**All'interno**

- **CONDOMINIO**
Parziarietà obbligazioni,
ancora critiche (pag. 2)

- Certificazione energetica,
l'esempio della Liguria (2)

- Consumo dell'acqua,
ripartizione della spesa (3)

- Consultazione
documentazione condominiale (3)

- 500mila contribuenti esentati
dal contributo di bonifica (5)

- Come si dividono
le spese per l'ascensore (6)

- Per le parti comuni condominiali
telecamera lecita (11)

- È legge il decreto anticrisi.
I suoi contenuti (12)

- Dipendenti a contatto col pubblico,
non si può identificarli... (14)

- Contratti di locazione a stranieri,
nessuno provvede (15)

**GLI ITALIANI HANNO SCOPERTO LA MOBILITÀ.
IL GOVERNO FA NIENTE PER FAVORIRLA**

Il Kelly Workforce Index - l'indagine condotta a livello mondiale sulla propensione dei lavoratori al trasferimento finalizzato all'occupazione - indica che nell'81% dei casi gli italiani sono disponibili a valutare opportunità lavorative in altre città, mentre il 67% degli intervistati apre la porta anche all'ipotesi di fare la valigia e stabilirsi in Paesi stranieri. La propensione crolla quando si prospettano lunghi trasferimenti quotidiani tra l'abitazione e la sede di lavoro: solo l'8% accetterebbe un percorso oltre i 60 minuti (Luca Davi, *24 ore*).

Ma la mobilità sul territorio nazionale (che bloccherebbe anche l'esodo di forze del lavoro verso l'estero) si realizza in un modo: attraverso la locazione. E su questo piano il Governo è completamente assente. Anzi, manda segnali in controtendenza.

Per favorire la locazione, c'è un modo solo: ridarle una minima redditività (che oggi, nelle locazioni regolari, assolutamente manca, nonostante i canoni indotti dall'alta fiscalità erariale e - soprattutto - locale). Ma l'introduzione della cedolare secca sui canoni (contenuta nel programma elettorale ufficiale della maggioranza; personalmente assicurata dal Premier in un messaggio alla Confedilizia) è tuttora negata. Proposta, e riproposta, in Parlamento (da emendamenti bipartisan e in occasione di più provvedimenti) anche nella forma ridotta della sua applicazione ai soli contratti agevolati (3 più 2) è sempre stata respinta, dopo il veto del Ministero dell'economia-finanze.

In compenso, il Governo dà (e ridà) molteplici segnali contrari alla locazione: dal blocco degli sfratti (reiterato in una forma peggiorata rispetto a quello del Governo Prodi), alla continua proclamazione di voler costruire nuovi alloggi di edilizia economica e popolare.

Non sappiamo che dire. Se non che programmi elettorali e promesse, sono pura carta straccia. E che, in una drammatica situazione come l'attuale, non si favorisce neppure chi è disposto, pur di lavorare, a trasferirsi di abitazione.

c.s.f.

Il Presidente incontra Gasparri

Il Presidente confederale ha incontrato il sen. Gasparri, Presidente del Gruppo Pdl al Senato, al quale ha illustrato il punto di vista della Confedilizia sui più attuali problemi del momento. Il Presidente ha anche incontrato il sen. Berselli, Presidente della Commissione Giustizia del Senato, col quale s'è intrattenuto - in particolare - sulla necessità di introdurre modifiche al disegno di legge sulla prostituzione (in atto, all'esame del Senato) per difendere dal fenomeno in questione i condomini.

Unitamente al Segretario generale, il Presidente ha anche incontrato il Direttore generale dell'Agenzia del Territorio dott. Alemanno, in occasione della presentazione - nella Sala della Lupa di Palazzo Montecitorio - del volume "Gli immobili in Italia: dialoghi tra banche dati". Sforza Fogliani ha pure partecipato, a Roma, al Convegno Igi "Dal codice al Regolamento: vecchi e nuovi sistemi normativi di finanziamento delle infrastrutture".

Il Segretario generale è intervenuto ad un seminario organizzato dall'Associazione di Forlì in materia di diritto condominiale e locatizio.

CONDOMINIO

Parziarietà obbligazioni, ancora critiche

La sentenza a Sezioni unite della Cassazione sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali (ed ai cui effetti negativi, anche sul piano dell'aumento dei costi, si può legislativamente ovviare solo attribuendo al condominio la capacità giuridica) continua a tenere banco. E i commenti negativi (cfr. *Cn* n. 1/09) si susseguono.

In un acuto e approfondito commento sull'accreditata rivista *Giurisprudenza italiana* (dicembre '08), Antonio Bertotto - dopo aver evidenziato che "il caso ha voluto che del collegio a Sezioni unite facesse parte, in qualità di estensore, lo stesso Consigliere che aveva redatto gli isolati precedenti (della Cassazione favorevoli alla parziarietà)" - sottolinea che "la sentenza (sulla parziarietà) costituisce un'ulteriore riprova - della quale non si sentiva di certo la necessità - della crisi d'identità della Cassazione", auspicando che "le Sezioni semplici sovvertano il principio enunciato dalle Sezioni unite alla prima occasione o che le stesse Sezioni unite rivedano al più presto il proprio convincimento".

Lo studioso mette in vista che l'interpretazione (della parziarietà delle obbligazioni condominiali) "in sostanza porta ad un'abrogazione tacita della norma sulla presunzione della solidarietà passiva (art. 1294 cod.civ.)", avanzando il dubbio che alla sua "assurda conclusione" la Corte "sia stata condotta da una palese confusione di piani tra il concetto di obbligazione divisibile e quello di obbligazione parziaria". "Per l'obbligazione pecuniaria gravante sui condomini - scrive Bertotto, che nel suo meditato studio contesta poi altre argomentazioni pretesamente a sostegno della parziarietà (tratte dalla disciplina dei debiti ereditari e da quella del potere di rappresentanza dell'amministratore) - la divisibilità non porta inevitabilmente con sé la parziarietà, dovendosi, come per le altre obbligazioni pecuniarie, quali quelle dei più locatari per il pagamento del canone o dei più compratori per il pagamento del corrispettivo, risolvere quell'alternativa tra parziarietà e solidarietà, che l'art. 1294 cod. civ., in assenza di un titolo o di una norma contrari, risolve, dal lato passivo, nel senso della solidarietà".

Certificazione energetica, l'esempio della Liguria

Come segnalato su *Confedilizia notizie* di gennaio, la Liguria, conformandosi alla normativa nazionale, ha espressamente soppresso le disposizioni regionali che obbligavano ad allegare l'attestato di certificazione energetica ai contratti di compravendita e a metterne una copia a disposizione del conduttore, in caso di locazione.

C'è da augurarsi che ciò serva da esempio per l'Emilia-Romagna, la Lombardia, il Piemonte, la Toscana, la Valle d'Aosta e la Provincia Autonoma di Bolzano che, nonostante le intervenute modifiche in ambito nazionale, continuano a prevedere tali adempimenti, che appaiono peraltro estranei alla loro competenza. Solo così, infatti, può essere evitato che la medesima materia sia regolata da una congerie di disposizioni diverse, con tutte le conseguenze che questo comporta in termini di certezza nei rapporti giuridici.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



"Canoni sostenibili"

I "canoni sostenibili" sono stati introdotti dalla legge di conversione del decreto sfratti (l. n. 199 del 18.12.'08), la quale ha definito come tali quelli di "importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431".

Se nonché l'espressione "canone concordato" non trova riscontro nella legge sulle locazioni abitative. Ciò che crea l'equivoco se il legislatore abbia inteso riferirsi al canone dei contratti "agevolati" (tale essendo la definizione che dei contratti 3+2 precitati fornisce l'art. 4-bis della legge 431/98), canone che - come è noto - viene stabilito in appositi accordi definiti in sede locale tra le Organizzazioni dei proprietari e degli inquilini, oppure al canone "concordato" tra le singole parti interessate.

La "multa"

Il Codice della strada prevede, per molte infrazioni, una "sanzione amministrativa pecuniaria", che nel linguaggio comune viene abitualmente chiamata "multa". A torto, però. Perché la multa è cosa diversa: è la pena pecuniaria prevista per la commissione di un delitto, cioè di un reato di particolare gravità.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

IN G.U.

Rimborsi automatici per reclami ed errori

Il S.O. n. 4 alla Gazzetta Ufficiale n. 2 del 3.1.'09 pubblica 10 delibere dell'Autorità per l'energia elettrica ed il gas. Tra queste segnaliamo, in particolare, la n. 164/08 che, per assicurare la massima tempestività nella gestione dei reclami e nella rettifica di ogni eventuale errore di fatturazione, introduce la previsione di indennizzi automatici per il caso di tardivo riscontro alle richieste del cliente.

Antonio Finocchiaro Presidente Covip

Antonio Finocchiaro è il nuovo Presidente di Covip, la Commissione di vigilanza sui fondi pensione.

Congratulazioni, e vivi auguri, dalla Confedilizia.

Galli Direttore di Confindustria

Giampaolo Galli è stato eletto all' "unanimità" dal direttivo di Confindustria direttore generale dell'organizzazione degli imprenditori.

Vivissimi rallegramenti da Confedilizia, che ricorda i proficui contatti avuti durante la permanenza del dott. Galli all'Ansa.

Classamento impugnabile

La facoltà riconosciuta al contribuente di impugnare l'atto di attribuzione della rendita catastale, in precedenza non notificato, unitamente all'avviso di liquidazione della maggiore imposta che in funzione di esso veda definita la sua base imponibile, è condizionata alla proposizione dell'impugnativa non solo nei confronti del Fisco che ha emesso l'avviso di liquidazione, rispetto al quale l'atto di classamento si configura come atto presupposto, ma anche (Cassazione, sentenza n. 15449 dell' 11 giugno 2008) nei confronti dell'Ute o dell'Agenzia, che tale atto ha emesso.

