

## All'interno

- Decreto anti-crisi,  
le norme sull'immobiliare (pag. 3)
- Tariffa non dovuta  
senza depurazione (3)
- ICI aree fabbricabili  
e fabbricabilità in astratto (7)
- Assegni circolari prescritti,  
adempimenti (7)
- Respinto alla Camera  
emendamento cedolare affitti (7)
- Dipendenti  
a contatto col pubblico,  
non si può identificarli (11)
- Fibre ottiche, installazione  
senza richiesta di utenza (12)
- Contro le lucciole,  
diversi condominii hanno già  
organizzato le ronde (15)
- Riscaldamento,  
tutte le informazioni  
sul sito confederale (15)
- Immobili inagibili, Ici al 50%  
anche senza dichiarazione (15)

A TUTTI I LETTORI,  
BUONE FESTE  
da *Confedilizia notizie*

## RIFORMA CONDOMINIO? MA LA PRIORITÀ È LA CAPACITÀ GIURIDICA

È iniziato – presso la Commissione Giustizia del Senato – l'esame di alcuni disegni di legge di riforma del condominio.

Si tratta di proposte avanzate da diversi senatori – sia di maggioranza sia di opposizione – in parte consistenti nella riproposizione di testi già trattati nelle legislature precedenti ma mai andati in porto.

A parere della Confedilizia, la vera – e urgente – necessità è al proposito quella di attribuire al condominio la capacità giuridica. Tale misura – prevista, in diverse forme, da due dei disegni di legge in trattazione – consentirebbe al condominio di diventare un soggetto di diritto autonomo rispetto agli stessi condòmini e, come tale, centro di imputazione di obblighi e diritti. Riconoscere al condominio tale capacità equivarrebbe pertanto ad attribuire allo stesso la possibilità di agire come soggetto autonomo e, quindi, di intrattenere come tale rapporti, soprattutto, con i terzi estranei.

L'attribuzione al condominio della capacità giuridica, ancora, sgraverebbe i singoli condòmini da tante personali incombenze (in occasione, ad esempio, della vendita di beni comuni) e renderebbe facile, ai terzi, l'individuazione dell'amministratore al quale rivolgersi per qualsiasi azione.

L'esigenza in questione appare oggi ancora più urgente in seguito alla recente sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione (n. 9148 dell'8.4.'08) che ha cassato il principio della solidarietà fra condòmini delle obbligazioni contratte dai condominii, sostituendolo con quello della parziarietà delle obbligazioni. Con ciò creando notevoli problemi nella vita quotidiana dei condominii, in particolare nei rapporti fra questi ed i terzi fornitori di beni e servizi (che tendono infatti, da qualche tempo ed in funzione della recente situazione, ad alzare i prezzi richiesti ai condòmini).

L'attribuzione al condominio della capacità giuridica – prevista nella maggior parte dei Paesi europei – avrebbe inoltre il pregio di valorizzare, attraverso una maggiore responsabilizzazione, la figura dell'amministratore condominiale in modo concreto e positivo (piuttosto che con iniziative corporative basate su divieti e inibizioni invece che sull'esaltazione della professionalità, intesa come capacità di gestione), data la formale rilevanza esterna che lo stesso verrebbe ad avere.

In uno dei disegni di legge all'esame è prevista l'istituzione di un elenco pubblico di amministratori di condominio presso le Camere di Commercio, con versamento da parte degli amministratori di un contributo annuale di importo stabilito con decreto ministeriale. A parte ogni considerazione circa l'opportunità di una previsione di tal genere, ci si chiede se essa non rischi di impedire in futuro il riconoscimento professionale della figura dell'amministratore, nell'ambito della normativa allo studio in materia di professioni c.d. "non regolamentate".

## Il Presidente a Forlì, Lodi e Rovigo

Il Presidente confederale ha incontrato al Senato il sen. Maurizio Gasparri, Presidente del Gruppo parlamentare PdL.

A Forlì, Sforza Fogliani ha concluso l'incontro pubblico – promosso a celebrazione dei 75 anni della locale Confedilizia – sul tema “La casa, un’opportunità per tutti”, moderato dal direttore de “Il Momento” e aperto dal presidente dell’Associazione territoriale ing. Carlo Caselli. A Rovigo, il Presidente confederale ha svolto una relazione all’Incontro – organizzato a celebrare i 30 anni della locale Associazione territoriale – sul tema “Casa e fisco”, aperto dal presidente della Confedilizia locale avv. Paolo Mercuri ed al quale hanno svolto interventi – fra gli altri – anche il vicepresidente nazionale comm. Vigne e l’avv. Carlo del Torre, del Coordinamento legali Confedilizia. A Lodi, il Presidente confederale ha partecipato (unitamente al Presidente Gesticond, Russello, e al Responsabile Coordinamento condominiale Confedilizia, Nasini) al 1° Forum dell’Associazione immobiliare promosso dal locale Delegato Fiaip (presente il presidente nazionale, Arosio), Vitali. A Prato, il Presidente confederale è anche intervenuto al Convegno Confindustria “Energia per crescere: le scelte del Paese a sostegno dello sviluppo”.

Presidente confederale e Segretario generale – accompagnati dall’avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale – hanno partecipato ad audizioni sul federalismo, rispettivamente avanti la Commissione bicamerale per le questioni regionali e alle Commissioni riunite Affari costituzionali, Bilancio e Finanze del Senato.

Il Segretario generale è intervenuto alla presentazione dell’Osservatorio immobiliare urbano della Fiaip, partecipando al dibattito sul tema “Quali strategie per il mercato immobiliare?”.

### L'amministratore giudiziario cura la pratica 36%

In presenza di un amministratore giudiziario *pro tempore* di un condominio, è quest’ultimo che deve occuparsi degli adempimenti necessari per l’ottenimento della detrazione Irpef del 36% delle spese di ristrutturazione edilizia.

Questa la risposta fornita dall’Agenzia delle entrate – con la Risoluzione n. 442/E del 17.11.08 – in risposta ad un interpellato relativo ad un intervento di demolizione e successiva ricostruzione di un edificio.

### Semplificato lo smaltimento delle cartucce dei toner

Il decreto del Ministero dell’ambiente 22.10.08, già pubblicato in Gazzetta ufficiale, contiene disposizioni per la semplificazione degli adempimenti amministrativi ai quali si è tenuti per lo smaltimento di alcune specifiche tipologie di rifiuti, quali le cartucce di toner delle stampanti laser. Le modalità semplificate si applicano a condizione che i rifiuti in questione siano destinati al recupero e conferiti direttamente dagli utenti finali ad impianti autorizzati.

### Usufrutto oneroso al socio equiparato alla locazione

Il corrispettivo – a valore di mercato – del trasferimento del diritto di usufrutto di un’abitazione nei confronti di un socio, per un periodo di tempo determinato, è esente da Iva perché riconducibile alla locazione di un bene immobile.

Così l’Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 405/E del 30.10.08.

### Rinuncia al legato e imposta di registro

Il discrimine per l’assoggettamento dell’atto di rinuncia al legato a imposta di registro in misura fissa – piuttosto che in misura proporzionale – è rappresentato dalla circostanza che non vi sia stata in alcun modo un’accettazione da parte del destinatario della disposizione testamentaria. In caso contrario, l’atto da sottoporre a tassazione non integrerebbe una rinuncia al legato in quanto, a norma del Codice civile, la stessa sarebbe impedita dalla previa accettazione del legatario.

Così l’Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 435/E del 12.11.08, in risposta ad un quesito relativo ad un legato avente ad oggetto la nuda proprietà di beni immobili.

### LALENTE DI INGRANDIMENTO



#### Locazioni per finalità turistiche

La legge 431/98 esclude dal proprio ambito di applicazione le unità immobiliari locate “esclusivamente per finalità turistiche” (art. 1, comma 2, lett. c) le quali – pertanto – sono regolate dal Codice civile. Ma cosa deve intendersi per “finalità turistiche”?

Per rispondere, occorre rifarsi al termine “turismo”. Per il Dizionario enciclopedico italiano (vol. XII, p. 461) tale termine abbraccia, nell’uso attuale, “non solo tutte le forme e le manifestazioni del viaggio e del soggiorno predisposto (turismo attivo), ma anche tutti gli apprestamenti che l’attuazione d’un viaggio, d’un soggiorno, per svago, per cura, per istruzione, per motivi religiosi o per qualunque causa non utilitaria presuppone o fa nascere (turismo ricettivo)”.

### IN G.U.

#### Regolamenti tributi propri

Il S.O. n. 259 alla Gazzetta Ufficiale n. 253 del 28.10.08 pubblica l’Elenco (n. 28) di Comuni che hanno adottato regolamenti disciplinanti tributi propri.

Sullo stesso Supplemento, anche le date di pubblicazione in Gazzetta dei precedenti Elenchi (a partire dal 10.5.98).

### ASTERISCO

Il Ministro Brunetta ha ragioni da vendere, nel far presente che vi sono 30.000 marescialli dell’esercito inutilizzati perché legati alla loro casa. Ma il rimedio c’è:

è il rilancio dell’affitto. Invece, lo si è nuovamente scoraggiato



con l’ennesimo decreto sfratti, e soprattutto per vicacemente rinnegando ogni promessa in favore della cedolare secca sui redditi da locazione. Margini per rimediare ce ne sono ancora e speriamo che, in Senato, il Governo ci ripensi e accolga in proposito la proposta che viene da formazioni politiche sia della maggioranza che dell’opposizione.

## Cani in treno, accesso limitato

Trenitalia ha messo a punto le nuove regole per il trasporto degli animali, in vigore dal 1° dicembre. Possono salire in carrozza cani di piccola taglia, gatti e animali da compagnia, che continuano a viaggiare gratis, anche se all’interno dell’apposito trasportino.

I cani, di qualunque taglia, con musero e guinzaglio, sono ammessi sugli intercity e sugli espressi, purché a pagamento e nell’ultimo scompartimento dell’ultima carrozza di seconda classe. Sui regionali, gli animali domestici possono viaggiare a pagamento, solo sulla piattaforma o nel vestibolo dell’ultima carrozza. E, soprattutto, non nelle ore di punta del mattino (dalle sette alle nove). Se poi è in programma un viaggio lungo, i proprietari possono far salire i propri cani, di qualunque taglia, nelle cuccette e nei vagoni letto. Basta che abbiano provveduto a prenotare l’intero compartimento.

Nulla cambia per i cani-guida per i ciechi, ammessi su tutti i treni. Non possono salire a bordo quelli che appartengono a razze pericolose. Piccoli, medi o grandi che siano, a tutti i proprietari potrà essere richiesto, all’occorrenza, il certificato di iscrizione all’anagrafe canina, secondo la normativa in vigore.

## Nome, anonimato e identità

Il grande *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell’economia*, diretto da Francesco Galgano per l’editrice Cedam, giunge al suo XLVIII volume con *Diritto all’anonimato*, a cura di Giusella Finocchiaro (pp. XXII + 472). Vengono analizzate – sotto vari aspetti: penale, civile, amministrativo – molteplici questioni legate all’anonimato, al nome e all’identità personale, con riscontri relativi a problemi recenti, ma sempre più stringenti, quali quelli legati a Internet.

## Sicurezza sui luoghi di lavoro

Il testo unico della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, a cura di Michele Tiraboschi, pubblicato da Giuffrè (pp. XVIII + 976) costituisce un approfondito commentario al d.lgs. 81/08. L’ampio volume parte dal divenire delle precedenti norme e si addentra nei diritti e negli obblighi degli “attori della sicurezza”, per trattare poi di molteplici casi e questioni, dalla formazione ai sindacati, dalla prevenzione alle sanzioni.

## Decreto anti-crisi, le norme sull'immobiliare

**Il decreto-legge 29.11.'08, n. 185, contiene le misure cosiddette anti-crisi. Di seguito si riportano le norme di interesse per il settore immobiliare.**

**Garanzia mutui prima casa (art.2)**

Viene stabilito – con una discutibile eccezione per le abitazioni 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”) – che l'importo a carico del mutuatario delle rate dei mutui non a tasso fisso sottoscritti entro il 31.10.'08 per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale non possa superare il 4%. La differenza tra tale misura e quella derivante dalle condizioni contrattuali viene assunta a carico dello Stato.

Viene anche disposto che i mutui a tasso variabile stipulati a partire dall'1.1.'09 siano indicizzati al tasso principale di rifinanziamento della Banca centrale europea.

**Revisione studi di settore (art. 8)**

Viene disposto che gli studi di settore – che interessano, nell'ambito immobiliare, società immobiliari, amministratori di condominio e agenti immobiliari – “possano” essere integrati per tenere conto degli “effetti della crisi economica e dei mercati”.

