costruire e Dia sono analizzati alla luce non soltanto del testo unico sull'edilizia (più volte modificato), ma altresì della variegata e sovente minuziosa legislazione delle Regioni.

Filippo Turati, *Rifare l'Italia e altri scritti*, a cura di Aldo G. Ricci, Taletto ed., pp. XX + 192

Un testo fra i maggiori della tradizione socialista riformista: il lungo discorso pronunciato da Turati alla Camera nel 1920, qui opportunamente integrato da travagliati interventi dell'autore (polemici verso massimalismo e comunismo) a due congressi del Psi.

Giovanni Mosca, *L'esordio al "Corriere" (1937)*, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 126.

Umorista un tempo popolare, Mosca lavorò al *Corriere* dagli anni Cinquanta alla virata a sinistra impressa dalla direzione di Piero Ottone, ma già nel 1937 collaborò con cinque articoli al quotidiano e tre racconti al dipendente mensile *La lettura*, pezzi qui recuperati e commentati.

Alberto Celeste, Gino Terzago, *Il condominio. Percorsi giurisprudenziali*, Giuffrè ed., pp. XVIII + 518.

Ampia casistica giurisprudenziale in tema di parti comuni, uso della cosa comune, ripartizione delle spese, amministratore, assemblea e regolamento: la consultazione è agevolata dal ricorso a domande specifiche, cui fanno seguito, come risposte, citazioni di sentenze.

Eliana Versace, *Montini e l'apertura a sinistra*, Guerini ed., pp. 282.

Contrariamente a una diffusa convinzione, Giovanni Battista Montini non fu, da arcivescovo di Milano, quel "vescovo progressista" che si riteneva, anzi espresse in varie circostanze una netta avversione a quella che allora si definiva "apertura a sinistra" e osteggiò il favore - diffuso nella Dc lombarda - all'accordo col Psi.

Domenico Fisichella, *La questione nazionale*, Editoriale Pantheon, pp. 104.

Una coraggiosa e davvero anti-conformistica polemica contro il federalismo dissolutore oggi in grande voga, condotta in nome della storia, della civiltà, dei valori fondanti della comunità italiana.

Aldo Spranzi, *L'altro Manzoni*, Ares ed., pp. 342.

Una curiosa e insolita rilettura di Manzoni, e specificamente de *I promessi sposi*, per trovare, in singoli episodi e personaggi o anche semplici accenni e talora silenzi, aspetti normalmente non avvertiti ovvero interpretati in maniera consolidata e qui, invece, travolta.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Modifiche al testo unico delle imposte sui redditi, in materia di regime tributario dei redditi derivanti dalla locazione di immobili mediante contratti agevolati nonché di detrazione per canoni di locazione, sono richieste dell'on. De Micheli (Pd) e altri.

Il deputato Cota (LNP) chiede, in una proposta di legge, l'introduzione di disposizioni per l'incentivazione del mercato delle abitazioni, il contrasto dell'evasione fiscale e la tutela degli acquirenti di immobili.

Modifiche alla normativa in materia di condizioni e modalità per l'accesso al Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire, sono richieste dal deputato Vietti (UdC).

Con una interrogazione rivolta ai ministri dell'Interno e della Giustizia, il deputato D'Alia (UdC) chiede - citando anche le perplessità sin da subito evidenziate dalla Confedilizia in punto - se non si intenda intervenire, anche normativamente, per chiarire l'esatto ambito di applicazione della norma del c.d. "decreto sicurezza" in materia di locazione a stranieri irregolari.

Al deputato Cazzola (PdL), che chiedeva al ministro dell'Economia e delle Finanze di chiarire quale sia la giusta interpretazione della norma della c.d. "Manovra Bersani-Visco" in materia di aree fabbricabili, il sottosegretario Molgora ha risposto con un *excursus* sulle vicende che hanno portato all'emanazione della norma in parola, concludendo "che l'Agenzia delle entrate ritiene che non possa essere negata la natura interpretativa della nozione di area fabbricabile" contenuta nella disposizione in questione.

La bussola della casa

zona	PALERMO		MACERATA		VICENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.650	2.600	1.100	2.700	1.000	3.800
semicentro	1.100	2.000	1.000	2.000	900	2.600
periferia	700	1.200	900	1.800	700	1.800
	ISERNIA		L'AQUILA		SAVONA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	700	1.900	1.800	3.000	1.300	2.600
semicentro	600	1.450	1.400	1.900	1.100	2.200
periferia	400	1.100	1.000	1.500	900	2.050

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

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione 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 settembre	2007 - settembre	2008	3,7 %	2,775 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
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 %
Variazione settembre	2006 - settembre	2008	5,3 %	3,975 %

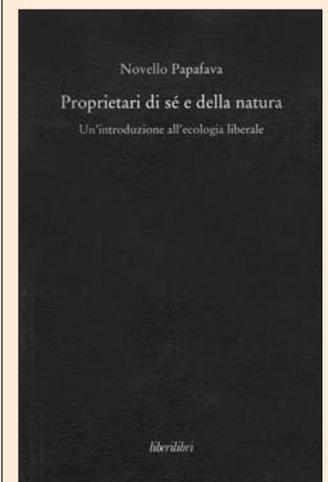
**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa non regolamentati per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione 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 %
Variazione settembre	2007 - settembre	2008	3,9 %

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 *Proprietari di sé e della natura. Un'introduzione all'ecologia liberale* di Novello Papafava, ed. liberilibri.

Beni protetti

Anche l'esperienza di tutti i giorni ci conferma che le stesse persone che quotidianamente sporcano le strade, imbrattano i muri, abbandonano rifiuti sulle spiagge o li gettano in mare, in casa propria non adottano tali comportamenti né li tollerano. In presenza di un proprietario i beni vengono protetti, curati e incrementati nel loro valore.

Novello Papafava



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

Anno 18  
Numero 10

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 4 novembre 2008

Il numero di ottobre 2008  
è stato postalizzato il 21.10.2008