Carcere per chi compra cani rubati

Chi acquista cani rubati rischia fino a otto anni di carcere. Secondo la Cassazione, che ha confermato una sentenza della Corte di appello di Caltanissetta, comprare un cane rubato rientra in una delle ipotesi "gravi" di ricettazione, con pene comprese tra due e otto anni di reclusione.

Senza la rendita scatta la verifica

L'articolo 52 del Dpr 151 del 1986, laddove stabilisce un limite al potere di accertamento dell'ufficio del registro in ordine agli atti concernenti immobili, ha come presupposti applicativi il fatto che l'immobile oggetto dell'atto da registrare sia dotato di rendita catastale e il fatto che il contribuente abbia indicato il valore attribuito al bene. Ne consegue (Cassazione, sentenza n. 30500 del 30 dicembre 2008) che la norma non può trovare applicazione quando, avendo a oggetto l'atto da registrare più immobili, ad alcuni di essi non sia stata attribuita la rendita catastale e nell'atto il contribuente abbia dichiarato un valore complessivo per tutti i beni.

IL PUNTO**Consumo dell'acqua,
i criteri di ripartizione della spesa**

Quale criterio occorre adottare per ripartire tra i singoli condòmini la spesa per il consumo dell'acqua?

Secondo la dottrina, se il condominio è dotato di un regolamento di origine contrattuale, il problema non si pone: è necessario attenersi a quanto tale regolamento prevede e un diverso criterio di riparto potrà essere stabilito solo dalla concorde volontà di tutti i condòmini (cfr., fra gli altri, F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, 2004). E negli stessi termini (anche se con particolare riferimento al riparto delle spese di riscaldamento) si è espressa pure la giurisprudenza (cfr. Cass. sent. n. 3733 del 15.4.'87 e Corte app. Milano, sent. n. 5551 del 19.12.'97).

Ma se un regolamento del genere non c'è, o comunque nulla dispone al riguardo, come bisogna regolarli?

Invero, laddove ciascuna unità immobiliare sia dotata di un contatore, la risposta vien da sé: in base al consumo effettivo. In caso contrario, la questione si complica: la Cassazione infatti, per quanto risulti, non ha avallato alcun particolare criterio di riparto, mentre la dottrina ha espresso pareri discordanti, assestandosi – alla fine – principalmente su due posizioni.

La maggioranza dei commentatori ha ritenuto che tale genere di spesa vada suddivisa per il numero delle persone che abitano stabilmente (cosa non sempre facile da accertare) l'unità immobiliare o, nel caso si tratti di un locale ad uso diverso dall'abitativo, per il numero dei dipendenti (cfr., fra gli altri, F. Tamborrino, *op. cit.*). Altri hanno ritenuto, invece, che il criterio da seguire sia quello dei millesimi di proprietà (cfr., fra gli altri, A.A. V.V., *Trattato del condominio*, 2008).

In verità, entrambi i criteri appena illustrati presentano aspetti critici.

Il sistema di riparto fondato sui millesimi di proprietà non tiene conto del fatto che il consumo dell'acqua è legato ad una serie di fattori diversi e ulteriori rispetto alla semplice dimensione dell'immobile, come può essere appunto il numero delle persone che vi risiedono. Il criterio del numero degli abitanti non risolve, invece, il problema dei locali commerciali, nei quali il consumo dell'acqua è connesso al tipo di attività aziendale ivi esercitata (una lavanderia consumerà senz'altro di più un negozio di vestiti, indipendentemente dal numero dei dipendenti che vi lavorano). Ciò nonostante, quest'ultimo criterio è preferito – come abbiamo detto – dalla dottrina maggioritaria, perché più rispondente alla realtà oltreché al dato normativo: in particolare, all'art. 1123, secondo comma, c.c., secondo cui ciascun condòmino è tenuto a contribuire ai servizi comuni in relazione all'uso (anche potenziale) che di essi può fare.

In ogni caso, che si scelga l'uno o l'altro sistema di ripartizione, la dottrina ha precisato che tale decisione deve essere adottata dall'assemblea dei condòmini (a completamento o a modificazione di un regolamento assembleare oppure – come detto – a integrazione di un regolamento contrattuale che nulla disponga in proposito), in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, c.c. (cfr. F. Tamborrino, *op. cit.*). Vale a dire con un *quorum* deliberativo costituito dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio e con un *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio.

Sempre la dottrina ha chiarito, infine, che – in presenza di un regolamento di natura contrattuale disponga diversamente – è corretto ripartire la spesa relativa all'acqua consumata per la manutenzione delle parti comuni (pulizia, innaffiamento delle aree verdi ecc.) in base ai millesimi di proprietà (cfr. A.A. V.V., *op. cit.*).

Consultazione della documentazione condominiale

Un motivo frequente di discussione tra l'amministratore e i condòmini è la possibilità da parte di questi ultimi di consultare la documentazione contabile anche al di fuori della sede assembleare.

La giurisprudenza si è pronunciata più volte sull'argomento, assumendo negli ultimi anni una posizione che si pone in netto contrasto con quanto osservato in precedenza.

Secondo una risalente sentenza della Cassazione, infatti, il diritto del singolo condòmino di controllare la gestione dell'amministratore e la documentazione ad essa inerente sussisteva esclusivamente in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea. Mentre, all'infuori di tale sede, questo diritto poteva essere riconosciuto solo ove l'interessato fosse in grado di dimostrare “uno specifico interesse al riguardo” (sent. n. 2220 del 5.4.'84).

Più di recente, invece, l'orientamento – come dicevamo – è mutato. La Cassazione ha infatti riconosciuto a ciascun condòmino la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili “in qualsiasi tempo” e “senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta”. Le uniche condizioni da rispettare sono che “l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti)” (sent. n. 8460 del 26.8.1998). Di eguale tenore è anche la sentenza – sempre della Suprema Corte – n. 15159 del 29.11.'01. L'assunto su cui si basano entrambe le pronunce, del resto, è lo stesso: il rapporto tra amministratore e condòmino si fonda, seppur con proprie peculiarità, su un mandato con rappresentanza; i condòmini rappresentati devono, quindi, poter vigilare in ogni tempo sullo svolgimento dell'attività di gestione dei beni, servizi e impianti comuni e, a tal fine, consultare i documenti contabili che li riguardano.

Allo stato, dunque, prendere visione (ed eventualmente estrarre copia) della documentazione contabile condominiale deve considerarsi un diritto che il singolo condòmino può esercitare, non solo in sede assembleare in occasione dell'approvazione del rendiconto, ma anche in un precedente o successivo momento. E ciò senza che l'interessato sia tenuto a motivare in alcun modo la sua richiesta.



**Passa questo notiziario
ad un amico**

**iscrivi un tuo amico
alla Confedilizia**

L'UNIONE FA LA FORZA



**PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO
FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE**

IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!

L'UNIONE FA LA FORZA

Comunicazioni rapporto di lavoro domestico

La legge di conversione del cosiddetto decreto anticrisi, tra le misure di semplificazione per le famiglie, ha disposto che, in deroga alla normativa vigente, i datori di lavoro domestico possano presentare all'Inps (e non più al Centro per l'impiego o "ai servizi informativi", cfr. Cn feb. '08), attraverso modalità semplificate, l'obbligatoria comunicazione in caso di assunzione, cessazione, trasformazione e proroga del rapporto di lavoro domestico. L'Inps, poi, trasmetterà tali comunicazioni ai "servizi competenti, al Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali, all'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (Inail) nonché alla Prefettura-Ufficio territoriale del Governo".

Aggiornati minimi retributivi e valori convenzionali vitto e alloggio per il 2009

La Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo ha fissato - come previsto dall'art. 36 del Contratto collettivo - i minimi retributivi e i valori convenzionali del vitto e dell'alloggio da applicare ai lavoratori domestici per l'anno 2009, come da tabella sottostante.

I nuovi valori, che hanno decorrenza dall'1.1.'09, vengono calcolati secondo le variazioni del costo della vita, rilevate dall'Istat al 30.11.'08.

MINIMI RETRIBUTIVI FISSATI DALLA COMMISSIONE NAZIONALE DECORRENZA 1° GENNAIO 2009 (art. 36 del Ccnl del 16.2.2007)									
LIVELLI	TABELLA A	TABELLA B	TABELLA C	TABELLA D	TABELLA E	TABELLA F			TOTALE INDENNITÀ VITTO E ALLOGGIO
	LAVORATORI CONVIVENTI	LAVORATORI DI CUI ALL'ART. 15 2° C.	LAVORATORI NON CONVIVENTI	ASSISTENZA NOTTURNA	PRESENZA NOTTURNA	INDENNITÀ (valori giornalieri)			
	valori mensili	valori mensili	valori orari	valori mensili	valori mensili	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	
				autosuf- ficienti	non auto- sufficienti				
LIV. UNICO					598,01				
A	569,52		4,14						
AS	673,07		4,87						
B	724,85	517,75	5,18						
BS	776,62	543,64	5,49	893,12		1,709	1,709	1,478	4,896
C	828,40	600,59	5,80						
CS	880,17		6,10	1.012,20					
D	1.035,50 +indennità 153,12		7,04						
DS	1.087,27 +indennità 153,12		7,35	1250,37					

Rivisti importi contributi Inps

L'Inps ha aggiornato gli importi dei contributi orari relativi al 2009 da corrispondere all'Istituto per i collaboratori domestici (colf, baby sitter, badanti ecc).