**Detassazione progetti arredo urbano (art. 23)**

Viene previsto che per la realizzazione di opere di interesse locale (che nella rubrica dell'articolo in questione vengono indicate fra l'altro come “di arredo urbano”), gruppi di cittadini organizzati possano formulare all'ente locale competente “proposte operative di pronta realizzabilità”, indicando i costi ed i mezzi di finanziamento, senza oneri per l'ente in questione.

Su tali proposte, l'ente locale provvede con eventuale coinvolgimento di altri soggetti. Ma se, decorsi due mesi dalla sua presentazione, l'ente non provvede sulla proposta, la stessa “è, ad ogni effetto e nei confronti di ogni autorità pubblica e soggetto privato, approvata e autorizzata, senza necessità di emissione di alcun provvedimento”.

I contributi versati per la formulazione delle proposte e la realizzazione delle opere – che verranno acquisite a titolo originario al patrimonio indisponibile dell'ente competente – sono, “fino alla attuazione del federalismo fiscale”, ammessi in detrazione dall'imposta sul

reddito dei soggetti che li hanno erogati, nella misura del 36%. Successivamente, ne sarà prevista la detrazione dai tributi propri dell'ente competente.

Seguono disposizioni di regolamentazione della nuovissima previsione introdotta.

**Attenuazione agevolazioni risparmio energetico (art. 29)**

Viene previsto che la detrazione Irpef/Irpeg del 55% per gli interventi di risparmio energetico introdotta con la Finanziaria 2007 sia concessa – per le spese sostenute nel 2008, nel 2009 e nel 2010 – solo se alla presenza dei requisiti previsti dalla legge (su tipologia di intervento e limiti di spesa) si accompagni la concreta disponibilità delle risorse pubbliche stanziare per tale agevolazione. Tale disponibilità sarà determinata dall'ordine cronologico di presentazione di una nuova, apposita istanza che i soggetti interessati all'agevolazione dovranno presentare:

- dal 15.1.'09 al 27.2.'09, per le spese sostenute nel 2008;
- dall'1.6.'09 al 31.12.'09, per le spese sostenute nel 2009;
- dall'1.6.'10 al 31.12.'10, per le spese sostenute nel 2010.

La possibilità di fruire della detrazione è subordinata alla ricezione di una comunicazione di assenso che l'Agenzia del-

le entrate deve inviare al contribuente entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza (entro lo stesso termine l'Agenzia deve trasmettere eventuale comunicazione negativa).

Per le sole spese sostenute nel 2008, le persone fisiche che non presenteranno la nuova istanza o riceveranno una comunicazione di diniego alla stessa, potranno usufruire – per gli interventi effettuati – della detrazione Irpef del 36%, da ripartire in dieci rate di pari importo, con limite massimo di spesa di 48.000 euro.

E' facile prevedere che le novità introdotte porteranno ad una forte riduzione degli interventi di risparmio energetico considerato che – soprattutto per le opere di maggiore rilievo e, quindi, di maggior costo – i contribuenti interessati difficilmente accetteranno il rischio di attivarsi senza la certezza di poter godere dell'agevolazione (inconveniente che si sarebbe potuto evitare prevedendo diversi termini di invio dell'istanza in rapporto al periodo di sostenimento delle spese).

Come sempre, daremo conto sui prossimi numeri di *Confedilizia notizie* delle modifiche che eventualmente il Parlamento introdurrà nel decreto-legge appena approvato (e comunque già in vigore).

## IMPORTANTE

### Tariffa non dovuta senza servizio di depurazione

E' costituzionalmente illegittima la norma che prevede che la quota di tariffa riferita al servizio di depurazione sia dovuta dagli utenti anche nel caso in cui manchi impianti di depurazione o questi siano temporaneamente inattivi.

Lo ha stabilito la Corte costituzionale con la sentenza n. 355 del 10.10.'08, così espungendo dall'ordinamento – nella parte interessata – l'art. 14, c. 1, della “legge Galli” (l. n. 36/'94) e l'art. 155, c. 1, del Codice dell'ambiente (d.lgs. n. 152/'06), che aveva riproposto tale disposizione quasi letteralmente.

Secondo la Consulta, la tariffa del servizio idrico integrato, articolato in tutte le sue componenti – e, quindi, anche quella relativa al servizio di depurazione – ha natura di corrispettivo di prestazioni contrattuali, e non di tributo. Essa si configura, in tutte le sue componenti, come “corrispettivo di una prestazione commerciale complessa, il quale, ancorché determinato nel suo ammontare in base alla legge, trova fonte non in un atto autoritativo direttamente incidente sul patrimonio dell'utente, bensì nel contratto di utenza”. E' conseguentemente irragionevole – e quindi incostituzionale – la norma in questione, nella parte in cui prevede che la suddetta quota di tariffa è dovuta dagli utenti anche quando manchi il servizio di depurazione.

La sentenza della Corte costituzionale fa giustizia di una palese iniquità che la Confedilizia non aveva mancato di denunciare, anche in seguito alle segnalazioni di casi specifici nel tempo pervenute dalle Associazioni territoriali.

Per maggiori approfondimenti – e per eventuali azioni di tutela e richieste di rimborso – i proprietari interessati sono invitati a rivolgersi alle Associazioni territoriali della Confedilizia.

## Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2009 al 31/12/2009 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	937,30
PORTIERI LETT. A2	937,30
PORTIERI LETT. A3	1.027,40
PORTIERI LETT. A4	1.027,40
PORTIERI LETT. A5	937,30
PORTIERI LETT. A6	982,96
PORTIERI LETT. A7	982,96
PORTIERI LETT. A8	1.029,73
PORTIERI LETT. A9	1.029,73
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.146,99
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.090,06
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.088,17
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.013,78
LAVASCALE LETT. B5	954,96

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

LAVORATORI LETT. D1, D2, D3	1.089,13
-----------------------------	----------

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

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2009 al 31/12/2009 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.688,00
IMPIEGATI LETT. C2	1.548,37
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.356,37
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.142,60
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	978,12

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

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDOMINO  
ALLEATO

## Colf e badanti: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade sabato 10.01.'09 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2008. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF * (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,95	1,297 (0,31)	1,25 (0,31)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,95 fino a € 8,48	1,46 (0,35)	1,42 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,48	1,78 (0,43)	1,73 (0,43)
Rapporto di lavoro di durata superiore alle 24 ore settimanali	0,94 (0,22)	0,91 (0,22)

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

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

### Colf e anticipazioni Tfr

Il Ccnl sul lavoro domestico prevede che i datori di lavoro possano anticipare il trattamento di fine rapporto (Tfr), se richiesto dal lavoratore e per non più di una volta all'anno, nella misura massima del 70% di quanto maturato.

Il trattamento di fine rapporto è determinato dalla somma delle retribuzioni annuali, maggiorata dell'indennità di vitto e alloggio per i casi previsti, diviso per 13,5, ed è soggetto a rivalutazione periodica ad esclusione della quota maturata nell'anno in corso.

### Dicembre: mese di tredicesima mensilità

Assindatcolf ricorda a tutti i datori di lavoro domestico che il Ccnl sul lavoro domestico (art. 37) prevede per il lavoratore, in occasione del Natale e comunque nel mese di dicembre, la corresponsione di una mensilità aggiuntiva, pari alla retribuzione globale di fatto, quindi comprensiva dell'indennità di vitto in caso di prestazioni continuative uguali o superiori alle sei ore giornaliere o dell'indennità di vitto e alloggio in caso di convivenza.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

## Tassati i redditi immobiliari prodotti all'estero

La norma di una Convenzione contro le doppie imposizioni (nel caso di specie, quella stipulata tra l'Italia e la Jugoslavia) in cui è previsto che "i redditi che un residente di uno Stato contraente ritrae da beni immobili situati nell'altro Stato contraente sono imponibili in detto altro Stato", nell'attribuire allo Stato della fonte il potere di tassare i redditi derivanti da immobili ivi ubicati, non esclude la potestà impositiva (concorrente) dello Stato di residenza del percettore degli stessi. Conseguentemente, i redditi immobiliari (nel caso di specie, di locazione) devono essere sottoposti ad imposizione anche in Italia, con attribuzione del credito d'imposta per i redditi prodotti all'estero. Gli immobili non locati, invece, non devono essere dichiarati se nello Stato estero non siano assoggettabili a tassazione e se il contribuente non ne abbia percepito alcun reddito.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 412/E del 31.10.'08, in risposta ad un interpello di un cittadino italiano proprietario di immobili in Slovenia.

## Governo e risorse

Quando il governo possiede una risorsa, "noi", tutti membri della cosa pubblica, possediamo una uguale quota di questa proprietà. Ma questo è solo un mito. Proprietà pubblica significa semplicemente che è la classe politica a possedere il bene.

Novello Papafava



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Agevolazioni fiscali per locazioni case-vacanze

"Finalmente il Governo sembra essere intenzionato ad accogliere alcune richieste presentate da Fiaip negli scorsi mesi, insieme ad altre associazioni di settore, come l'assoggettamento ad imposta sostitutiva del 20% per i redditi derivanti dalla locazione turistica di case vacanze".

Ne ha dato notizia Osvaldo Grandin, vicepresidente nazionale della Fiaip con delega al settore turistico, che al nuovo Governo ed al Sottosegretario Brambilla, in accordo con l'azione di FederTurismo-Confindustria, ha in più occasioni sollecitato diverse azioni con precise priorità per il rilancio dell'intero comparto immobiliare turistico.

Dal punto di vista fiscale e legislativo Fiaip aveva infatti richiesto di poter avviare subito una nuova fase di sviluppo per il settore turistico delle case vacanze, cosa che sembra esser tra le priorità del Sottosegretario al Turismo Brambilla che sostiene come sia necessaria una semplificazione ed una rinnovata politica per il rilancio del settore turistico.

Se ne è parlato in una tavola rotonda sul tema "Turismo e Finanziaria 2009", svoltasi a Roma presso la sala stampa del Senato della Repubblica, e promossa dall'Osservatorio Parlamentare per il Turismo, presieduto dall'on. Pierluigi Mantini, a cui lo stesso vicepresidente Osvaldo Grandin ha partecipato e nel quale si è parlato di semplificazione delle leggi e delle procedure per investimenti nel turismo, di revisione delle competenze in materia turistica tra Stato e Regioni, di coordinamento degli enti pubblici con le imprese. Ciò, oltre alle reali opportunità messe a disposizione nel collegato alla finanziaria e alle misure fiscali che potrebbero essere presto introdotte per il comparto turistico.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia popolare ed economica - Assegnazione Condominio di fatto tra assegnatari - Autorizzazione preventiva dell'ente.

L'esistenza di un condominio "di fatto", tra assegnatari di case di abitazione, realizzate dall'I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari), non determina nei singoli partecipanti l'obbligo del versamento dei contributi condominiali ai sensi dell'art. 1125 c.c. in quanto, la gestione autonoma delle parti comuni dell'edificio è legittimamente esercitata, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 1035 del 1972, solo se preventivamente autorizzata dall'Ente a seguito di apposita richiesta formulata dal sessanta per cento degli assegnatari.

\* Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 2008, n. 2760,

Mastria c. Cond. Via Caravaggio Pal. Carosino.

## Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Graduatoria Annullamento da parte del giudice amministrativo.

In caso di annullamento da parte del giudice amministrativo della graduatoria degli aspiranti assegnatari di alloggi realizzati dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) e di successiva emissione, da parte del sindaco del comune (divenuto competente in materia, ai sensi dell'art. 95 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e dell'art. 54 della legge 5 agosto 1978, n. 457), di un provvedimento di assegnazione dell'alloggio in favore del ricorrente vittorioso nel giudizio amministrativo, qualora quest'ultimo non sia riuscito ad ottenere la disponibilità dell'alloggio per l'opposizione del precedente assegnatario ed il sindaco ometta di provvedere tempestivamente, in via di autotutela, all'annullamento della precedente assegnazione e di emettere il decreto di rilascio costituente titolo esecutivo, ai sensi dell'art. 11, comma 12 (richiamato dall'art. 16), del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, il comportamento della P.A. è censurabile ex art. 2045 c.c. anche sotto il profilo della colpa, per aver lasciato inalterata la posizione di coloro che non avevano più diritto ad occupare l'immobile e per aver tardivamente immesso l'avente diritto nel possesso dell'immobile assegnatogli: pertanto, l'Amministrazione è tenuta al risarcimento dei danni anche non patrimoniali cagionati al privato, in conseguenza della lesione di un interesse costituzionalmente protetto, a prescindere dalla rilevanza penalistica della fattispecie.

\* Cass. civ., sez. I, 22 febbraio 2008, n. 4539, Com. Atessa c. Rosato.


**UIPI**

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

## Paradias confermato Presidente e Michele Vigne Vicepresidente

A Bruxelles si sono tenute – con la partecipazione, per la Confedilizia, del Vicepresidente Vigne – una riunione del Comitato esecutivo e l'Assemblea generale dell'Uiipi.