Si segnala che i nuovi importi - riportati nella tabella sottostante - sono in vigore dall'1.1.'09 e che tutti i datori di lavoro interessati devono quindi provvedere al pagamento dei prossimi contributi trimestrali (scadenza 10.4.'09) avvalendosi dei valori aggiornati.

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 fino alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,17	1,33 (0,32)	1,33 (0,32)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,17 fino a € 8,75	1,50 (0,36)	1,50 (0,36)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,75	1,83 (0,44)	1,83 (0,44)
Rapporto di lavoro di durata non inferiore alle 25 ore settimanali**	0,97 (0,23)	0,96 (0,23)

* 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.

** Gli importi contributivi della quarta fascia:
- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- si riferiscono ai servizi domestici effettuati presso uno stesso datore di lavoro con un minimo di 25 ore settimanali;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

Le nuove badanti: giovani nubili irregolari, sempre meno "conviventi"

L'Istituto per la ricerca sociale (Irs) ha recentemente pubblicato una ricerca dal titolo "Badanti: la nuova generazione", finalizzata a registrare il mutamento delle caratteristiche e delle condizioni di lavoro di chi svolge il ruolo di badante.

La ricerca si basa sia su interviste a badanti (620) sia su interviste a familiari di assistiti ed a operatori di servizi pubblici e del privato sociale (320). Dalla stessa emerge che il numero complessivo delle badanti presenti nel nostro Paese è stimato ammontare a 774.000 unità, di cui 700.000 sono straniere; di queste ultime, 300.000 sarebbero irregolarmente soggiornanti in Italia. Solo una badante su tre ha un contratto di lavoro: ne sono prive tutte le lavoratrici extracomunitarie irregolari, ma anche una consistente porzione - circa 168.000 badanti (pari al 24%) - di quelle che hanno un regolare titolo di soggiorno.

Sempre secondo l'indagine dell'IRS, vi è stato un abbassamento dell'età media delle badanti da 42 a 37 anni, mentre sono aumentate (dal 21,3% al 27,6%) le lavoratrici nubili e diminuite (dal 79,4% al 62%) quelle con figli. Diminuisce, poi, il numero di coloro che optano per la convivenza con l'assistito, mentre cresce la quota di chi preferisce lavorare ad ore. Il lavoro nero, infine, passerebbe dal 52% di tre anni fa al 78% di oggi.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Detrazioni beni culturali anche al comodatario

Ai fini della detraibilità dall'imposta sul reddito delle spese sostenute per manutenzione, protezione o restauro dei beni culturali, devono essere considerati "obbligati alla manutenzione, protezione o restauro" degli stessi, ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera g), del Tuir, quei soggetti che vantano un titolo giuridico che attribuisca loro la proprietà, il possesso o la detenzione del bene oggetto dell'intervento conservativo. A tale fine, costituisce titolo idoneo ad attribuire la detenzione anche il contratto di comodato, disciplinato dagli articoli 1805 e seguenti del Codice civile. Nel rispetto delle disposizioni codicistiche, il contratto non dovrebbe limitarsi alla concessione in uso del bene per una durata corrispondente all'esecuzione dei lavori di recupero, ma deve in ogni caso permettere il perseguimento di un fine proprio del comodatario meritevole di tutela.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 10/E del 9.1.'09.

Assemblea annuale a Firenze

L'assemblea annuale dell'Associazione si terrà a Firenze (Palazzo Corsini) sabato 25 aprile, alle ore 9,30. All'o.d.g. anche modifiche allo Statuto.

Ampio programma di visite a dimore storiche predisposto per i giorni dal 24 al 27.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Dipendenti con residenza e lavoro all'estero: tasse in Italia

Pagano in Italia le tasse sui redditi quei cittadini italiani, dipendenti di un ente italiano, che hanno la residenza e il lavoro all'estero, anche se iscritti all'Aire, l'anagrafe dei residenti all'estero. E questo vale anche nel caso in cui l'ente sia stato trasformato in Spa.

Ad affermarlo è la Cassazione che, con la sentenza n. 29455 del 17.12.'08, ha sottolineato che il prelievo fiscale nel nostro Paese c'è quando lo Stato estero ha stipulato una convenzione (come nel caso della Svizzera) per cui la tassazione segue il criterio "dell'origine" dell'ente che eroga le retribuzioni e della cittadinanza del lavoratore.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

In linea il nuovo sito web

Assoutenti ha deciso di modernizzare la grafica e aggiornare i contenuti del proprio sito Internet (www.assoutenti.it) per facilitare soci ed utenti nel reperire informazioni utili e aggiornate sul mondo dell'Associazione e del consumerismo.

Il nuovo sito è suddiviso in aree tematiche, corrispondenti ai settori nei quali si esplica l'attività di Assoutenti: dai trasporti alle telecomunicazioni, dalle assicurazioni alla sanità.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Approvato il modello 770/2009 da trasmettere entro il 31 marzo

E' stato approvato dall'Agenzia delle entrate il modello 770/2009 semplificato, attraverso il quale i sostituti d'imposta - fra cui il condominio - devono comunicare alle Entrate i dati fiscali, nonché gli altri dati contributivi ed assicurativi richiesti, sulle ritenute effettuate nel 2008 nei confronti di dipendenti, professionisti e fornitori di prestazioni con contratto d'appalto.

Nel caso dei condomini - spiegano le istruzioni al modello - la dichiarazione deve essere sottoscritta dall'amministratore in carica, "risultante dall'ultimo verbale assembleare al momento della presentazione del modello", o - in mancanza - dal condomino delegato allo scopo.

Il modello deve essere trasmesso per via telematica entro il 31.3.'09.



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

Corsi per aprire un B&B

L'Anbba ha organizzato per i mesi di febbraio e marzo dei brevi corsi su come aprire un Bed and Breakfast, articolati nel corso di una sola giornata. I corsi si svolgeranno a Venezia il 28 febbraio, a Roma il 14 marzo (o, in alternativa, il 21) e a Milano il 4 aprile.

Per ulteriori informazioni e per le iscrizioni, scrivere a segreteria@anbba.it.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi immobiliari ancora in crescita

Fondi immobiliari in crescita nel primo semestre 2008, secondo i dati Assogestioni. L'Associazione presieduta da Marcello Messori ha evidenziato che nel periodo il numero di fondi immobiliari si è incrementato di 15 unità arrivando a 122 mentre il patrimonio, forte della rivalutazione del portafoglio e di flussi di raccolta lordi pari a circa 1,2 miliardi, è cresciuto del 5,6% a 20,07 miliardi. Le attività gestite sono aumentate del 6,2%.

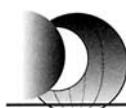
SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI
SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA
SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Patrimoni e negozi fiduciari

"In trust we «trust»". È il titolo di un completo articolo di Vita Lo Russo che compare su *Business People*, dicembre '08. Sommario dell'articolo stesso: "Da Pavarotti alle Pmi: come si possono salvare i patrimoni con un negozio fiduciario".



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Mercato fondiario 2007

La "Nuova Proprietà fondiaria" (n. 1/'09) pubblica i risultati dell'annuale indagine dell'Inea sul mercato fondiario in Italia nel 2007. Valori in crescita, con marcate differenze a livello territoriale. Incremento medio dei prezzi del 2%.

BELL'ITALIA

Sicilia, due casellanti per ogni chilometro

"Tra Palermo, Messina e Catania 24 barriere e 500 dipendenti".
(*la Repubblica* 17.12.'08)

Napoli, Comune verso il dissesto

"Debiti per tre miliardi di euro, evasione al 35 per cento".
(*ItaliaOggi* 15.1.'09)

Gli sprechi degli enti locali/1

"Il festival del film porno a Bolzano. Con i soldi del Comune".
(*Corriere della Sera* 8.1.'09)

Gli sprechi degli enti locali/2

La Liguria ha speso 40 mila euro per commissionare uno studio sui pipistrelli.
(*il Giornale* 8.1.'09)

Gli sprechi degli enti locali/3

"Partinico, in provincia di Palermo, ha il Municipio più "affollato" d'Italia: 470 dipendenti, uno ogni 65 abitanti".
(*il Giornale* 5.1.'09)

Gli sprechi degli enti locali/4

I finanziamenti della Regione Liguria: 442mila euro per la cooperazione internazionale; 8 mila euro per far "scoppiare la pace"; 50 mila euro per le madri del Togo, 14mila euro per la "bottega solidale".
(*il Giornale* 5.1.'09)

Gli sprechi degli enti locali/5

Tra i privilegi di cui godono i consiglieri della Regione Sicilia anche "funerali gratis e mutuo pagato".
(*Liberio* 5.1.'09)

La piaga degli abusivi

Milano, blitz di abusivi tra Natale e Capodanno: occupata una casa Aler al giorno.
(*Corriere della Sera* 5.1.'09)

CONSORZI DI BONIFICA

Veneto: esentati 500mila contribuenti

Una provvida legge regionale esenta i contribuenti veneti dal pagamento delle quote consortili inferiori a euro 16,54. Però, nel 2007 alcuni Consorzi veneti provvidero ad esigere tali contributi, pur non essendo legittimati a farlo. Finalmente quei Consorzi hanno avviato le operazioni di rimborso dei contributi consortili pagati per il 2007 dai consorziati esenti. Per il 2008, invece, tutti i Consorzi si sono adeguati alla legge regionale. Va rilevato che il numero dei contribuenti in tal modo esentati supera il mezzo milione nell'intera regione.

Federalismo, apriamo gli occhi

Il testo del disegno di legge governativo in materia di federalismo fiscale, così come approvato dal Senato, presenta diversi elementi di criticità. Ne elenchiamo di seguito i principali.

- Destra preoccupazione la previsione di un considerevole numero di autorizzazioni all'istituzione di **tributi propri** da parte degli Enti locali, accompagnata da disposizioni derogatorie in materia di aliquote altrettanto preoccupanti. Oltre alla previsione della individuazione di tributi propri dei Comuni e delle Province da parte della legge statale, infatti, viene stabilito che le stesse Regioni possano istituire **nuovi tributi** dei Comuni, delle Province e delle Città metropolitane.
- Suscitano forti perplessità i contenuti letterali di una specifica disposizione - l'art. 12, comma 1, lett. h) - nel quale si afferma che "gli enti locali, entro i limiti fissati dalle leggi, possano disporre del potere di modificare le aliquote dei tributi loro attribuiti da tali leggi e di introdurre agevolazioni". Ci si chiede a quali leggi il Governo e le Commissioni abbiano inteso riferirsi nei due casi in cui tale espressione viene utilizzata - se statali o regionali - posto che, in particolare, l'ipotesi che Comuni e Province possano disporre **aumenti di aliquote di tributi propri** nell'ambito di limiti stabiliti da leggi regionali è in contraddizione con la previsione di cui all'ultima parte della lettera a) dell'art. 12, comma 1, del disegno di legge in parola e tale da totalmente vanificarla.
- Provoca allarme la circostanza che, nel testo modificato dalle Commissioni, risulta considerevolmente ampliata la previsione che i decreti delegati disciplinino **specifici tributi propri** a favore di Comuni e Province, con ciò moltiplicando all'infinito una facoltà dai confini - invero - alquanto indefiniti. In particolare:
 - a) laddove il testo del disegno di legge governativo parlava - lettera d) dell'art. 10 - di "disciplina di un tributo proprio comunale" in riferimento a "particolari scopi", il nuovo art. 12 parla ora, agli stessi fini, di "disciplina di uno o più tributi propri comunali";
 - b) laddove il testo del disegno di legge governativo parlava - lettera e) dell'art. 10 - di "disciplina di un tributo proprio provinciale" in riferimento a "particolari scopi istituzionali", il nuovo art. 12 parla ora, agli stessi fini, di "disciplina di uno o più tributi propri provinciali".
- Non si comprendono gli esatti termini della previsione di cui alla lettera b) del nuovo art. 12,

laddove si dispone che le spese dei Comuni relative alle funzioni fondamentali siano prioritariamente finanziate, fra l'altro, "dalla **imposizione immobiliare**, con esclusione della **tassazione patrimoniale** sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo".

Ci si chiede, al proposito, se l'esclusione - con riferimento all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale - della sola tassazione "patrimoniale" (specificazione non presente in una precedente bozza del nuovo testo), debba lasciare intendere che in relazione a tale fattispecie saranno possibili altre forme di imposizione, fra cui quella reddituale.

- Con riferimento alla **tassazione immobiliare**, non giova al dibattito l'indiscriminata (e indimproverata) affermazione ricorrente che la stessa costituisce la base della finanza locale in tutti gli Stati, senza l'ulteriore necessaria indicazione del tipo di tassazione al quale ci si riferisce o che si propone. Il tributo locale, ove è stato istituito, è infatti estremamente variegato: è in alcuni Paesi correlato ai servizi ed al loro livello, colpisce in altri - come in Francia - non il valore degli immobili (come fa l'Ici) ma solo il loro valore loca-

tivo, è collegato in altri ancora - per esempio in alcuni distretti degli Stati Uniti - al finanziamento di specifiche istituzioni, come quelle scolastiche.

Ove collegato agli immobili, il tributo è - e non può che essere - a carico degli utilizzatori (proprio anche perché questi possono spostarsi, e dare concreta attuazione al principio di concorrenza) ed è fondato su una *precisa correlazione ai servizi* basata sul metro del *beneficio* e su criteri impositivi uniformi, che rendano possibile il paragone sulla qualità e sui costi dei servizi in un territorio e nell'altro e quindi la *competizione territoriale*. Nel senso di un'unica imposizione sui servizi, e di un'unica modalità di prelievo, andava del resto il disegno di legge Berlusconi-Tremonti 28.12.2001.

- Non appare accettabile che i previsti **tributi di scopo** non debbano essere collegati a precise opere pubbliche, e solo ad opere pubbliche, e che - com'è nel testo all'esame dell'Aula - l'entità del tributo non sia correlata al *principio del beneficio recato*, che le stesse Autonomie locali avevano già accettato ancora anni fa davanti l'Alta Commissione di studio per la definizione dei meccanismi strutturali del federalismo fiscale.

Perdita della libertà

Il mondo moderno ha assistito a una serie di restrizioni non solo dei diritti di proprietà, ma anche delle libertà storicamente associate a essi. Sfruttando le tensioni sociali causate dai due conflitti mondiali e dalla Grande Depressione del periodo tra le due guerre, in più parti del mondo, ma soprattutto in Europa, alcuni demagoghi hanno fatto ricorso a slogan socialisti per giustificare l'esproprio o la subordinazione della proprietà privata allo stato. Dove hanno avuto successo, la popolazione è divenuta profondamente dipendente dalla benevolenza dei suoi leader per la propria sopravvivenza economica. È quanto è accaduto nella Russia comunista e in Cina, ma anche nella Germania nazionalsocialista e nelle loro diverse imitazioni in varie parti del mondo. I risultati sono stati la perdita della libertà e stragi di proporzioni inaudite.

Richard Pipes

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

Come si dividono le spese per l'ascensore

In materia di ripartizione delle spese inerenti l'impianto di ascensore, dottrina e giurisprudenza hanno fornito diverse indicazioni.

Innanzitutto occorre tenere distinto il caso d'installazione *ex novo* dell'ascensore da quello dell'ascensore esistente e gli interventi per la messa a norma dell'impianto da quelli che sono, invece, di ristrutturazione o di straordinaria manutenzione.

Allorché si tratti di spese per modifiche normativamente imposte, è ormai pacifico che queste debbano essere ripartite tra tutti i comproprietari dell'impianto in proporzione alla tabella millesimale di proprietà, a prescindere dall'uso che viene fatto dell'impianto stesso da parte dei singoli condòmini. Tali interventi, infatti, non sono correlati all'intensità d'uso, alla vetustà o ad eventuali guasti, ma mirano a garantire l'incolumità delle persone.

Detto questo, si segnala che la Cassazione, nella sentenza n. 5975 del 25.3.'04, si è così testualmente espressa in materia di ripartizione delle spese che interessano l'ascensore: "La regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale alla altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica *ratio*, alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente; nell'ipotesi, invece, d'installazione *ex novo* dell'impianto dell'ascensore trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino)". Tale orientamento è stato ribadito più di recente anche dalla Corte di Appello di Milano con la sentenza n. 76 del 21.2.'06.

Va comunque precisato che, nel caso un regolamento di origine contrattuale preveda un diverso criterio di riparto, è questo il criterio da prendere in considerazione per una corretta ripartizione della spesa.

Avv. Daniela Barigazzi

Amministratore condominiale non professionista, niente iva

Non soggiace alla disciplina dell'imposta sul valore aggiunto il corrispettivo erogato all'amministratore del condominio negli edifici qualora l'attività sia espletata al di fuori dell'ambito dell'esercizio di arti o professioni e senza avvalersi di mezzi organizzati.

Cass. civ. Sez. V, 26-11-2008, n. 28186

DI MALE IN PEGGIO
Libertà economica, nuovo scivolone

Secondo l'Heritage Foundation e il Wall Street Journal, l'Italia occupa la posizione 76 nella classifica mondiale della libertà economica nel 2009. Sei gradini più in basso del 2008, un posto dietro la Turchia. Per il quindicesimo anno consecutivo Hong Kong mantiene la propria posizione, seguita da Singapore e Australia. Tra i primi dieci Paesi, quattro sono europei: Irlanda (quarta), Danimarca (ottava), Svizzera (nona) e Regno Unito (decima).

In valore assoluto - riferisce *24 ore* (14.1.'09) - il livello di libertà economica dell'Italia viene valutato al 61,4%, circa un punto in meno rispetto all'anno scorso. L'Italia viene definita dall'Heritage Foundation "moderatamente libera", ma pericolosamente vicina al limite del 60%, al di sotto del quale inizia la categoria dei Paesi "poco liberi". Al 27% la quota di economia sommersa.

Lavoreremo di più per il Fisco

Nel 2009, il contribuente tipo dovrà lavorare due giorni in più per pagare tasse e contributi. Il "Tax Freedom Day", il giorno della liberazione fiscale, slitterà al 25 giugno (nel 2008 - che peraltro era bisestile, di qui il solo scarto di 48 ore - era calcolato al 20 giugno). Lo ha reso noto *CorriereEconomia* (12.1.'09).



Associazione Sindacale Nazionale tra i Datori di Lavoro dei Collaboratori Familiari

I NOSTRI SERVIZI

- Consulenza generale sul rapporto di lavoro domestico
- Predisposizione del contratto di lavoro
- Pratiche di assunzione con le relative comunicazioni agli Enti
- Elaborazione mensile del foglio paga
- Conteggio dei contributi
- Conteggi del Tfr e delle competenze di fine rapporto
- Pratiche di cessazione e relative comunicazioni agli Enti
- Pratiche per agevolazioni fiscali
- Regolarizzazione del personale extra-comunitario e neo comunitario

Il quesito
Locazioni commerciali: il pagamento anticipato dell'affitto

La prassi corrente nell'affitto di immobili non abitativi prevede l'obbligo di pagare il canone entro un determinato giorno del mese; spesso entro il quinto giorno di ogni mese, in altri casi il primo giorno, a volte entro il quindicesimo giorno e così via, secondo la libera pattuizione tra proprietario ed inquilino.