La riunione del Comitato è stata caratterizzata dall'adesione all'Uiipi dell'Union Nationale de la Propriété Immobilière francese (Unpi). Il Presidente dell'organizzazione d'oltralpe, Jean Perrin, ha riferito che al Congresso annuale i delegati hanno deciso all'unanimità di aderire all'Uiipi.

All'ordine del giorno dell'Assemblea generale dell'Uiipi era invece l'elezione del Presidente, dei Vicepresidenti e del Tesoriere dell'Unione. Stratos Paradias, Presidente della Pomida (Federazione della proprietà ellenica), è stato riconfermato a capo dell'Unione per il prossimo quadriennio. Vice presidenti sono stati eletti o confermati: Fritz Noszek (Austria), Edo Pirkmajer (Slovenia), David Salusbury (Regno Unito), Michele Vigne (Italia), Ulla Johansson (Svezia), Rolf Kornemann (Danimarca), Jean Perrin (Francia) e Tom Simecek (Repubblica Ceca). Rudolf Steiner è stato confermato Tesoriere dell'organizzazione.

 EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
 FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE


(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## La Federazione ungherese della Proprietà (Mit) aderisce all'EpF

La Magyar Ingatlan Tanács (Mit) – Federazione ungherese delle associazioni della proprietà – ha aderito all'EpF.

Il dott. József Sztranyák, Presidente della Mit, ha illustrato al Comitato direttivo dell'EpF sia le potenzialità di crescita nello Stato magiaro nel settore immobiliare sia la condivisione dell'iniziativa dell'EpF di disciplinare, mediante la costituzione di un Eu Reit, le transazioni immobiliari transfrontaliere.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Le Entrate illustrano le novità della Manovra estiva

Con la Circolare n. 61/E del 5.11.'08, l'Agenzia delle entrate passa in rassegna le novità introdotte nel regime tributario dei fondi di investimento immobiliare dal d.l. n. 112/'08, convertito dalla l. n. 133/'08 (cfr. Cn lug. e sett. '08): dall'innalzamento della ritenuta alla fonte applicabile sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari al regime speciale per i fondi a ristretta base partecipativa e per quelli familiari.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Nuova direttiva Ue sulla multiproprietà

Il Parlamento europeo ha adottato una direttiva volta a rafforzare la tutela dei consumatori mediante il ravvicinamento delle norme nazionali relative a taluni aspetti della commercializzazione, vendita e rivendita della partecipazione a una multiproprietà e a prodotti per le vacanze di lungo termine. A tale fine – informa un comunicato del Parlamento europeo – il provvedimento fissa una serie di garanzie riguardo alle informazioni da fornire prima della firma dei contratti, alla lingua da usare, al diritto di recesso senza costi e al divieto di pagamenti anticipati.

Gli Stati membri dell'Unione europea dovranno adottare tutte le misure necessarie all'applicazione della direttiva entro due anni dalla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'Ue.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Due interventi delle Entrate sul trust

L'Agenzia delle Entrate ha, di recente, emanato due risoluzioni, la numero 400/E del 25.10.'08 e la numero 425/E del 5.11.'08, in relazione a due interpelli di particolare interesse sottoposti all'attenzione dell'Agenzia stessa.

Nella prima Risoluzione l'Agenzia rileva che l'interposizione di un trust nella catena partecipativa di controllo o di collegamento fa comunque scattare il meccanismo di applicabilità della cosiddetta normativa cfc (*controlled foreign companies*, che disciplina la tassazione in Italia di utili di società partecipate ubicate in paradisi fiscali) e che la detenzione delle partecipazioni tramite un trust può essere assimilata all'ipotesi di possesso della partecipazione "per interposta persona", atteso che il trust, come chiarito nella Circolare n. 48/E del 2007, rientra nella nozione di "persona".

Nella seconda Risoluzione l'Agenzia riprende una Risoluzione precedente, la n. 48/E del 2007, in cui si spiegava che ai fini della tassazione vi sono due principali tipologie di *trust*: *trust* con beneficiari di reddito individuati, i cui redditi vengono imputati per trasparenza ai beneficiari (cosiddetti *trust* trasparenti) e *trust* senza beneficiari di reddito individuati, i cui redditi vengono direttamente attribuiti al *trust* medesimo (cosiddetti *trust* opachi). La riferibilità immediata dei redditi ai beneficiari, quale presupposto della tassazione per trasparenza, esclude – precisa la nuova Risoluzione – che vi sia discrezionalità alcuna in capo al *trustee* sia in ordine alla individuazione dei beneficiari sia circa la eventuale imputazione del reddito ai beneficiari stessi: il diritto all'assegnazione del reddito deve nascere *ab origine* a favore di determinati beneficiari.

Se il *trustee* ha il potere di scegliere quando ed in che misura attribuire tale reddito, questa discrezionalità fa venir meno quell'automatismo che è il presupposto della imputazione per trasparenza. Conseguentemente quel reddito deve essere imputato al *trust* e non al beneficiario: infatti, nel periodo d'imposta in cui il reddito è prodotto il beneficiario non ne ha il possesso che resta, invece, in capo al *trust* e la conseguente devoluzione allo stesso non avrà più carattere reddituale bensì patrimoniale.

I due citati interventi dell'Agenzia – consultabili sul sito Internet: [www.asstotrusts.it](http://www.asstotrusts.it) – chiariscono ulteriormente il regime fiscale dell'istituto del *trust*, favorendone l'applicazione.



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

## La legge regionale non può regolare i riflessi sul condominio del B&B

E' illegittima la norma della legge della Regione Lombardia (art. 45, c. 4, l.r. 16.7.'07, n. 15) che consente l'esercizio dell'attività di Bed and Breakfast in unità condominiali solo "previa approvazione dell'assemblea dei condòmini".

Lo ha stabilito la Corte costituzionale con la sentenza n. 569 del 14.11.'08, ribadendo il principio secondo il quale la normativa regionale non può incidere sulle materie riservate alla regolamentazione statale, come è quella incidente sul rapporto civilistico tra condòmini e condominio.

All'evidenza, il principio espresso dalla Consulta riguarda i limiti della potestà legislativa delle Regioni. Resta ovviamente fermo che mantengono tutta la loro validità eventuali previsioni di limiti all'esercizio dell'attività di Bed and Breakfast contenute in regolamenti condominiali, maggiormente se di natura contrattuale.



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

## Borse di studio, domande entro il 31 marzo

E' stato prorogato al 31.3.'09 il termine – precedentemente fissato al 31.12.'08 – per la presentazione delle domande per accedere alla selezione delle 106 borse di studio previste per l'anno 2008 riservate ai figli (o parenti entro il terzo grado) dei dipendenti da proprietari di fabbricati (cfr. Cn ott. '08).

La consegna delle borse di studio avverrà il 28.5.'09.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Professione amministratore immobiliare, Convegno a Genova

Si è svolto a Genova – organizzato da Gesticond – un Convegno sul tema “Professione amministratore immobiliare”.

Il geom. Diego Russello, Presidente nazionale dell’Associazione, nel dare il benvenuto ai numerosi amministratori intervenuti, ha sottolineato l’importanza del ruolo dell’amministratore immobiliare, anche in previsione di alcune proposte che sono contenute nei disegni di legge di riforma dell’istituto condominiale all’esame al Senato. In particolare, con la proposta di attribuire la capacità giuridica del condominio, peraltro prevista nella maggior parte dei Paesi europei, l’amministratore vedrebbe la sua figura responsabilizzata e, soprattutto valorizzata, data la formale rilevanza esterna che il condominio verrebbe ad assumere.

Al convegno ha portato il saluto della Confedilizia il Presidente confederale, che nel corso del suo intervento si è soffermato sulla recente pronuncia della Suprema Corte che ha cassato il principio della solidarietà passiva fra i condòmini, creando ulteriori difficoltà al lavoro degli amministratori di condominio.

Ai lavori ha partecipato il senatore Musso, del Gruppo parlamentare del Popolo della Libertà, che ha trattato alcuni aspetti fiscali che riguardano la proprietà immobiliare. Vi sono stati importanti interventi anche del dott. Roberto Triola, della Corte di Cassazione, in merito al problema della responsabilità dell’amministratore immobiliare nella gestione degli impianti condominiali e per quanto riguarda la sicurezza dei luoghi di lavoro; dell’avv. Vincenzo Nasini, Presidente del Centro Studi e Formazione Gesticond, che ha trattato della citata sentenza della Suprema Corte (n. 9148/08) in materia di solidarietà passiva, indicando le possibili soluzioni pratiche per le problematiche che da essa possono derivare nel rapporto condominiale; della dott.ssa Patrizia Bonsignore, Giudice onorario del Tribunale di Genova, in merito alle attribuzioni dell’amministratore; dell’avv. Daniela Barigazzi, del Coordinamento legali della Confedilizia, che ha concluso i lavori trattando degli obblighi e dei divieti in materia di privacy nella vita condominiale.

Nella stessa giornata del convegno si è riunita l’assemblea di Gesticond, che ha fatto il punto sull’attività dell’Associazione e sul suo sviluppo sul territorio nazionale.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Il preliminare non gode delle agevolazioni per le compravendite di terreni

I contratti preliminari di compravendita non possono godere dell’esenzione dall’imposta di registro previste in caso di trasferimento di terreni agricoli a persone che si impegnano a costruire un compendio unico e a coltivarlo per almeno un decennio. Considerata la natura giuridica obbligatoria del contratto preliminare, lo stesso non rientra tra gli atti che danno luogo al “trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli” previsto dal d.lgs. n. 228/01.

In questi termini l’Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 407/E del 30.10.08.

## Cessione di terreno edificabile soggetta a Irap

Il corrispettivo percepito dall’imprenditore agricolo che, nel 2007, ha venduto un terreno utilizzato per la coltivazione, ma classificato come “edificabile”, è rilevante ai fini dell’imposta regionale sulle attività produttive e sconta l’aliquota ridotta pari all’1,9%. Ciò perché la Finanziaria 2008 ha prorogato anche per l’esercizio 2007 la tassazione agevolata riconosciuta ai soggetti che operano in agricoltura e alle cooperative della piccola pesca e loro consorzi.

Questa la risposta fornita dall’Agenzia, con la Risoluzione n. 445/E del 18.11.08, ad un quesito proposto dalla titolare di un’impresa agricola individuale.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assicurazione obbligatoria Inail per le casalinghe: entro il 31 gennaio il pagamento annuale del premio

Entro il 31.1.09 (trattandosi di un sabato, la scadenza deve ritenersi posticipata a lunedì 2 febbraio) deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l’assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all’obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituale e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell’ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l’iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc., sono reperibili sul sito Internet della Confedilizia, nella sezione “casalinghe”.

## Anche la casalinga è una “lavoratrice”

Il lavoratore padre può usufruire dei riposi giornalieri “per allattamento” anche se la madre è una casalinga. La norma che prevede che il padre possa beneficiare dei congedi nel caso in cui la madre non sia lavoratrice dipendente – finora interpretata nel senso che la donna dovesse comunque essere lavoratrice autonoma – deve infatti essere interpretata nel senso di comprendere il caso della “lavoratrice” casalinga. Ciò, in quanto la ratio della norma è quella di beneficiare il padre di permessi per la cura del figlio allorché la madre non ne abbia diritto in quanto lavoratrice non dipendente “e pur tuttavia impegnata in attività che la distolgano dalla cura del neonato”.

In questi termini si è espresso il Consiglio di Stato nella decisione n. 4295/08, affermando un principio di notevole importanza per il rilievo che con esso viene attribuito all’attività della casalinga.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Seminario di aggiornamento

Nel periodico appuntamento con il Seminario di aggiornamento sul mercato immobiliare organizzato da Aspesi sono state approfondite, fra l’altro, le tematiche più attuali nelle aree della fiscalità di settore, del diritto civile e dell’urbanistica.

La relazione sulla fiscalità immobiliare è stata svolta dall’avv. Andrea Moja, Presidente di Assotruster-Confedilizia, che ha parlato in particolare dei *trust* in ambito immobiliare. L’avv. Enrico Valente ha poi tenuto una relazione sulla legge di riforma delle locazioni abitative (n. 451/98) a 10 anni dalla sua entrata in vigore. L’avv. Luigi Decio si è invece soffermato su questioni di attualità in materia di urbanistica.

## Regolamentazione ingiusta

La medesima azione che la maggioranza delle persone giudica immorale e bolla come un furto o una minaccia se compiuta da un normale cittadino, viene comunemente accettata con il nome di tassazione o regolamentazione quando ad agire è un rappresentante dello Stato. Ma tale diffusa accettazione non cambia la natura di quegli atti, né li rende meno ingiusti. Il liberalismo contesta lo Stato perché si rifiuta di approvare qualsiasi forma di aggressione ai diritti individuali, anche quelle che ricevono una ratifica popolare o un crisma di legalità; e insiste nell’applicare lo stesso codice di moralità a tutti senza eccezioni.

Novello Papafava

## Ricchezze dello spazio

David Friedman fu tra i primi a far notare che, con gli introiti della pubblicità, della vendita dei diritti televisivi e delle pietre lunari, un imprenditore privato sarebbe stato in grado di allunare non solo facendo risparmiare al contribuente americano i 24 miliardi di dollari del programma Apollo, ma addirittura guadagnandoci. Ma la questione veramente cruciale è che i governi terrestri impediscono lo sviluppo di un ordinamento liberale nello spazio esterno ponendo ostacoli alla formazione spontanea di un sistema di diritti di proprietà nel cosmo. Con il Trattato Lunare del 1979, che fortunatamente gli Stati Uniti non ratificarono, le Nazioni Unite affermarono che lo spazio esterno alla terra dovesse essere considerato "eredità comune di tutta l'umanità". Se attuata, questa dichiarazione di fede collettivista potrebbe ostacolare in maniera irreparabile ogni futura impresa privata di colonizzazione planetaria, impedendo lo sfruttamento delle ricchezze dello spazio e introducendo il rischio di requisizioni governative.

Novello Papafava

## Riscaldamento globale

Con tanto dibattito ancora in corso, perché la maggioranza della popolazione accetta come un dato di fatto la teoria del riscaldamento globale? Sebbene nessuna delle calamità predette negli ultimi anni si sia verificata, tali predizioni continuano a sopravvivere nell'arena politica perché danno ai politici e ai burocrati potere sulle attività umane. I mezzi di informazione vengono influenzati per mantenere l'opinione pubblica in uno stato di incertezze e paure, e per far intendere che solo il settore politico può fare qualcosa per limitare il "disastro". I politici che dicono ai loro elettori, o i burocrati ai comitati per i budget, che il cielo non sta per cadere raccolgono pochi voti e pochi finanziamenti. Più catastrofi si prevedono, più soldi arrivano dallo Stato per le ricerche e le difese.

Novello Papafava

## Commissione Tributaria provinciale di Reggio Emilia

Pres. Nicastro – Rel. Crotti – sent. 2.10.'08

### Ici – Area fabbricabile – Inserimento Prg – Sufficienza – Imponibilità Determinazione valore – Ricalcolo ad opera della Commissione

L'inserimento di un'area in un prg rende la stessa fabbricabile e dunque imponibile ai fini Ici indipendentemente dall'inserimento della stessa in un piano di lottizzazione e quindi dalla sua concreta edificabilità: altro problema è la stima del valore dell'area, che può essere contestata in giudizio e che deve eventualmente tenere in considerazione il fatto (anche nel ricalcolo ad opera della Commissione) che si tratti di una fabbricabilità puramente in astratto (1).

(1) Vengono viepiù al pettine i nodi creati da un legislatore che, con l'avallo di parte della giurisprudenza, ha stabilito l'imponibilità ai fini Ici anche di aree in realtà non fabbricabili, se non in modo del tutto remoto (o, addirittura, ad iniziativa dello stesso ente impositore). Giustamente fa presente la sentenza in rassegna che, se non si può contestare l'imponibilità, si può (e si deve) allora contestare il valore attribuito alle aree di cui trattasi senza tener conto dei precisi vincoli e condizionamenti esistenti ai fini dell'edificabilità, e così effettivamente considerare le aree in questione – ad una ad una – in relazione al loro (concreto e reale) grado di edificabilità (e quindi determinando il loro conseguente valore).

In tema cfr. Cass. 23.7.'08 n. 20256 (commentata in *Confedilizia notizie* n. 8/'08), e L. Gemma Brenzoni «Area utilizzabile a scopo edificatorio» tra Corte di Cassazione e Corte costituzionale» in *Bollettino tributario* n. 14/'08.

## Assegni circolari prescritti, adempimenti

La legge n. 166 del 27/10/'08 recante "Disposizioni urgenti in materia di ristrutturazione di grandi imprese in crisi" ha previsto che le banche versino al Fondo istituito per raccogliere i saldi dei rapporti cosiddetti dormienti, anche gli importi di assegni circolari emessi e non riscossi entro il termine di prescrizione triennale – previsto dall'art. 84, comma 2, legge assegni (regio decreto 21 dicembre 1953, n. 1736) – dalla data dell'emissione, fermo restando il diritto del richiedente l'emissione dell'assegno a rivendicare l'importo presso il Fondo entro il termine di prescrizione ordinario di dieci anni.

In ottemperanza alla predetta normativa, le banche hanno comunicato al Fondo sopra citato, entro il termine stabilito del 15 novembre 2008, l'elenco degli assegni il cui termine di prescrizione triennale è scaduto il 31 dicembre 2007 e provvederanno, entro il 31 marzo 2009, a versare al Fondo l'importo degli assegni prescritti di cui nel frattempo non sia stato richiesto il rimborso da parte dell'emittente il titolo.

Si invitano coloro che fossero interessati alla fattispecie anzidetta a prendere contatto – per i dovuti adempimenti – con la propria banca di riferimento.

## Finanziaria: respinto alla Camera emendamento cedolare secca affitti

La Camera dei Deputati ha respinto – a seguito del parere contrario espresso sia dal Governo che dal relatore on. Giudice (Pdl) – l'emendamento dell'on. Paola De Micheli (Pd) per l'introduzione della cedolare secca al 20 per cento per i "contratti di locazione agevolati", il cui canone – quindi – viene contrattato tra la Confedilizia e i sindacati degli inquilini.

L'approvazione della cedolare avrebbe comportato, secondo i calcoli della Confedilizia, un aggravio per i conti pubblici di 170 milioni di euro in tutto.

"E' un segnale preoccupante – ha dichiarato il Presidente confederale – dal punto di vista politico (per le ripetute assicurazioni date al proposito, coerentemente con il programma elettorale del Pdl oltre che del Pd e dell'Udc) ma, soprattutto, dal punto di vista sociale. Scoraggiare psicologicamente la locazione come s'è fatto approvando l'ennesimo blocco degli sfratti e non aiutarla neppure per una tipologia di contratti destinata alle categorie meno abbienti, significa far finta di ignorare la situazione del Paese ed in particolare quella di tanti mutuatari, che passerebbero volentieri all'affitto. Una situazione che va aggravandosi per effetto della crisi in atto e che richiederebbe un pronto intervento, prima che sia troppo tardi. Confedilizia ringrazia comunque tutti i numerosi parlamentari – e in particolare, oltre che l'on. De Micheli, gli onn. Foti e Ravetto del Pdl – che si sono coerentemente battuti per l'introduzione della misura fiscale invece negata dal Governo".

## Regolamento condominiale multietnico anche in albanese e in rumeno

Il Regolamento condominiale multietnico – vale a dire il regolamento di condominio tipo della Confedilizia tradotto nelle lingue più diffuse nel nostro Paese (e presentato presso la Camera dei deputati qualche mese fa) – si arricchisce della versione in lingua albanese e di quella in lingua rumena.

Da notarsi che dalle ultime rilevazioni è emerso che in Italia vi è una presenza di 3.700.000 stranieri circa, comunitari e non, con una forte crescita dell'immigrazione di cittadini provenienti, appunto, dall'Albania e dalla Romania.

La Confedilizia ha realizzato il Regolamento condominiale multietnico al fine di agevolare l'integrazione nella nostra società dei cittadini stranieri, proprietari o inquilini che siano, che – attraverso questo pratico strumento – vengono facilitati nella comprensione e nell'assolvimento degli obblighi condominiali.

Il Regolamento condominiale multietnico è scaricabile dal sito Internet confederale nella versione italiana e nelle traduzioni – oltre che nelle sopracitate lingue rumena e albanese – in arabo, cinese, francese, inglese, spagnolo e tedesco.

### La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani\*

#### Conferenza Stato-Regioni e beneficio di bonifica

La Conferenza Stato-Regioni ha approvato un documento per l'attuazione dell'articolo 27 del decreto-legge numero 248/2007, come modificato, riguardante il riordino dei Consorzi di bonifica. Si tratta, peraltro, di un'intesa che - come Confedilizia aveva facilmente previsto - 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: «Il beneficio è riferito alle azioni di manutenzione, esercizio e sorveglianza e consiste nella conservazione oppure 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 risulti, senza successo alcuno, finora - nell'enorme contenzioso che li sta sommergendo davanti 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).

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale 22.11.'08



**Appartiene a voi**  
LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

#### I "BUCHI" DEI COMUNI

#### I sindaci paghino per i propri errori

I dirigenti di società colpevoli di dissesto finanziario, in America come in Europa, vanno puniti. Giusto. Chi sbaglia paga. Che dire, allora, dei giganteschi buchi finanziari di Comuni come Roma, Napoli, Catania? Non dovrebbero pagare i sindaci e amministratori responsabili di buchi milionari che saranno colmati, ahimé, da noi contribuenti?

Marino Esposito  
Chieti

da Libero 20.11.'08

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

#### Rivolta contro le lucciole condominiali Risparmiare abolendo assessorati inutili (alla pace, e così via...) Federalismo e imposta comunale

#### Nel condominio, è venuta a "lavorare" una prostituta Consorzi di bonifica, ne faremmo volentieri a meno

Il Tempo (27/10) pubblica questa lettera - indirizzo e-mail - di Fabio Liguori: "E «dagli!» con le lamentazioni per l'abolizione dell'Ici prima casa che, se non altro, ha da subito interessato oltre l'85% delle famiglie italiane, certamente non tutte «ricche"! Non c'è peggior sordo di chi non vuol sentir parlare, non di altre tasse da introdurre per compensazione, bensì di riduzione delle spese da parte dei Comuni! Dagli assessorati inutili (pace, ambiente, mare), alle comunità «montane» (a...livello del mare), ai gemellaggi e viaggi di cultura (con strascico di parenti e affini), alle consulenze (pur avendo a disposizione, negli stessi campi dell'amministrazione, dipendenti strapagati non si sa per che cosa). Non basterebbe per cominciare?"

### LE LETTERE DEL MESE

#### VAGLIA POSTALI La commissione

Utilizzo raramente i vaglia postali e ho avuto una sgradevole sorpresa: l'importo era di circa 30 euro, mentre la commissione per il servizio ammontava a 6 euro, il 20 per cento su quanto versato. Ma la mia sorpresa si è trasformata in irritazione: un cartello esposto nell'ufficio postale avverte che da zero euro a 2.582 euro la commissione è unica, e cioè appunto i 6 euro da me pagati! Con un paragone forse eccessivo, è un po' come se si pagasse lo stesso bollo di circolazione sia per una Panda che per una Bentley Continental.

Gabriele Barabino  
Tortona (Al)

da Corriere della Sera 12.11.'08

#### BUROCRAZIA Badanti: un problema da risolvere

Evitando inutili polemiche Le pongo un quesito: Le sembra giusto che la badante di mia madre in Calabria, per avere il permesso di soggiorno rinnovato, stia aspettando dai primi di maggio 2008 e che le dicano che dovrà passare almeno un anno?

Antonino Guarnaccia  
e-mail

da il Giornale 16.11.'08

ziativa di allora e i probabili fondi stanziati che fine hanno fatto?". Ancora sulle "lucciole condominiali", questa lettera di Sandro Silenzi di Roma al Tempo (10/11): "Nel condominio nel quale ho l'ufficio si è messa a lavorare una prostituta. Ovviamente la cosa infastidisce un po' tutti. Vorremmo porvi rimedio con una delibera di condominio, ma è difficile raggiungere la maggioranza sufficiente anche a causa dell'ostruzionismo del proprietario dell'appartamento della prostituta. Poiché il Parlamento sta dibattendo la questione, mi auguro che venga trovata una via d'uscita".

Dei Consorzi di bonifica si occupa Luciano Bonin, di Castelfranco Veneto, sulla Tribuna di Treviso (16/11): "Anche se in ritardo sento l'obbligo, stante i miei trascorsi, di esprimere alcune considerazioni in merito al vostro articolo del 30 ottobre scorso. «Sciopero ai consorzi di bonifica». Da una attenta lettura dello stesso appare evidente la superficialità con cui tematiche, meritevoli di maggior attenzione, quali la tutela del territorio, vengono trattate.

Sul Resto del Carlino (29/10) "lettera firmata" da Bologna: "E' il momento del "federalismo fiscale" dice il presidente Napolitano per la gioia di Calderoli. Federalismo fiscale significa restituire ai Comuni la facoltà impositiva, che avevano fino al 1970, quando applicavano l'imposta di famiglia, un doppione dell'imposta sui redditi applicata dallo Stato. E che fu soppressa per l'uso sfacciatamente clientelare che ne facevano i Comuni. Come può Napolitano aver dimenticato?"