A volte si prevede che l'affitto vada pagato a bimestri, trimestri anticipati e così via. A tal proposito l'art. 2 ter della legge 12-8-74, n. 351, prevedeva la nullità delle clausole contrattuali contemplanti l'obbligo di corresponsione anticipata del canone di locazione per periodi superiori a tre mesi, anche se mediante rilascio di titoli di credito.

La Corte di Cassazione (sent. n. 9971 del 16-4-08 che riprende la n. 6274 del 10-7-96) ha ritenuto tale norma pienamente compatibile con le disposizioni della legge 392/1978 (detta dell'equo canone) in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitazione (negozi, uffici, attività produttive, etc..),

considerato che la libera determinabilità del canone (sempre prevista in tali affitti, anche in tempi di equo canone) non implica la totale libertà delle parti di definirne le modalità di pagamento. Ciò in quanto la corresponsione anticipata del canone, oltre una determinata misura, può avere l'effetto di neutralizzare per il proprietario locatore l'incidenza dell'eventuale diminuzione del potere di acquisto della moneta.

A parte la considerazione per cui risulta oggi anacronistico che la normativa impedisca al locatore, negli affitti commerciali, di aggiornare il canone secondo il 100% della variazione Istat (possibile solo al 75%), se ne ricava che secondo la valutazione preventiva ed insindacabile espressa dal legislatore nella legge n. 351/1974 sono però legittime ed ammesse le clausole di pagamento anticipato del canone in misura non eccedente le tre mensilità.

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa* 22.12.'08

Ici aree fabbricabili e verde pubblico

Con sentenza 24.10.'08 n. 25672, la Cassazione (sez. V) ha stabilito che - anche ai fini Ici - le zone destinate dallo strumento urbanistico a verde pubblico non sono fiscalmente qualificabili come aree fabbricabili, "Si tratta - annota Mario del Vaglio (*Corriere tributario* n. 2/'09) - di una tesi decisamente in controtendenza che, se confermata da ulteriori pronunce, potrebbe ridefinire nuovamente la nozione fiscale di area fabbricabile fino a ricondurla ad una posizione più rispondente alla edificabilità effettiva".

Privacy, entro il 31 marzo va redatto il Dps

Coloro che trattano dati sensibili o giudiziari sono tenuti a redigere, entro il prossimo 31 marzo, il "Documento Programmatico per la Sicurezza" (Dps).

Infatti, il Codice sulla privacy prevede che entro il 31 marzo di ogni anno, il titolare del trattamento di dati sensibili (adesione a partiti e sindacati, informazioni sulla salute ecc.) o di dati giudiziari debba redigere - anche attraverso il responsabile privacy, se designato - un documento programmatico sulla sicurezza contenente idonee informazioni riguardo al trattamento di tali dati.

Centro Studi Sintesi
Tasse locali salite del 10% in cinque anni

Negli ultimi cinque anni le tasse locali sono cresciute del 10%, portando nel 2006 il loro conto pro capite a quota 1.248 euro all'anno contro i 1.134 del 2001. In valore assoluto, invece, il Fisco di Comuni, Province e Regioni ha chiesto agli italiani 72,9 miliardi di euro.

Nei calcoli condotti dal Centro Studi Sintesi sono le Regioni a fare da padrona nella pressione tributaria, assorbendo da sole il 66% del carico tribu-

tario (825 euro pro capite), lasciando ai Comuni 346 euro a persona e alle Province le briciole (77 euro).

Più delle scelte fiscali dei singoli enti, peraltro ora congelate dalla manovra d'estate (Dl 112/08), a determinare il conto territoriale è il livello di ricchezza locale. Come dimostra il primato dei cittadini lombardi, che ai propri enti territoriali dedicano 1.576 euro (nonostante le aliquote in Regione non siano ai livelli più alti e due città come Milano e Brescia abbiano rinunciato all'Irpef comunale). Nella classifica dei contribuenti più generosi seguono piemontesi e valdostani, mentre la Campania occupa l'ultimo posto (864 euro a testa). (G.Tr.)

da *24 Ore* 24.12.'08

Costi chilometrici elaborati dall'AcI

Il S.O. n. 280 alla G.U. n. 296 del 19.12.'08 pubblica - ad opera dell'Agenzia delle Entrate - le "Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborati dall'AcI".

Per affrontare l'estimo

La nuova edizione del *Manuale Professionale di Estimo*, di Antonio Iovine (sistemi editoriali, pp. 608) è una vasta guida alle stime immobiliari di varia natura (urbana, rurale, forestale, industriale), con esempi pratici e soluzioni per i problemi che si pongono concretamente per le valutazioni immobiliari. Diverse pagine sono consultabili sul sito www.simone.it.

Bambini e possesso

Per provare che il desiderio di possesso è il prodotto dei condizionamenti culturali, occorrerebbe dimostrare che i bambini sono immuni dai comportamenti possessivi e li apprendono solo crescendo, per l'influsso degli adulti. In realtà, le prove raccolte dagli psicologi infantili indicano esattamente il contrario, e cioè che i bambini piccoli sono estremamente possessivi e imparano a condividere solo quando crescono, perché viene loro insegnato a farlo.

Richard Pipes

Mutatis mutandis

La contrapposizione tra il mondo greco-romano antico e le monarchie mediorientali si è riproposta, *mutatis mutandis*, nell'Europa moderna, nei divergenti sviluppi della proprietà e della libertà alle estremità occidentale e orientale del continente, sviluppi esemplificati dall'Inghilterra e dalla Russia. La prima istituì assai presto la proprietà privata e divenne un modello di democrazia politica per il resto del mondo, mentre la seconda, che conobbe la proprietà solo molto più tardi, e anche allora solo in modo discontinuo, non riuscì a dar vita a istituzioni capaci di proteggere il suo popolo dalla dispotica autorità del Leviatano.

Richard Pipes

Proprietà e libertà

Una caratteristica saliente dell'antica Grecia era la stretta correlazione tra proprietà e libertà politiche e civili. Ad Atene l'ampia distribuzione dei beni, specialmente della terra, principale fonte di ricchezza produttiva, consentì la nascita del primo regime democratico della storia. Altrove, nel mondo antico, era lo stato a possedere le risorse economiche, con il risultato che la popolazione era al suo servizio, ed esso le imponeva molteplici doveri, ma non le accordava alcun diritto.

Richard Pipes

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

"Seconde case" anche quelle locate! Abolita la Comunità montana... nasce l'Unione dei Comuni Scetticismo sul federalismo Ancora sui writers

Lettera (pienamente) chiarificatrice di Rolando Spinelli (indirizzo e-mail) su *Libero* (25/12): "Ricordo una cosa molto importante a tutti coloro che hanno gioito per l'abolizione dell'Ici: questa settimana scade il termine per il pagamento dell'imposta sulle seconde case. Nessuno ha pensato di abolire questa ingiustizia su quegli immobili che nel termine "seconda casa" danno erroneamente l'idea di un qualcosa di superfluo per i più abbienti sul quale una imposta patrimoniale come l'Ici potrebbe apparire come più che giustificata. Le seconde case non sono solo le ville al mare o in montagna, sono anche seconde case quelle date in locazione a tutte quelle famiglie che non possono permettersi di averne una di proprietà per varie ragioni. In questo caso il proprietario paga l'imposta e la ribalta sull'affitto che percepisce dall'inquilino, affitto che viene già gravato dalla normale imposta sul reddito e dalle relative addizionali comunali, un'imposizione fiscale che alla fine viene pagata da chi occupa una prima casa non di sua proprietà. Le giovani coppie si lamentano perché non possono mettere su famiglia a causa dei costi elevati delle abitazioni: ma è altrettanto difficile pagare un affitto alto, non a causa delle pretese del proprietario, ma per colpa del fisco che al proprietario sottrae gran parte di quel reddito, quasi come se offrire un tetto a qualcuno fosse un delitto".

LE LETTERE DEL MESE

POSTE ITALIANE

Se tornassero a fare le poste

Rimpiango i tempi passati, quando lettere e pacchi venivano consegnati giorno per giorno, il postino li recapitava sempre in mattinata e nonostante le intemperie. Sono 4 giorni che non ricevo nulla. Nulla per me, nulla per il mio ufficio, nulla per la mia famiglia! Negli uffici postali, di postale c'è ormai ben poco; si vendono prodotti di ogni tipo: dai cd ai giocattoli (ma i francobolli non sempre sono disponibili), si fornisce consulenza e si vendono prodotti bancari come negli istituti di credito... Non sono contrario a questa prassi, peraltro consolidata anche all'estero, dell'ufficio-postale-banca-nego-zio-etc. ma vorrei soltanto che la posta si occupasse di svolgere al meglio i servizi per la quale è da sempre vocata. Altrimenti spero che le banche, per contrapposizione, comincino a fornire servizi postali.

Stefano Colombo
Cantello (Varese)

da *Libero* 11.11.09

tergli le mani in tasca per primi, prima di trovarle vuote". Il Direttore del quotidiano così annota la lettera: "La premessa è pessimista. Ma lo svolgimento è realista".

Di Russi (Ravenna) è il lettore "N.N." che così sigla questa lettera sul *Resto del Carlino* (6/1): "I nostri amministratori hanno avuto la brillante idea di rilevare con foto aeree se nei cortili dei contadini ci sono tettoie o capanni abusivi. Uno non va a spendere un fiume di soldi per fare una capanna antisismica o per coprire un frangizolle, basta una tavola di eternit o poco altro. Il problema è che per fare cassa non necessita il buon senso. Ma venendo sul posto qualcuno potrebbe avere delle sorprese".

Sprechi comunali. Decimo Pilotto di Tombolo (Padova) così scrive a *Libero* (15/1): "Alla luce dei tagli agli enti locali operati dal governo, mi chiedo come sia possibile che anche nel piccolo comune dove risiedo l'amministrazione comunale sprechi tanti soldi, che peseranno poi sulle tasche di noi cittadini, dando il via a cantieri ("sig-sig" fermi da mesi) per costruire, ampliare, rifare e sistemare scuole, piazze e strade, al vedere belle, ma poco funzionali ed inadeguate per le necessità, le esigenze, gli usi e le consuetudini dei "tombolani" e degli ospiti di fuori paese".

Ancora su *Libero* (27/12) questa lettera di Roberto Pizzi (Guardavalle di Catanzaro): "In Calabria l'abolizione della comunità montana del basso Ionio, che comprendeva nove comuni, non ha sortito nulla di innovativo nel segno del risparmio. Infatti, i comunardi di sette dei predetti enti locali sono stati ancora più virulenti nel costituire un altro carrozzone col nome di Unione dei Comuni, con quattro rappresentanti a teste mentre prima erano tre. Questi neo panionici, come li definirebbe Erodoto, non hanno spiegato nello statuto se il nuovo organismo serva alle popolazioni o a loro stessi, cosa che sembra più probabile".

A proposito di writers. Questa la "lettera firmata" pubblicata dal *Tempo* (30/12): "Non si può limitare la vendita delle bombole spray. Semmai sarebbe il caso di dare una dura lezione ai writers che imbrattano i muri delle città applicando le leggi già in vigore e potenziando i controlli. La repressione, infatti, per essere efficace, deve essere pronta e certa, fosse anche con una multa di un euro. Ci vuol poco per cogliere un writer sul fatto, tanto più che sullo scempio ci mette, di solito, la firma. Un'altra norma, invece, sarebbe un buon dissuasore: un imbrattatore colto sul fatto, anche su un muro completamente imbrattato, diventa responsabile del danno fatto da terzi e obbligato all'intero risarcimento del danno".

Il *Giornale* (31/12) pubblica questa lettera siglata M.S. (indirizzo e-mail): "Premesso che tutto fa pensare che il federalismo, fiscale o no, farà lievitare i costi della pubblica amministrazione, prima di qualsiasi altra riforma devono essere eliminate le Province e accorpati diversi Comuni, come quelli della cintura di Milano e delle altre metropoli. Immaginate infatti un poveraccio che ha la casa a Sesto San Giovanni, lavora a Cinisello Balsamo, manda i figli a scuola a Bresso e ha la moglie che lavora a Milano, il tutto in un raggio di poche centinaia di chilometri. Dovrà passare metà della giornata a studiare codici, decreti, ordinanze e quant'altro per star dietro agli umori di tutti coloro che cercheranno di met-

PROVINCIA DI NAPOLI La rapina alla disabile

In provincia di Napoli, dopo essere stata rapinata, una disabile è morta per lo spavento, ma nessuno ha visto niente e nessuno sa niente. Eppure il giorno in cui si ritirano le pensioni c'è sempre un grande andirivieni di fronte agli uffici postali! Un paio di settimane fa un calciatore del Napoli era stato derubato dell'orologio e dopo alcuni giorni il prezioso oggetto è riapparso con tanto di scuse. Come spiegare simili fatti?

Ruggero Volponi
ruggero.volponi@tin.it

da *Corriere della Sera* 12.1.09

PAGAMENTO DELLE TASSE Strani comportamenti

Che strano Paese è davvero il nostro: ci teniamo tasse che nessun altro Paese si sogna di applicare (come il bollo sui passaporti e il canone Rai, soltanto per citarne un paio) e che paghiamo di tasca nostra; e poi ci scandalizziamo se qualcuno se ne inventa altre che in tante nazioni già esistono da tempo e che dovrebbero pagare gli stranieri: ovviamente mi riferisco alla tassa sul permesso di soggiorno!

Giuseppe Zaccaria
Finale Emilia (Mo)

da *Corriere della Sera* 12.1.09

culativo ormai radicato per la cosiddetta "sicurezza"?".

Per finire, un'altra lettera che esprime scetticismo sul federalismo. Donato Coletti (indirizzo e-mail) fa queste osservazioni sul *Corriere della Sera* (25/1): "Il federalismo fiscale dovrebbe secondo i promotori portare ad un risparmio di gestione dello Stato. Sono scettico che questo si verifichi se contemporaneamente non si comincia a attuare una revisione strutturale iniziando dall'accorpamento dei piccoli enti locali. Per esempio, io conosco una piccola zona dell'Italia suddivisa in 15 comuni per una popolazione di 35.000 abitanti e posso affermare che un comune o al massimo due sarebbero più che sufficienti. Chissà quante molteplici realtà di questo tipo sono sparse nel nostro Paese".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Ancora sui writers. Così Marco M. (senza indirizzo) scrive al *Messaggero* (15/1): "Sig. Sindaco, è ora di usare il pugno duro contro quei delinquenti che stanno sfregiando la nostra bellissima città con tags e graffiti di ogni colore e grandezza. La nostra città ha raggiunto livelli assurdi dai quali sarà molto difficile uscire fuori se si continua a lasciare impuniti i vandali. Negli ultimi mesi i writers si sono accaniti in modo particolare contro i muri della città dal centro alla periferia. Sono stati presi di mira anche segnali stradali, saracinesche dei negozi, camion, macchine, treni, autobus, metropolitane, persino i segnali stradali della Roma-Fiumicino e quello dello stesso aeroporto che dovrebbero essere supercontrollati. Io trovo la situazione scandalosa! C'è bisogno di un intervento immediato ed estremamente duro! Basta impunità qui ci vuole il carcere. Vi prego di visitare uno dei tanti blog comparsi su internet per capire che la gente è stufo!".

24 Ore (18/1) pubblica questa lettera di Lino Peres (Udine): "Gli incidenti domestici relativi al gas sono quotidiani: il monossido di carbonio che addormenta e poi uccide, le perdite di bombole o di tubi che fanno esplodere interi palazzi. E pensare a tutti i controlli obbligati e costosi, che tra l'altro non si fanno neppure rientrare nelle responsabilità! La tecnologia oggi c'è per ogni problema; ci sono rilevatori per ogni tipo di gas e costano pochissimo. Perché non obbligarne l'uso in ogni abitazione? Forse perché si uscirebbe da quel giro spe-

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

Tassazione arbitraria

Qualsiasi dottrina assolutistica abbracciassero, perfino sovrani potenti non osarono usurpare i beni dei loro sudditi, perché il principio della proprietà privata era così saldamente radicato in Europa che ogni assalto a esso era destinato a scatenare una reazione violenta, se non una rivoluzione. La miglior esemplificazione di questo fatto è la sorte toccata a Carlo I, il quale perse il trono e la testa, pur in un paese profondamente monarchico come l'Inghilterra, perché si ostinò in quella che i suoi sudditi percepirono come una tassazione arbitraria.

Richard Pipes

Libertà contrattuale a rischio

Il governo del moderno welfare state si ingerisce nella libertà delle parti contraenti a tutti i livelli della vita sociale ed economica: determina i salari minimi che i datori di lavoro privati devono corrispondere ai loro dipendenti; dice ai padroni di casa a chi possono affittare e a volte anche a quale somma; impone quote etniche e di genere per l'assunzione del personale da parte delle imprese private e per l'ammissione agli istituti privati di istruzione superiore; fa pressioni sulle banche private perché concedano prestiti a specifici quartieri e/o fasce sociali svantaggiate. Di conseguenza, il principio della libertà contrattuale dei privati è a rischio, e insieme a esso l'istituzione stessa della proprietà.

Richard Pipes

DALLE RIVISTE...

Supercondominio, elementi e disciplina Natura della prelazione storico-artistica Revirement della Cassazione per la vendita in blocco

Valore normale (prova contraria) e competenza delle Commissioni tributarie

Su *Tributi locali e regionali* (n. 6/08) studio di Giampaolo de Paulis dal titolo "I fabbricati rurali, l'Ici e la Cassazione". Sulla stessa rivista pure uno studio di Lucia Solitro sulla natura giuridica della Tia. Del problema dell'Ici per i fabbricati rurali tratta anche Giuseppe Ferrara su *Diritto e giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente* (n. 11/08).

Ai lettori

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

Rivista amministrativa della Repubblica italiana (n. 5-6/08).

"Revirement della Cassazione sulla prelazione nella vendita in blocco": è il titolo che *Immobili & Diritto* (n. 1/09) pone al commento di Riccardo Redivo sulla sentenza n. 23749 della Cassazione (cfr. *Cn* n. 10/08).

Sul n. 18/08 di *Nuova Rassegna*, Nicola Centofanti approfondisce i contenuti della perequazione urbanistica. Sul n. 23-24/08 della stessa rivista, articolo del Presidente confederale sulla certificazione energetica e sulla locazione a stranieri.

Pierpaolo Zaccarini tratta su *Bancaria* (n. 12/08) della prescrizione dei crediti tributari e del ripensamento in materia della giurisprudenza.