Marco Sabatini scrive al Riformista (29/10): "Questa settimana il Parlamento inizia ad esaminare il disegno di legge del Governo in materia di prostituzione. Come proprietario di casa sono molto preoccupato. Il disegno di legge prevede infatti il divieto di prostituirsi in strada ma non si preoccupa minimamente degli effetti che questa misura provocherà. Decine e decine di lucciole si trasferiranno - anche attraverso la malavita che le controlla - nei nostri condomini, con l'effetto di produrre degrado e far crollare il valore delle nostre case. Il Governo non si è preoccupato di inserire nel disegno di legge una norma a tutela dei condomini. Forse perché in quelli dorati in cui abitano i parlamentari le prostitute non ci andranno..."

A proposito del Catasto elettrico del 2004, Paolo Merli di Udine così scrive al Corriere della Sera (6/11): "In base alla legge 311 del 30.12.2004 relativa alla realizzazione del Catasto elettrico, con l'ultima bolletta Enel ricevo la richiesta di comunicare i dati catastali dell'abitazione in cui è attivata la fornitura di energia elettrica. Una simile iniziativa era già stata avviata nel 1992 ed anche allora ci furono richiesti i dati catastali e l'assurdo di specificare la superficie (metri quadrati) dell'appartamento. L'iniziativa di allora e i probabili fondi stanziati che fine hanno fatto?"

#### ENTI DA ABOLIRE Via subito le Province, invece ne fanno di nuove

Sostengo e approvo questo governo. Speravo però che fossero abolite le province «inutili» che hanno pochissimi compiti e che sono senza dubbio un'enorme fonte di sprechi e di clientele. Rimango quindi molto contrariato dalla scelta di lasciare in piedi questi carrozzoni amministrativi e di continuare nell'istituzione di nuove province (vedi Bat in Puglia). Mi sembra un'occasione persa per fare grandi risparmi. Lei cosa ne pensa?

D. Allegretti  
Trani

da il Giornale 21.11.'08

#### REDDITI DA IMMOBILI La deduzione sparita

È stata fatta tanta pubblicità all'esonero del pagamento Ici sulla prima casa. Non altrettanto lo si è fatto per rendere noto che non vi è più la deduzione di 3.000 euro per coloro che possiedono soltanto redditi da immobili. Fatto sta che io ho sì risparmiato la somma di 80 euro per l'Ici sulla prima casa, ma mia moglie, casalinga ha dovuto versare 250 euro perché tale deduzione non esiste più!

Ernesto Tortora  
Cava de' Tirreni (Sa)

da Corriere della Sera 7.11.'08



Sa spiegarsi il sindacalista Andrea Zanin perché solo i proprietari degli immobili debbono concorrere alle spese di un servizio che riguarda la collettività tutta? Condizioni economiche del personale, metodi elettivi del cda e capacità impositiva degli enti consorziati sono argomenti che non si possono affrontare in così poco tempo e spazio. Ci si dovrebbe interrogare a chi sia imputabile la mancata possibilità di un serio confronto tra tutte le componenti che concorrono in solido alle esigenze economiche di questi enti. Finora è prevalsa la precisa volontà di estraniare da simili argomentazioni le componenti urbane palesando una arroganza politica conseguente a leggi coercitive e clientelari calate dall'alto. Arroganza che si potrebbe anche ravvisare in talune forme mediate

#### DATI CATASTALI

### Dodici milioni di euro

**PER VOLERE** dell'anagrafe tributaria nelle recenti bollette Enel è allegato un modulo di dichiarazione di dati catastali degli utenti da rispedire all'Enel stessa. Nulla da obiettare... ma il 'disturbo' è che non è allegata una busta pre-affrancata, cosicché gli italiani devono provvedere a loro spese. Non è per i 60 cent del francobollo, ma per una questione di principio (20 milioni di bollette x 0,60 fanno 12 milioni di euro). E poi: non sai i tuoi dati catastali? Enel è in grado di spedirteli col servizio Certitel di Poste spa. Naturalmente a pagamento. Ma l'anagrafe tributaria perché non li chiede direttamente all'Enel?

**Alberto Santolini, Russi (Ravenna)**

da *il Resto del Carlino* 13.11.'08

Gino Cappa scrive al *Mattino* (18/11) di Napoli: "Dovrebbe variare la tassa sui rifiuti urbani. Di recente sono state distribuite le cartelle esattoriali con l'importo della Tarsu (tassa rifiuti solidi urbani). Come per il passato, il tributo è di importo elevato per molti contribuenti in quanto il criterio applicativo è scriteriato. Infatti la tassa, al predetto titolo, è calcolata sulla metratura dell'immobile e non sul numero delle persone che l'occupano. Con tale criterio si verifica una stortura configurabile come una vera ingiustizia fiscale in quanto si prescinde da uno stato di fatto. Infatti in una superficie immobiliare di ampie dimensioni possono convivere poche persone con una minima produzione di rifiuti per cui il costo di rimozione da parte del Comune è basso, ciò non pertanto per effetto del predetto criterio si corrisponde un elevato tributo. Per converso in un immobile di modeste dimensioni possono convivere molte persone con una maggiore produzione di rifiuti che comporta per l'amministrazione comunale un elevato costo, mentre per il contribuente la relativa tassa è minima per effetto del predetto irrazionale criterio. Si prescinde infatti nella tassazione dello stato di famiglia ovverosia dai componenti familiari che producono rifiuti. In conclusione il tributo dovrebbe essere commisurato al numero delle persone che occupano l'immobile e non alla metratura dello stesso".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

#### COMUNI

### Troppe tasse

**I COMUNI**, voraci, chiedono una nuova imposta in luogo dell'Ici, che non è stata soppressa, nemmeno per tutte le prime case, e che continuerà ad essere pagata da milioni di contribuenti, intaccando il bene, come tutte le tasse patrimoniali. Lo fanno in nome del federalismo fiscale: però chiedono che il nuovo tributo si applichi ancora sulle case. Ora, principio cardine del federalismo fiscale è il potersi trasferire da un luogo all'altro sulla base dell'imposizione più favorevole. Ma è impossibile trasferire un bene immobile: si resta soggetti alle imposizioni dei Comuni. **S.N.**

da *La Nazione* 13.8.'08

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

#### ATTUALITÀ

#### AMMINISTRATORI

### Elenchi e riforme

Sono un amministratore che esercita la professione da 22 anni. Ho saputo che in Parlamento starebbe per passare la proposta di formare un elenco degli amministratori. La proposta è contenuta nella riforma del condominio. La mia impressione è che, se fosse approvato, questo elenco ostacolerebbe il riconoscimento della professione di amministratore condominiale, riconoscimento che invece deve arrivare da un'altra e specifica riforma, quella delle attività professionali.

**Bernardo Proietti  
Roma**

da *Libero* 23.11.'08

#### BANCHE STRANIERE

### Una fastidiosa pubblicità

Sono quotidianamente infastidito dalla pubblicità televisiva di banche in lista per ricevere aiuti dallo Stato o di banche estere che li hanno già ricevuti. Queste ultime, in particolare, vengono tenute in piedi dai rispettivi governi attraverso una respirazione bocca a bocca con una sola funzione: pompare il nostro risparmio e trasferirlo all'estero. I risparmiatori italiani che si rivolgono a queste banche hanno diritto di lamentarsi per la situazione della nostra economia e per la mancanza di risorse creditizie a favore della famiglia e delle piccole imprese?

**Arialdo Beccaria  
Cuneo**

da *Libero* 23.11.'08

#### DALLE RIVISTE...

### Ici aree fabbricabili, ora viene il bello...

#### Trasferimenti immobiliari e imposte

#### Fallimento, conseguenze nel condominio e nella locazione

#### Condanna comproprietario al rilascio del bene comune

Il Segretario generale della nostra organizzazione commenta su *GT* (Rivista di giurisprudenza tributaria) di novembre di quest'anno la sentenza della Cassazione (di cui si è già riferito su *Cn* di settembre) sul "valore commerciale complessivo" di aree edificabili con differenti livelli di edificabilità, criticando l'impraticabilità di fatto dell'anzidetto criterio.

Carlo Corradin tratta su *il fisco* (n. 45/08) il tema di cui al titolo del suo studio: "Accertamento dei trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale".

Consueta rassegna sui problemi immobiliari del momento su *Nuova Rassegna* (n. 15/08), con un diffuso articolo del Presidente confederale.

"Le conseguenze del fallimento, nel condominio e nella locazione": è l'argomento trattato da Riccardo Redivo su *Immobili & Diritto* (novembre-dicembre '08).

### Ai lettori

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

Di Iva sulla prima casa si occupa Francesco D'Alfonso su *fiscalità* (n. 11/08).

Il profilo temporale e la nozione di fabbricato nell'Ici è l'argomento che Guglielmo Fransoni tratta sul *Corriere tributario* (n. 45/08).

Per finire, *il Corriere giuridico*. Che nel suo n. 10/08 tratta della portabilità dei mutui in pendenza di procedure esecutive immobiliari. E sul successivo numero, della condanna del comproprietario al rilascio del bene immobile comune.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

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

TUTTO SUL BLOCCO  
SFRATTI

- dove si applica  
- come si applica

## Audizioni della Confedilizia in Senato sul federalismo fiscale

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione in due occasioni in merito al tema del federalismo fiscale: la prima volta, dinanzi alla Commissione parlamentare (bicamerale) per le questioni regionali, nell'ambito della indagine conoscitiva sull'attuazione dell'articolo 119 della Costituzione "in relazione al nuovo assetto di competenze riconosciute alle Regioni ed alle Autonomie locali in materia di federalismo fiscale"; la seconda volta, dinanzi alle Commissioni riunite Affari costituzionali, Bilancio e Finanze del Senato, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sul disegno di legge governativo in materia.

Nelle due occasioni di confronto con il Parlamento, la Confedilizia ha messo in luce come il federalismo non possa definirsi vero federalismo se non è competitivo. In un sistema federale, infatti, il cittadino vota trasferendosi ove ottiene migliori servizi a minori costi. Questo aspetto non sembra alla Confedilizia che sia stato tenuto sufficientemente presente nella predisposizione del disegno di legge governativo. Preoccupa, anzi, che le Autonomie locali abbiano fino ad oggi mirato soltanto a farsi riconfermare i livelli di entrata (e conseguentemente di spesa) già in essere. Con una sostanziale riconferma, quindi, del criterio della spesa storica, pur formalmente ripudiato. E' invece ferma convinzione della Confedilizia che gli sprechi si possano ridurre procedendo anzitutto ad un taglio (netto e pregiudiziale, sia pure graduale negli anni) dei tributi: solo - come si dice negli Stati Uniti - "affamando la bestia" (della spesa pubblica) si potranno gli Enti locali nella condizione obbligata di ridurre gli sprechi, la cui voragine è proprio rappresentata dalla spesa locale (che non ha in Italia alcun controllo - né di merito né di legittimità - come in nessun'altra parte d'Europa avviene).

## Locazione e assegnazione giudiziale della casa coniugale al coniuge non conduttore

La Cassazione ha affermato che il provvedimento del giudice della separazione determina una cessione "ex lege" del contratto a favore del coniuge assegnatario che succede, pertanto, nella posizione di conduttore della casa coniugale, con la conseguenza che il rapporto in capo al coniuge originario conduttore si estingue e non è più suscettibile di reviviscenza neppure nell'ipotesi in cui la cosa locata venga abbandonata dal coniuge separato, nuovo conduttore. Peraltro, nel momento della successione, si verifica, in senso figurativo e virtuale, una sorta di riconsegna dell'immobile al locatore da parte del vecchio conduttore, con contestuale consegna, sempre in senso figurativo, della cosa locata al nuovo conduttore, talché il termine semestrale di decadenza dall'azione di ripetizione delle somme corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti della legge n. 392 del 1978, e di cui al secondo comma dell'art. 79 della medesima legge, comincia a decorrere dalla data del provvedimento giudiziale di separazione personale, fatta salva, per il coniuge conduttore non assegnatario, la possibilità di dimostrare che l'effettivo rilascio dell'immobile sia avvenuto in un momento successivo al provvedimento stesso.

Sentenza n. 19691 del 17 luglio 2008

Cassazione Sezione Terza Civile, Presidente M. Varrone, Relatore G. Federico

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2009

16 Gennaio 2009 - Venerdì

### 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 dicembre 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 dicembre 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 dicembre 2008, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Gennaio 2009 - Martedì

### Tassa smaltimento rifiuti (Tarsu)

Ultimo giorno per la presentazione al Comu-

ne della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2008 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

Per gli adempimenti relativi alla tariffa rifiuti, dovuta nei Comuni che l'hanno istituita in sostituzione della Tarsu, si rinvia alle relative disposizioni locali.

### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2009

10 Gennaio 2009 - Sabato

### Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2008.