Le norme relative all'immobiliare contenute nel decreto anticrisi sono illustrate dalla Confedilizia su *Consulente immobiliare* (n. 829/09).

Per concludere, *il fisco*. Che nel suo n. 1/09 pubblica uno studio di Massimo Simoni sulla prova contraria a proposito del "valore normale" degli immobili. E sul successivo numero un'ampia disamina di Valdo Azzoni relativa alla giurisdizione e competenza delle Commissioni tributarie.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Giusti prezzi e giusti salari

Nel corso del XX secolo l'atteggiamento nei confronti della libertà contrattuale è cambiato, perché lo stato si è arrogato il diritto di intervenire a nome di quella che considera la più debole delle parti contraenti. Questa pratica costituisce un regresso alle condizioni medievali, quando le autorità cittadine, e talvolta anche i governi nazionali, fissavano "giusti" prezzi e "giusti" salari.

Richard Pipes

Il civile diritto negato alla chiarezza delle leggi

di Corrado Sforza Fogliani*

Nel giro di poco tempo, l'Italia s'è presa due lezioni - a proposito del suo ordinamento giuridico, e del suo modo di legiferare - delle quali sarebbe buona cosa la sua classe dirigente (specie politica) prendesse debita nota.

Prima di tutto, s'è mosso lo Stato vaticano. Che ha deciso di non recepire più pressoché automaticamente le nostre leggi, per il loro "numero davvero esorbitante" e per "l'instabilità della legislazione civile (italiana), perlopiù molto mutevole e come tale non compatibile con l'auspicabile ideale tomista di una *lex rationis ordinatio* che, come tutte le operazioni dell'intelletto, cerca di per sé l'immutabilità dei concetti e dei valori" (L'Osservatore Romano, 31.12. '08).

Ma ora, dopo lo Stato vaticano, è arrivata anche la Corte europea dei diritti dell'uomo. Che - riprendendo, per la verità, una sentenza penale della nostra Cassazione (che aveva giudicato una legge - relativa all'ecomostro di Bari - "oscura e malamente redatta", per questo mandando assolti alcuni imputati dal reato loro ascritto) - ha formalmente sancito l'esistenza di un vero e proprio "diritto alla chiarezza" delle leggi. Stabilendo, anzi, qualcosa di ancor più rilevante: che legge oscura, o comunque di difficile interpretazione, significa addirittura mancanza (in toto) della legge stessa. Da cui, la violazione dell'art. 7 della Carta dei diritti dell'uomo: che stabilisce che nessuno può essere in alcun modo punito, se non per un'infrazione, o un'omissione, espressamente prevista dalla legge.

La duplice "suonata" (come si potrebbe in buona sostanza dire) è fragorosa, e - per dirla tutta - da farci vergognare. Ma temiamo che servirà a niente, come a nulla sono servite le tante condanne in sede europea che - a proposito di singole leggi - l'Italia ha già collezionato.

La nostra legislazione è confusa e contraddittoria, il più delle volte, per un suo difetto d'origine: perchè frutto di compromessi politici (compromessi che si trovano proprio in quanto le norme vengono, dalle varie parti politiche interessate, a proprio modo interpretate). Altre volte, l'equivocità del precetto legislativo nel suo complesso deriva dall'affastellarsi, su uno stesso argomento, di norme statali e di norme regionali. Addirittura - come nel caso del risparmio energetico - sopravvivono, in certe legislazioni regionali, norme che erano state copiate da al-

tre statali, poi abrogate (e qualcuno sostiene che quelle norme regionali valgono tuttora). Altre volte ancora, è sciattezza e presapochismo (o modo di procedere da dilettanti, e tanto per fare leggi-comizio), e basta: che sono difetti a volte secondari, ma senz'altro capitali nella materia considerata.

Il risultato - incivile, da Terzo Mondo - è che, in certi casi, il timorato cittadino che voglia a tutti i costi essere certo di essere in regola, non sa neppure cosa esattamente debba fare (a meno di fare di tutto e di più - con enormi costi - e anche in questo caso senza comunque essere mai certo di averla indovinata).

C'è da chiedersi non se siamo ancora in uno Stato di diritto (questo, abbiamo già da tempo rinunciato a sperarlo), ma se siamo ancora in un Paese civile, semplicemente. Che, in ogni fattispecie di legge confusa, si consegna - per forza di cose - ai singoli giudici, e alle loro singole interpretazioni (salvo - naturalmente - dolersene, senza motivo perchè la colpa è solo del legislatore).

* presidente Confedilizia

Alloggio è un diritto umano

L'idea che ogni bisogno dia luogo a un "diritto" ha acquisito uno status quasi religioso nell'America odierna, il che inibisce la discussione razionale. La pubblicità di un libro sui problemi razziali mostra la foto di un nero di mezza età, circondato da una folla, che solleva in alto un cartello su cui si legge: "L'Alloggio è un Diritto Umano". Questo slogan si può interpretare in due modi. Se significa che ognuno ha il diritto di comprare, affittare o costruirsi una casa, è talmente autoevidente e indiscutibile da non richiedere alcuna pubblicità. Quindi è improbabile che sia questo che ha in mente l'uomo della foto. Apparentemente egli sta dicendo che tutti, lui compreso, hanno il "diritto" di ricevere una casa dalla società: in altre parole, il "diritto" che il governo federale, statale o locale, usando il denaro dei contribuenti, acquisti, affitti o costruisca un'abitazione per loro. In questo senso il termine "diritto" è del tutto inappropriato, perché nessuno ha "diritto" a ottenere alcunché a spese di qualcun altro: nessuno ha il diritto di pretendere che un tassista, un imbianchino, un insegnante, un cassiere di banca o un giardiniere, tutte persone che pagano imposte sui loro redditi, contribuiscano con il denaro frutto del loro lavoro a fornire un alloggio a un'altra persona.

Dottrina corporativa

La libertà dell'impresa privata fu dal nazismo drasticamente ridimensionata. Ispirandosi alla dottrina corporativa di Mussolini, lo stato nazista intervenne a regolamentare tutti i settori dell'attività economica, dai prezzi ai salari, dai dividendi agli investimenti, limitando la competizione e componendo le dispute tra gli operai e i datori di lavoro.

Richard Pipes

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MARZO 2009

16 Marzo 2009 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2009.

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 febbraio 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2008.

31 Marzo 2009 - Martedì

Trasmissione dichiarazione sostituiti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Mod. 770 semplificato) relativa all'anno 2008.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MARZO 2009

Certificazione della retribuzione

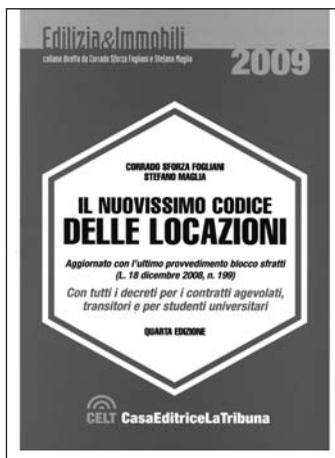
Ad eventuale richiesta del lavoratore (in questo mese o nei mesi successivi), il datore di lavoro è tenuto - a termini dell'art. 52 del Contratto collettivo nazionale di lavoro - a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle

somme erogate nel 2008, da usare nella dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

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

Rimozione impianti pubblicitari lungo le strade

La cognizione delle controverse inerenti la rimozione di impianti pubblicitari collocati lungo le strade spetta non al Tar, ma alla giurisdizione ordinaria. In tema, Cass. 17.7.06 n. 16129 e 6.6.07 n. 15250, recentemente fatte proprie dal Tar Lombardia - Milano (sent. 21.11.08).



Codici del condominio e delle locazioni edizioni 2009. Ne è autore, con Stefano Maglia, il Presidente confederale.

Cartelle 2008, contestazioni a quota 300mila

Sono circa 300mila le cartelle contestate dai contribuenti nel corso del 2008. Contestate o davanti ai giudici tributari oppure per le quali il contribuente ha segnalato il mancato sgravio da parte dell'ente impositore o casi simili. In pratica su 17 milioni di cartelle di pagamento che sono state spedite ai contribuenti durante l'anno - ha sottolineato Equitalia - meno del 2% sono state contestate. Risultano, poi, in calo le azioni esecutive sugli autoveicoli e le iscrizioni ipotecarie sulle abitazioni.

Rimborsi canone depurazione, istruzioni presso le Associazioni

Come riferito su *Confedilizia notizie* di dicembre, la Corte costituzionale ha dichiarato illegittima la norma che prevedeva che la quota di tariffa del servizio idrico integrato riferita al servizio di depurazione fosse dovuta dagli utenti anche in caso di mancanza o di temporanea inattività degli impianti di depurazione.

In seguito alla sentenza della Consulta è sorto - in capo a tutti i cittadini che abbiano versato somme a titolo di depurazione in caso di impianti assenti o non funzionanti - un diritto al rimborso delle somme versate e non dovute.

Il modello di istanza di rimborso da presentare è a disposizione presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, alle quali possono essere richieste indicazioni - oltre che sulle modalità di presentazione dell'istanza - anche sulle azioni da svolgere in caso di rifiuto espresso o tacito alla restituzione delle somme versate, in relazione fra l'altro all'evoluzione della situazione normativa e giurisprudenziale (competenza o meno, a giudicare, delle Commissioni tributarie).