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

## RECENSIONI

Francesco D'Alfonso, *L'Iva nell'edilizia*, Buffetti ed., pp. VIII + 296 + 1 Cd rom

Cessioni e locazioni immobiliari, reverse charge, agevolazioni e altri temi ancora, sono analizzati anche attraverso raffronti con la normativa europea e con esempi pratici, relativi alla compilazione delle richieste per applicare aliquote agevolate.

Andrea Pamparana, *Bernardo*, pref. di Maria Gloria Riva, Ancora ed., pp. 256

Fra "il chiostro e la strada", una garbata biografia di Bernardo di Chiaravalle, uno dei personaggi cardine della storia religiosa, civile e culturale del Medioevo, un grande monaco che fu pure eccellente scrittore e un politico di vaglia.

Francesco Sala, *Piante Ogm: qualità alimentare e sicurezza ambientale*, Cidas ed., pp. 40

L'autore, affermato e qualificato botanico, con abbondanza di dati e di elementi smonta le accuse contro gli organismi geneticamente modificati.

Aldo G. Ricci, *Esercizi sismondiani 1970-2005*, a cura di Letizia Pagliai, Polistampa ed., pp. VIII + 518

Una poderosa serie di saggi sullo storico ed economista svizzero (ma legatissimo all'Italia) Sismondi, stesi dal maggior competente italiano della sua vastissima opera storica, economica e politica.

Paolo Stella, *Codice dell'editoria e delle comunicazioni*, Led ed., pp. 956

Viene presentata la diffusa normativa in vigore in tema di audiovisivi, telecomunicazioni, internet, pubblicità e diritto d'autore, ampiamente cresciuta con l'avvento delle nuove tecnologie, che hanno reso ancor più intricato il percorso per gli operatori del diritto.

Andrea Giannasi, *L'eccidio Tellini: da Gianina all'occupazione di Corfù*, Prospettivaeditrice, pp. 190

Nell'agosto 1925 il generale Enrico Tellini e il suo seguito (facevano parte della commissione delegata a determinare i confini) vennero assassinati fra Albania e Grecia: ne nacque un contenzioso diplomatico, culminato nell'occupazione italiana di Corfù.

Gianni Vercellotti, *Labirinto tra viaggi e storia*, pref. di Aldo A. Mola, Il Tucano ed., pp. 272 con ill. a c.

L'autore, un noto penalista cueneese con la passione per i viaggi, narra - in maniera ora briosa ora seria, ma sempre brillante - una trentina di sue esperienze per il mondo, arricchite da belle fotografie, alla ricerca di storia e geografia, costumi e arte.

## Corte dei conti, il pericolo del federalismo

“Il disegno di legge (sul federalismo) prevede sia la riduzione del prelievo erariale, sia l’esercizio di una più ampia autonomia tributaria degli enti territoriali: una combinazione, peraltro, non adeguatamente chiarita, che lascia nell’incertezza l’effetto netto sulla pressione fiscale. Il disegno di legge (articolo 2, comma 2, lettera u), non definisce, infatti, la misura della riduzione dell’onere tributario: nel riferimento alla “più ampia autonomia di entrata di regioni ed enti locali” sembrerebbe potersi leggere la volontà di prevedere una riduzione del prelievo a livello centrale anche superiore a quello di base attribuito a livello decentrato. Si prefigurerebbe, quindi, una riduzione tesa a compensare anche parte della maggiore, potenziale, pressione fiscale riconosciuta a livello territoriale”.

(dall’audizione al Senato del Presidente della Corte dei conti – 17.11.08)

## Solidarietà in condominio

A Bologna, in uno stabile messo a disposizione dal Comune, vivono 71 famiglie di 12 nazionalità diverse. Con l’aiuto di un’associazione di volontariato, hanno partecipato alla redazione del regolamento di condominio, conciliando le diverse usanze dei propri Paesi d’origine con le regole di civile convivenza.

Lo segnala il mensile *Club 3* (n. 10/08) nelle pagine dedicate alla solidarietà.

## Giudizi alla Consulta nuove norme

Con Deliberazione 7.10.08 (ora pubblicata in Gazzetta), la Consulta ha approvato nuove “Norme integrative per i giudizi davanti alla Corte costituzionale”, sostitutive di quelle vigenti dal 1956.

Le norme attengono alle questioni di legittimità costituzionale sollevate nel corso di un giudizio, alle questioni sollevate in via principale, ai conflitti di attribuzione.

## BELL’ITALIA

### Dipendenti a contatto col pubblico, non si può identificarli...

“Disposizione in materia di identificazione del personale dipendente da datori di lavoro pubblici e privati”. Questo il titolo di una proposta di legge presentata alla Camera dei deputati dall’on. Gregorio Fontana (Pdl) con la quale si propone di consentire ai datori di lavoro pubblici e privati di prescrivere al personale a contatto con il pubblico l’obbligo di indossare un cartellino identificativo recante il loro nome e cognome “ovvero di esporre sulla loro scrivania una targa indicante il loro nome e cognome”.

Finalità della proposta di legge è quella di superare la presa di posizione del Garante della privacy, che ha espresso in due occasioni l’avviso che i dipendenti pubblici e privati possono essere resi identificabili con cartellino da indossare che rechi il solo nome, e non anche il cognome, del dipendente. Con ciò, impedendo (per l’implicito tono confidenziale che tale sentenza di identificazione comporta) l’utilizzazione del metodo di identificazione in parola in molti settori della vita pubblica e privata, e così non consentendo agli utenti di comprendere l’esatta identità dei diversi soggetti con cui entrano in contatto e, di conseguenza, di potersi tutelare in modo adeguato.

La proposta di legge in parola mira anzitutto a colmare un vuoto normativo ed in più risponde all’esigenza di rendere effettivo (anche per ragioni di sicurezza) l’identificazione del personale. Ciò – si legge nella relazione – al fine di responsabilizzare maggiormente i dipendenti e di migliorare il loro rapporto con il pubblico, a tutto vantaggio del buon funzionamento degli uffici.

## La bussola della casa

zona	BOLZANO		FROSINONE		AVELLINO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.600	4.600	1.100	1.800	1.400	2.500
semicentro	1.150	2.000	800	1.150	1.000	2.000
periferia	950	1.800	700	950	750	1.500
	COMO		LIVORNO		CALTANISSETTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	2.150	3.750	1.800	3.500	850	1.550
semicentro	1.600	2.450	1.400	2.650	650	1.200
periferia	1.400	2.000	1.100	2.000	600	1.000

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.

## DAL PARLAMENTO

### “Cedolare secca”, nuovo impegno del Governo

In sede di discussione della legge finanziaria 2009, sono stati accolti dal Governo due distinti Ordini del Giorno che impegnano il Governo stesso ad introdurre la c.d. “cedolare secca sugli affitti”, vale a dire la tassazione separata e sostitutiva dei redditi da locazione.

Gli Ordini del Giorno sono stati presentati da parlamentari della maggioranza e dell’opposizione con i quali la Confedilizia è da tempo a stretto contatto. Il primo – che porta la firma dei deputati De Micheli (Pd), Foti (Pdl), Gibiino (Pdl), Pepe (Pdl) e Vannucci (Pd) – impegna il Governo ad affrontare la questione in questa legislatura prevedendo, anche in forma sperimentale, “un’imposta sostitutiva forfetaria, con aliquota del 20 per cento” per i contratti agevolati di cui alla legge n. 431/98. Il secondo – sottoscritto dai deputati Ravetto e Toccafondi (entrambi del Pdl) – impegna il Governo a prevedere una imposta con aliquota sostitutiva del 18% per i contratti agevolati e per quelli per studenti universitari, con l’ulteriore impegno ad estendere poi tale misura alle restanti tipologie di contratti di locazione.

Si tratta dell’ennesimo impegno assunto da un Governo dopo quelli personali di Romano Prodi e di Silvio Berlusconi (entrambi attraverso missive indirizzate alla Confedilizia).

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

## Ici “prima casa” ridotta anche su due unità immobiliari

Ai fini Ici, il contemporaneo utilizzo di più di un’unità catastale come abitazione principale non costituisce ostacolo all’applicazione, per tutte, dell’aliquota prevista per l’abitazione principale medesima, sempre che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono, assumendo rilievo, a tal fine, non il numero delle unità catastali ma l’effettiva utilizzazione ad abitazione principale dell’immobile complessivamente considerato, ferma restando la spettanza della detrazione prevista una sola volta per tutte le unità.

Questo il principio di diritto affermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 25902 del 29.10.08, nella quale – in sostanza – si sancisce il diritto ad usufruire dell’aliquota Ici ridotta per l’abitazione principale anche in presenza di più unità immobiliari, autonomamente accatastate, a condizione che tutte siano utilizzate dal contribuente come dimora abituale.

Anche in virtù di un riferimento contenuto nelle motivazioni della sentenza, sembra potersi ritenere che l’impostazione della Cassazione sia valida anche ai fini della eliminazione dell’Ici per l’abitazione principale recentemente disposta (ad eccezione che per le unità immobiliari A1, A8 e A9).

## VENETO

### Al via il XIX corso sui giardini storici

Il XIX corso “Giuliana Baldan Zenoni-Politeo” di aggiornamento sul giardino storico si terrà dal 22 gennaio 2009 al 28 maggio con incontri settimanali fino a maggio presso il dipartimento di Biologia dell’Università di Padova, tranne la tavola rotonda del 19 febbraio in programma all’Hotel Villa Soranzo-Conestabile di Scorzè. Il tema 2009 sarà il paesaggio visto con gli occhi degli abitanti.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

### Fibre ottiche, prevista l'installazione senza la preventiva richiesta di utenza

Il d.l. 25.6.'08 n. 112, così come convertito dalla l. 6.8.'08 n. 153, ha previsto all'art. 2 che, per la realizzazione degli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica su immobili di proprietà privata, non sia necessaria alcuna preventiva richiesta di utenza da parte di persona residente o domiciliata nel fabbricato interessato.

La nuova norma si inserisce nell'ambito della disciplina di cui agli artt. 90 e 91 d.lgs. n. 259 dell'1.8.'03 ("Codice delle comunicazioni elettroniche"), ma se ne differenzia in modo sostanziale introducendo – per le sole fibre ottiche – un principio gravemente lesivo dei diritti della proprietà. Le disposizioni da tempo (e tuttora) in vigore, non prevedevano (e non) prevedono infatti tale discriminazione, stabilendo che "il proprietario od il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto, nell'immobile di sua proprietà", ma esclusivamente nel caso in cui tutto ciò serva a "soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condòmini" dell'immobile stesso. La nuova norma, invece, consente di procedere alla realizzazione degli impianti in fibra ottica – come visto – anche in assenza di tale condizione.

La Confedilizia ha espresso in sede parlamentare la propria protesta per una norma così fortemente iniqua ed è a disposizione di tutti i proprietari che vogliano sollevare questione di costituzionalità della stessa.

### Cicerone in difesa della proprietà

Fra le cartoline curate dalla Confedilizia, contenenti frasi sulla casa e sulla proprietà, tratte da opere di grandi pensatori, scrittori, economisti, ve n'è una che riporta alcune righe di uno fra i testi maggiori di Marco Tullio Cicerone, il *De officiis* ("Dei doveri"), scritto nel 44 a.C. Il *De officiis* contiene una serie di riflessioni filosofiche e etiche: più in generale enuncia norme di comportamento.

Fra gli elementi negativi stigmatizzati da Cicerone rientra l'assalto alla proprietà condotto prima sotto Silla, poi sotto Cesare, con gli espropri e la messa all'incanto di beni fondiari. Il richiamo di Cicerone (lib. II, capp. 83-84) fustiga il comportamento di chi vorrebbe "abitare gratis in casa d'altri", chiedendosi perché, avendo una persona comprato, costruito e speso, dovrebbe godere di tale attività un'altra persona, contro la volontà dell'interessato. Questo significa "rubare a qualcuno il suo e dare a un altro ciò che non gli appartiene". Cicerone attacca le "nuove leggi" che fanno sì che chi acquista casa col proprio denaro rimane senza casa e senza denaro, a vantaggio di chi si vede elargita la casa. Va rammentato che in precedenza (lib. I, cap. 21) Cicerone aveva sottolineato il rilievo che la proprietà ha nella giustizia, come fondamento della società ("Se qualcuno desidererà per sé l'altrui, violerà il diritto dell'umana società").

### BELL'ITALIA

#### Più tasse per i non residenti (che non possono votare)

Secondo l'ardita sentenza del Tar della Campania, è consentita una maggiorazione della Tia (tariffa di igiene ambientale, che sostituisce la Tarsu) a danno dei cittadini non residenti rispetto ai residenti. È una nuova tappa del percorso che danneggia i non residenti, già segnato, ad esempio, dall'Ici con aliquota aggravata e, a Roma, dalla maggiorazione (voluta dalla precedente amministrazione capitolina) di due euro addirittura per le tariffe dei tassi in partenza dalla stazione Termini (i residenti in Roma che usano il tassi da Termini sono una piccola minoranza).

Tanto per chiarire: al posto di "non residenti" sarebbe bene scrivere "non votanti", perché queste maggiorazioni colpiscono chi non vota nel Comune che adotta le relative delibere. Si viola, così, uno dei secolari principi dell'imposizione fiscale, quello che lega la tassa al voto. Si viola pure il sempre decantato federalismo fiscale, perché non c'è possibilità, per il contribuente, di scegliere un Comune che lo tassi meno.

Già ci si duole per lo smembramento dei coniugi, al fine di evitare i carichi legati alla mancata residenza. Proseguendo per questa strada, si smembreranno dalla famiglia pure i figli e gli altri familiari.

#### Ici sui fabbricati rurali, interviene anche l'Anci nazionale

Sulla vicenda relativa all'applicazione (o meno) dell'Ici sui fabbricati rurali, interviene l'Anci nazionale (dopo che sul tema si era già espressa la sezione emiliana dell'associazione dei Comuni; cfr. *Cn nov.* '08) con una Circolare del 24.11.'08.

La tesi sostenuta nel documento è che i fabbricati rurali debbano essere assoggettati a Ici in ogni caso, che siano o meno iscritti al Catasto fabbricati. Con ciò, superando – in senso ulteriormente peggiorativo per i contribuenti interessati – le stesse due recenti sentenze della Corte di Cassazione che avevano affermato tale obbligo (così invertendo il proprio precedente indirizzo della stessa Suprema Corte), ma per i soli fabbricati rurali iscritti – quindi – al Catasto fabbricati.

In seguito ad una netta presa di posizione del Governo (di cui si è dato conto su *Cn nov.* '08), si è in attesa di un intervento legislativo che – in applicazione di un principio fino a pochi mesi fa ritenuto consolidato – affermi l'inapplicabilità dell'Ici per gli immobili in questione in qualsiasi caso.

### RECENSIONI

Richard Drake, *Apostoli e agitatori*, Le Lettere ed., pp. 302

La tradizione rivoluzionaria marxista in Italia esaminata attraverso accurati e compiuti ritratti: dello stesso Marx e poi dei discepoli italiani, dai due Labriola a Mussolini, da Gramsci a Togliatti, per giungere alle Brigate Rosse.

Roberto Fiorini, *In viaggio con Giosuè Carducci*, Guiglia ed., pp. 72

Aspetti poco noti della vita del Carducci, segnatamente di alcuni suoi viaggi, svolti dapprima con mezzi tradizionali, poi col treno: la rievocazione cita con ampiezza poesie e prose del Vate.

Giuliano Procacci, *Storia degli italiani*, Laterza ed., due voll., pp. XVI + 618

Viene riproposta una vasta narrazione (condotta secondo un orientamento marxistico) delle vicende italiane dall'anno Mille al Novecento, alquanto dilatata soprattutto negli ultimi due secoli.

Riccardo Chiaberge, *La variabile Dio*, Longanesi ed., pp. 126

L'autore, responsabile del supplemento domenicale di cultura del quotidiano *il Sole*, compie un viaggio lungo la religione e soprattutto lungo problemi della Chiesa cattolica, in compagnia del gesuita (e astronomo) George Coyne e del Nobel per la fisica (ed ebreo) Arno Penzias.

Luigi De Marchi, *Svolta a destra*, pref. di Renato Brunetta, Curcio ed., pp. 190

Gli elettori di destra sono innovatori, perché combattono parassiti, fannulloni e sfruttatori: una lettura controcorrente della politica e della società, non solo italiane (ampi sono i riferimenti agli Stati Uniti e alla rivoluzione reaganiana).

### Piani regolatori

Il sistema dei piani regolatori presenta il triste svantaggio di lasciare gli abitanti nell'incertezza riguardo al valore futuro dei propri terreni e in balia di imprevedibili decisioni di maggioranze politiche contingenti. Uomini politici e amministratori se ne avvantaggiano perché dalla distribuzione di concessioni edilizie acquistano voti e influenza, ma la corruzione che ne consegue è dilagante. Né l'ambiente, imbruttito dalle costruzioni, né la morale ne traggono beneficio.

Novello Papafava



## La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani\*

### Dipendenti proprietari di fabbricati, una pensione aggiuntiva con FonTe

Il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati rinnovato quest'anno tra Confedilizia, da una parte, e, dall'altra, Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uil-tucs-Uil, ha confermato il fondo FonTe (Fondo pensione complementare per i dipendenti da aziende del terziario) quale fondo chiuso contrattuale di riferimento per la previdenza complementare dei dipendenti.

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

Il lavoratore che aderisce a FonTe si garantisce una rendita vitalizia (o una quota in rendita ed una quota in capitale) rivalutata in modo vantaggioso, considerata la sicu-

rezza degli investimenti effettuati dal Fondo ed i costi di gestione dello stesso fortemente competitivi rispetto a quelli praticati da banche e assicurazioni.

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

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

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

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale 8.11.'08

### Il locatore può conoscere i redditi dell'inquilino per tutelare i propri diritti

Il proprietario di un immobile ha diritto di ottenere dall'Agenzia delle entrate copia integrale delle dichiarazioni dei redditi presentate dall'inquilino, al fine di poter procedere alla tutela dei propri diritti.

È questo il principio espresso - in un caso sottoposto al suo giudizio - dalla Commissione per l'accesso ai documenti amministrativi; l'organo, cioè, istituito presso la Presidenza del Consiglio, preposto alla vigilanza sull'attuazione del principio della piena conoscibilità e trasparenza dell'attività della Pubblica Amministrazione, e al quale possono rivolgersi privati cittadini e Pubbliche Amministrazioni.

Il testo integrale del documento della Commissione è scaricabile dal sito Internet confederale.

### Nullità locazioni non registrate, la Corte respinge le questioni di costituzionalità

Con ordinanza n. 589 del 25.11.'08, la Corte costituzionale ha respinto la questione di legittimità costituzionale della norma della Finanziaria 2005 (art. 1, c. 546, legge n. 311/'04) che prevede la nullità dei contratti di locazione non registrati: per manifesta inammissibilità (per "difetti di motivazione" nell'ordinanza di rimessione, secondo la Corte), con riferimento agli articoli 5 e 41 della Costituzione; per manifesta infondatezza, invece, con riferimento all'art. 24. In relazione all'art. 24, la Corte aveva dichiarato infondata la questione di costituzionalità già lo scorso anno, con ordinanza n. 420 del 5.12.'07, che la nuova pronuncia si limita quindi a richiamare.

### BELL'ITALIA

#### Alloggio pubblico con 125mila euro di reddito

A proposito di pessimo utilizzo del patrimonio residenziale pubblico, si può citare - ed è solo un esempio - quanto emerso da una ricerca svolta dall'Irpet (Istituto regionale programmazione economica della Toscana) sulle caratteristiche degli assegnatari di alloggi pubblici. Su un po' meno di 25mila assegnatari, 395 godono di un reddito imponibile fra i 50 e i 60mila euro l'anno; 128, da 60 a 70mila; 37, da 70 a 80mila; 16, da 80 a 90mila; 10, da 90 a 100mila. Infine, quattro inquilini usano un alloggio pubblico disponendo di un reddito imponibile superiore ai 100mila euro annuali (la media reddituale di questi quattro è anzi di ben 125.068 €).

C'è qualcuno che non si accorga che con simili redditi (dichiarati) ci si deve rivolgere al mercato immobiliare e non occupare appartamenti che possono, invece, essere destinati ad autentici bisognosi?

### Soprintendenza creativa

"Proprio mentre stiamo assaporando le delizie della finanza creativa, dal mondo dell'arte si annuncia una novità ancora più gustosa: la soprintendenza creativa. Il nuovo responsabile dei Beni Culturali di Roma, Umberto Broccoli, reduce dai successi radiofonici e televisivi e autore di saggi fondamentali come *Mamma Rai* e *Telesogni dalla A alla Z*, lancia l'idea di affittare ai privati un po' di statue e altri oggetti antichi che "ammuffiscono" nei magazzini dei musei capitolini. I canoni di locazione andrebbero a rinsanguare le casse del Comune, e potrebbero essere utilizzati per la manutenzione dei monumenti".

Questo l'*incipit* di un gustoso "contrappunto" (è il nome della rubrica) scritto sul *Domenicale* di 24 ore dal suo caporedattore responsabile Riccardo Chiarbergo.

## IN CERCA DI LAVORATORI

Tasso di disoccupazione **6,8%**  
 Numero di disoccupati in più rispetto al 2007 **291.000**

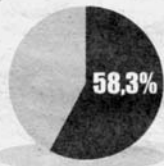
Fonte: ISTAT

POSTI DI LAVORO SCOPERTI	54.760
Settore costruzioni	4.898
Parrucchieri ed estetisti	3.870
Elettricisti	3.595
Idraulici	3.188
Falegnami	1.808

Fonte: Confartigianato, ottobre 2008



■ PERCENTUALE DI POSTI DA INFERMIERE SCOPERTI RISPETTO AL FABBISOGNO COMPLESSIVO (settore privato)



■ PERCENTUALE DI POSTI SCOPERTI DA INGEGNERE MECCANICO RISPETTO AL FABBISOGNO COMPLESSIVO



Fonte: elaborazione UnionCamere su dati Excelsior per Sole 24 Ore

P&G Infograph

da *Libero* 8.11.'08

## INDAGINE GDF

### Semafori truccati in 27 comuni

La Guardia di finanza di Milano ha effettuato sequestri di denaro, per un ammontare di 2 milioni di euro, in 27 comuni nell'ambito dell'indagine che

da *Italia Oggi* 30.10.'08

## GIURISPRUDENZA CASA

### Prelazione e prevista utilizzazione dei beni

"Il diritto di prelazione e il diritto di riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 a favore del conduttore di immobile urbano adibito ad uso non abitativo non sussistono allorché la vendita riguarda beni che, pur suscettibili di separata alienazione, presentino un nesso strutturale e funzionale unificante, in relazione alla loro prevista utilizzazione, essendo in tal caso oggetto della vendita non un mero insieme di beni bensì il complesso di essi quale entità funzionalmente unica; il relativo accertamento è di competenza del giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità, se condotto con logica valutazione degli elementi emergenti dagli atti". Lo ha stabilito la Cassazione (sentenza n. 5502/08, inedita) confermando la sentenza impugnata di rigetto della domanda di riscatto, avendo la corte di merito rilevato che i beni compravenduti - il capannone locato e un altro immobile contiguo - erano uniti non solo da una vasta area intermedia ma anche da un legame funzionale e commerciale.

### Autosalone, niente indennità

"In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'immobile utilizzato a locale di esposizione, in tanto può determinare l'esistenza del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto il conduttore istante provi che possa essere considerato come luogo aperto alla frequentazione diretta della generalità dei consumatori e, dunque, da sé solo in grado di esercitare un richiamo su tale generalità, così divenendo un collettore di clientela ed un fattore locale di avviamento, senza che possa darsi rilievo al modo dell'organizzazione dell'attività del conduttore e alla circostanza che questi abbia creato un vincolo di accessorietà funzionale tra l'immobile adibito a deposito ed esposizione e l'immobile destinato alla vendita". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 15083/08, inedita) che, enunciando il riportato principio, ha confermato la sentenza di merito, con cui era stato escluso il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento in relazione ad un locale adibito ad autosalone, non essendo stato provato che l'attività in concreto esercitata nell'immobile comportava contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

### Contratti preliminari, attenzione alla prelazione

Importante statuizione della Cassazione (sent. n. 5502/08, inedita). "In tema di prelazione urbana - hanno detto i supremi giudici - poiché la stipula del contratto preliminare di vendita dell'immobile locato con altro soggetto integra la chiara manifestazione, da parte del locatore, dell'intento di vendere, dal momento di tale stipula sorge a carico del locatore l'obbligo di darne comunicazione al conduttore con atto notificato e corredato di tutte le indicazioni circa le condizioni di vendita, ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978, mentre è irrilevante che il contratto definitivo debba essere stipulato in data successiva alla cessazione del rapporto locativo, in quanto la norma citata fa riferimento non alla stipula del definitivo ma al momento in cui sorge l'intento di vendere e, presumibilmente, inizia la ricerca del compratore".

### Tetto condominiale trasformato in terrazza

"Qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto condominiale trasformandola in terrazza a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita non potendo essere invocato l'art. 1102 cod. civ. poiché non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì all'appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 14950/08, inedita), rilevando altresì che non assume rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita continui a svolgere una funzione di copertura dell'immobile.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CONFEDILIZIA

Confederazione italiana proprietà edilizia

1883-2008

da 125 anni a difesa  
del proprietario di casa

Depliant sulla storia della Confedilizia e sui servizi associativi disponibile presso le Confedilizie locali.

TRAMITE  
CONFEDILIZIA  
PUOI COMODAMENTE  
OTTENERE  
VISURE  
CATASTALI  
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte  
le Associazioni e le  
Delegazioni territoriali

## Riscaldamento, tutte le informazioni sul sito confederale

Dall'1 novembre hanno potuto accendere gli impianti di riscaldamento gli abitanti di 52 capoluoghi (Ancona, Ascoli Piceno, Avellino, Caltanissetta, Chieti, Firenze, Foggia, Forlì, Genova, Grosseto, Isernia, La Spezia, Livorno, Lucca, Macerata, Massa, Carrara, Matera, Nuoro, Pesaro, Pescara, Pisa, Pistoia, Prato, Roma, Savona, Siena, Teramo, Terni, Verona, Vibo Valentia, Viterbo) e, in generale, di tutti i Comuni situati nella "Zona climatica" contraddistinta dalla lettera D.

Lo ha comunicato la Confedilizia, ricordando che dallo scorso 15 ottobre i riscaldamenti potevano invece essere accesi dagli abitanti di Alessandria, Aosta, Arezzo, Asti, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Campobasso, Como, Cremona, Enna, Ferrara, Frosinone, Gorizia, L'Aquila, Leco, Lodi, Mantova, Milano, Modena, Novara, Padova, Parma, Pavia, Perugia, Piacenza, Pordenone, Potenza, Ravenna, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Rovigo, Sondrio, Torino, Treviso, Trieste, Udine, Urbino, Varese, Venezia, Verbania, Vercelli, Verona, Vincenza e, in generale, di tutti i Comuni situati nella "Zona climatica" contraddistinta dalla lettera E. I Comuni situati nella "Zona climatica" F (quali - per esempio - Belluno, Bormio, Brennero, Brunico, Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Cuneo, Ovindoli, Pescasseroli, Stelvio, Trento) non hanno limitazioni temporali (potendo in qualsiasi momento accendere i propri impianti). Per tutti gli altri Comuni, si può vedere la tabella sottostante.

Confedilizia ricorda infatti che le accensioni delle caldaie sono scadenzate - ai sensi del D.P.R. n. 412 del 1995 - in differenti periodi a seconda della zona climatica in cui i singoli Comuni sono inseriti, mentre i Comuni non presenti in alcuna delle zone in questione sono disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco. In particolare, la legge ha distinto sei diverse zone ("A", "B", "C", "D", "E", "F") ed ha imposto per ogni zona precisi criteri relativi al periodo di accensione degli impianti ed all'orario giornaliero massimo di accensione degli stessi. I Sindaci dei Comuni possono tuttavia ampliare, a fronte di comprovate esigenze, i periodi annuali di esercizio e la durata giornaliera di accensione dei riscaldamenti, dandone immediata notizia alla popolazione. Al di fuori di tali periodi, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustificano l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella prevista a pieno regime.

Per conoscere la "Zona climatica" di appartenenza del proprio Comune e per avere ogni utile informazione in merito si può consultare il sito della Confedilizia, all'indirizzo [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

Zona climatica	Periodo di accensione	Orario consentito*
A	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	Nessuna limitazione	Nessuna limitazione

\* Le eccezioni sono elencate nel sito della Confedilizia

## ASSOIMMOBILIARE LA PENSA COSÌ

■ **Federalismo: Assoimmobiliare, bene Calderoli su tributo unico immobili** - «La proposta avanzata dal Ministro Calderoli di un tributo unico immobiliare per finanziare i comuni è condivisibile. In tutto il mondo una delle basi fondamentali della fiscalità locale è costituita dall'imposizione sugli immobili». Così il presidente di Assoimmobiliare, Gualtiero Tamburini, a margine dell'Incontro finanziario dell'autonomia locale a Roma. «È casomai atipico che da noi una parte consistente del patrimonio immobiliare non sia assoggettata a imposta», aggiunge Tamburini, per il quale «l'eventuale introduzione di un tributo unico andrebbe visto nel quadro complessivo dell'imposizione fiscale sugli immobili» per evitare sovrapposizioni con imposte già esistenti.

da *Consulente Immobiliare* n. 825/08

## Prostituzione, contro le lucciole diversi condominii hanno già organizzato delle "ronde"

Se si è insediata una prostituta nel vostro condominio (magari in funzione del disegno di legge governativo che vieta la prostituzione nelle strade), non tolleratala: presto, il fenomeno si allargherà e a lei si aggiungeranno delle "colleghe", come l'esperienza insegna.

È il monito che la Confedilizia ha lanciato a tutti i proprietari di casa in condominio, in un comunicato diffuso in occasione dell'avvio dell'iter parlamentare del disegno di legge del Ministro Carfagna, nel timore che la prostituzione - una volta eliminata dalle strade dell'intero territorio nazionale per effetto del divieto e delle forti pene previste - finisca per trasferirsi nelle case, trasformando di fatto molti condominii in condominii a luci rosse.

Per scongiurare il fenomeno, la Confedilizia proporrà al Parlamento l'introduzione nel disegno di legge governativo di una norma specifica che consenta alla maggioranza dei condomini di istituire il divieto di svolgimento dell'attività di prostituzione nel singolo condominio, così da superare ogni disposizione o vuoti di regolamenti sia contrattuali che assembleari.

Alla Confedilizia risulta comunque che già sin d'ora molti condominii si siano organizzati nel senso di istituire "ronde" di condomini che stazionano davanti ai citofoni ai quali si avvicinano i clienti delle lucciole indesiderate: la sola presenza di una o più persone esercita un immediato effetto dissuasore.

## Immobili inagibili, Ici al 50% anche senza dichiarazione

Il contribuente ha diritto alla riduzione al 50% dell'Ici, prevista per gli immobili dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, anche se non ha presentato la dichiarazione di inagibilità o inabilità del fabbricato, qualora lo stesso non sia utilizzato e il suo stato sia già noto e conosciuto dal Comune. Il contribuente, infatti, non è tenuto a provare fatti di cui il Comune è già a conoscenza.

In questi termini si è espressa la Corte di Cassazione - con la sentenza n. 25531 del 12.9.'08 - così modificando un proprio precedente e più restrittivo orientamento.

## Decreto Beni culturali per utilizzo quota stanziamenti infrastrutture

Con decreto 24.9.'08 n. 182 (ora pubblicato in Gazzetta) del Ministero per i Beni e le attività culturali, di concerto con il Ministero Infrastrutture e Trasporti, è stato approvato il regolamento che disciplina "i criteri e le modalità per l'utilizzo e la destinazione per la tutela e gli interventi a favore dei beni e delle attività culturali" della quota (stabilita nel 3 per cento dalla legge 27.12.2002 n. 289) degli stanziamenti "previsti per infrastrutture".

Gli interventi ammessi a finanziamento (a seguito di atto di indirizzo annuale, con individuazione degli obiettivi di prioritario interesse, approvato dai due Ministeri interessati) devono riguardare il sostegno e la riqualificazione del "patrimonio culturale statale, non statale e religioso", il ripristino e la tutela paesaggistica, la promozione di interventi a favore delle attività culturali e dello spettacolo (per quest'ultimo aspetto, in misura non superiore al venti per cento delle risorse disponibili). Deve inoltre essere ricercata la possibilità di assicurare "idonee forme di compartecipazione di altri soggetti pubblici o privati per l'integrazione delle risorse finanziarie necessarie.

## RECENSIONI

Angelo Scola, *Vogliamo vedere Gesù*, Marcanum Press ed., pp. 72

Volume, ampiamente illustrato, utile per accostare i più piccoli alla religione cattolica: in forma interrogativa i bambini parlano col patriarca di Venezia sui problemi della vita e sulle soluzioni date dalla fede.

Manlio Lupinacci, *La regina Margherita*, a cura di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 74

Un ritratto vivace e sintetico della prima regina d'Italia, condotto con mano sapiente, accuratezza di storico e soprattutto uno stile incisivo e garbato, arguto e accattivante.

Mario Melazzini, *Ma che cosa ho di diverso?*, a cura di Marco Burini, S. Paolo ed., pp. 104

Conversazioni sul dolore, la malattia e la vita, affrontando temi di bioetica quali eutanasia e accanimento terapeutico e interrogandosi su salute e malattia, senso del vivere e senso del morire, disabilità e giustizia.

Rodolfo Brancoli, *Fine corsa*, Garzanti ed., pp. 302

I due anni dell'ultimo gabinetto Prodi ricostruiti da uno dei più stretti collaboratori del presidente del Consiglio: l'autore traccia il percorso delle sinistre italiane "dal governo al suicidio", con palese partecipazione e condivisione della politica prodiana.

Leonardo Facco, *C'era una volta il Che*, pref. di Alberto Mingardi, Simonelli ed., pp. 112

Ernesto Guevara, icona della sinistra internazionale, viene brillantemente ricondotto, testimonianze storiche alla mano, alle sue reali dimensioni di economista fallito e soprattutto di fucilatore sanguinario e instancabile.

Caro Pea, a cura di Massimo Marsili, Pacini Fazzi ed., pp. 384

Una lunga serie di lettere e cartoline inviate da illustri nomi della cultura novecentesca (fra i quali sono di peculiare rilievo, per dimensioni della corrispondenza, Ezra Pound e Giuseppe Ungaretti) a uno scrittore come Pea, che di recente sembra conoscere una rinascita d'interesse.

Pier Luigi Vercesi, *L'Italia in prima pagina*, Brioschi ed., pp. 240

La storia d'Italia dal congresso di Vienna alla fine del fascismo, vista attraverso le redazioni dei giornali e soprattutto attraverso tanti e tanti giornalisti, ora ritratti, ora sbizzati, ora citati per episodi gustosi o singolari.

## DAL PARLAMENTO

## Proposte e interrogazioni che ci riguardano

La riduzione dell'aliquota previdenziale e assistenziale per i portieri è il tema di un disegno di legge presentato, unitamente ad altri, dal senatore Menardi (PdL).

Il senatore Asciutti (PdL) è il primo firmatario di un disegno di legge quadro sulla qualità architettonica.

Una delega al Governo per la disciplina dell'assicurazione a copertura dei rischi derivanti da calamità naturali è contenuta in una proposta di legge presentata dal deputato Fluvi (Pd).

Al Senato, il Gruppo dell'Italia dei valori ha presentato un disegno di legge con il quale si intende modificare l'art. 15 del T.U. delle imposte sui redditi in materia di detrazione delle spese sostenute per lavori di manutenzione e di riparazione effettuati da prestatori d'opera presso l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Modifiche al d.lgs. n. 122 del 2005, in materia di condizioni e modalità per l'accesso al Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire, sono contenute in una proposta di legge del deputato Vietti (UDC).

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia, il deputato Marinello (PdL) lamenta che - nonostante la legge preveda che vi sia un'assimilazione tra un immobile adibito ad abitazione principale e un immobile non locato detenuto in Italia da cittadino residente all'estero - il d.l. n. 95 del 2008, convertito dalla legge n. 126 del 2008, che ha disposto l'abolizione dell'Ici per la prima casa (salvi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9), non abbia ritenuto di menzionare tra gli esenti gli immobili detenuti da cittadini italiani residenti all'estero.

Modifiche all'articolo 639 del codice penale in materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui sono il tema di una proposta di legge del deputato Aracu (PdL).

Modifiche alla normativa Iva e Registro, per l'armonizzazione dell'imposizione tributaria sulle cessioni di immobili, si occupa di una proposta di legge del deputato Migliori (PdL).

Un disegno di legge per modificare l'articolo 71 delle "Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie", in materia di tenuta del registro condominiale previsto dagli articoli 1129 e 1138 del Codice di diritto, è stato presentato da alcuni componenti del Gruppo del Popolo della Libertà, primo firmatario senatore Carrara.

Disposizioni per l'incentivazione del mercato delle abitazioni, il contrasto dell'evasione fiscale e la tutela degli acquirenti di immobili sono contenute in una proposta di legge presentata dai deputati Cota e Lussana (LNP).

## 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 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 ottobre	2007 - ottobre	2008	3,4 %	2,550 %
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %
Variazione ottobre	2006 - ottobre	2008	5,5 %	4,125 %

**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qui 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 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 %
Variazione ottobre	2007 - ottobre	2008	3,6 %

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. liberlibri.

## Ambiente e capitalismo

Quando osserviamo un fiume avvelenato, una ciminiera che emana esalazioni nocive, un bosco incendiato per incuria e quasi ogni altra distruzione dell'ambiente, noi abbiamo davanti agli occhi l'assenza di capitalismo e gli esiti del socialismo, che è il sistema economico contrapposto.

Novello Papafava



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

Anno 18  
Numero 11

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 2 dicembre 2008

Il numero di novembre 2008  
è stato postalizzato il 19.11.2008