IMPORTANTE

Nessuna interferenza illecita della telecamera puntata sulle parti comuni condominiali

Corte di cassazione - Sezione V penale - Sentenza 21 ottobre-26 novembre 2008 n. 44156 (Presidente Marasca: Relatore Di Tomassi; Pm - conforme - Martusciello)

Non è penalmente sanzionabile la captazione di notizie e immagini relative a fatti svolgentesi nei luoghi di cui all'articolo 614 Cp qualora ciò sia liberamente effettuabile senza l'utilizzo di strumenti particolarmente sofisticati. L'evidente scopo di sicurezza comune perseguito mediante l'installazione, pur idonea a interessare le pertinenze di terzi, di videocamere non occultate e anzi utilizzabili dagli altri condomini, esclude il dolo del reato di interferenze illecite nella vita privata.

FACILE OBIETTIVO

LE INIZIATIVE DI PALAZZO CHIGI

«Ai giovani case con mutui inferiori agli affitti»

Berlusconi prepara un piano di edilizia popolare e un consiglio dei ministri a Malpensa

L'obiettivo è tutt'altro che difficile da raggiungere. Basta continuare a tenere bestialmente alta (nonostante ogni promessa) la tassazione - erariale e locale - delle locazioni (la causa prima degli alti canoni, che peraltro - ciò nonostante - sono di nessuna redditività per i proprietari locatori).

L'esempio di Obama, Brown e Merkel

Meno corporazioni, meno sprechi e meno tasse

di CORRADO SFORZA FOGLIANI

Obama, dunque, ha spiazzato tutti: ridurrà le imposte, da subito, per un importo di 313 miliardi di dollari (ne beneficerà - in ragione di mille dollari - il 95 per cento degli americani) e varerà - anche - un credito fiscale di 3mila dollari per ogni posto di lavoro creato. Sulla stessa linea delle riduzioni di tasse la Germania, è pure Gordon Brown (tagli dell'Iva). Ma da noi, tutto tace, sul fronte. Fra le "10 idee per far ripartire l'Italia", Panorama - vicino al Governo, com'è noto - ha messo, al punto 1, "Meno tasse, ovvio" (testualmente). Ma niente, finora, anche dopo questo esplicito (ed autorevole) invito, s'è mosso. E bisogna chiederse la ragione.

Influiscono, certo, improvvise conversioni ad un neostatalismo moraleggiante (che ha, però, più il sapore di una coatta excusatio non petita che altro). Determinante, forse, è anche la temuta deflagrazione del federalismo fiscale (se piace a tutti - Regioni, Province, Comuni e perfino Consorzi di bonifica - comporrà, è evidente, un aggravio fiscale, al quale non si può tagliare l'erba sotto i piedi, in anticipo). Sarà anche per tutto questo, o in parte per questo. Ma la ragione vera del perché in Italia non si riducono le tasse, va ricercata altrove:

va ricercata nel fatto che prevalgono gli interessi di categoria, delle corporazioni o consorterie che dir si voglia (che ricercano agevolazioni di parte - che valorizzano il loro ruolo - e, quindi, non generali). Il risultato è che non c'è nessuna rivolta neppure contro la constatazione che - come ha segnalato Carlo Lottieri dell'Istituto Bruno Leoni - da noi le imprese siano costrette a destinare agli obblighi fiscali ben 360 ore contro le 105 in Gran Bretagna (c'è, anzi, il dubbio - insinua qualcuno - che le corporazioni siano contente degli adempimenti a carico dei loro organizzati, per poter correre loro in soccorso...). Ed è pure significativo che nel nostro Paese la quota destinata a sussidi ed agevolazioni settoriali rappresenti lo 0,4 per cento del Pil, contro lo 0,2 in Gran Bretagna. Di produttività della spesa pubblica, poi, neanche a parlarne, così che ogni funzione anticiclica va a farsi benedire. Nella spesa pubblica si privilegia il metodo clientelare (da ultimo, con i sussidi agli inquilini e la costruzione di case popolari, piuttosto che - metodo Obama per i posti di lavoro - con la cedolare secca) e si sa solo dare il cattivo esempio (il termine per la messa in sicurezza degli edifici scolastici - un termine già scaduto da anni e anni per i privati - è stato rinviato nel 2007 per la quinta volta, fino alla fine di quest'anno).

Che fare, dunque? La conclusione è semplice: è che in questa contingenza che il mondo sta attraversando, la riduzione delle tasse è maggiormente giustificata e, anzi, maggiormente necessaria. Anzitutto, per dare una boccata di ossigeno all'economia reale. In secondo luogo, per ridurre la spesa, per affamare la "bestia", e quindi per eliminare gli sprechi (che sono tanti, e intollerabili, a cominciare da quelli di quel sistema delle autonomie locali che si appresta a sedersi - giulivo - alla tavola imbandita del nascente federalismo non competitivo, e proprio per questo gradito). Il discorso, a questo punto, è dunque ritornato al punto di partenza, alle tasse. Gli sprechi si riducono in un modo solo: riducendo la fiscalità, tributi o contributi (come quelli di bonifica) che siano. Bisogna avere (ed in un momento come questo non si tratta neppure più di una scelta, ma di un dovere morale) questo coraggio, e basta. Se politici e burocrati avranno meno soldi a disposizione, per forza di cose dovranno cominciare a tagliare dagli sprechi. Inutile attardarsi su discorsi diversivi (selezione delle spese, prioritaria individuazione degli sprechi e così via argomentando, tanto per far niente). Solo il taglio generalizzato, e progressivo, delle tasse può nel contempo ridurre la spesa (e gli sprechi in primo luogo).

E' legge il decreto anticrisi

E' stato convertito in legge il decreto-legge contenente le misure per fronteggiare la crisi economica. Di seguito si segnalano le novità apportate al provvedimento in sede di esame parlamentare, richiamandosi le disposizioni confermate e già illustrate su *Confedilizia notizie* di dicembre.

Detassazione opere di interesse locale

Modificando sul punto – con ciò rispondendo anche ad una precisa richiesta della Confedilizia – quanto previsto nella disposizione originaria, la legge di conversione dispone che le proposte formulate da gruppi di cittadini per la realizzazione di opere di interesse locale si intendono respinte decorsi due mesi dalla loro presentazione e che, entro il medesimo termine, l'ente locale può – con motivata delibera – disporre l'approvazione di dette proposte, regolando le fasi essenziali del procedimento di realizzazione e i tempi di esecuzione.

Detrazioni risparmio energetico

Viene annullato completamente il meccanismo introdotto dalla versione iniziale del decreto, che prevedeva un limite alla possibilità di usufruire della detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi di risparmio energetico, attenuandone fortemente l'appetibilità.

Vengono però introdotte due novità rispetto al regime vigente fino all'emanazione del decreto legge:

- viene previsto che per le spese sostenute a decorrere dall'1.1.'09 la detrazione dall'imposta sia obbligatoriamente ripartita in cinque rate annuali di pari importo (prima si poteva scegliere fra 3 e 10 rate);
- viene previsto che per le spese sostenute nei periodi di imposta successivi a quello in corso al 31.12.'08, i contribuenti interessati alla detrazione debbano inviare all'Agenzia delle entrate una comunicazione (esclusivamente a fini di monitoraggio del fenomeno; senza che la stessa presupponga risposte positive o negative, non trattandosi di una richiesta), nei termini e con le modalità che saranno stabilite dall'Agenzia stessa.

Mutui prima casa

Viene confermata la norma che fissa, in determinati casi, il tetto degli interessi sul mutuo al 4%, nonché la disposizione che prevede che i mutui a tasso variabile stipulati a decorrere dall'1.1.'09 siano indicizzati al tasso ufficiale della Banca centrale europea. Disposizione, quest'ultima, sulla quale è intervenuta la Banca d'Italia dettando – con Comunicato in data 30.12.'08 ma pubblicato in Gazzetta Ufficiale in gennaio – disposizioni volte ad “assicurare adeguata pubblicità e trasparenza all'offerta di tali contratti e alle relative condizioni”

Viene ora stabilito che gli atti di consenso alla surrogazione relativi a mutui “accesi per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale”, contratti da soggetti in favore dei quali è prevista la “rinegoziazione obbligatoria” (cioè la possibilità di chiedere alla banca di fissare la propria rata di mutuo alla soglia del 2006, spalmando il debito residuo su un conto di finanziamento accessorio) siano autenticati dal notaio senza applicazione di alcun onorario e con il solo rimborso delle spese. Viene precisato, inoltre, che “per eventuali attività aggiuntive non necessarie all'operazione, espressamente richieste dalle parti”, gli onorari di legge restino a carico della parte richiedente e che, in ogni caso, le banche e gli intermediari finanziari, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surroga, non possano applicare “costi di alcun genere, anche in forma indiretta, nei riguardi dei clienti”.

Viene previsto che entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto anticrisi, il Ministro dell'economia e delle finanze emani il regolamento attuativo del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa previsto dalla Finanziaria 2008. Fondo che sarà alimentato dalle sanzioni irrogate agli istituti di credito che non rispetteranno le disposizioni sulla portabilità dei mutui.

Fondo affitti

Viene destinata la cifra di 20 milioni euro al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.

Piano casa

Per l'attuazione del piano casa previsto dalla manovra finanziaria della scorsa estate, viene stabilito che possano essere utilizzate anche le risorse finanziarie provenienti dal Fondo aree sottoutilizzate di pertinenza di ciascuna Regione.

GIURISPRUDENZA CASA

Locazione e risoluzione

“L'esistenza del contratto di transazione, dovendo essere provata per iscritto, non può essere desunta da mere presunzioni semplici”. Pertanto (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 14469/'08, inedita) “la sola circostanza che il locatore ed il conduttore, prima della scadenza della locazione, si siano accordati in merito alle modalità di riconsegna dell'immobile, non costituisce prova della risoluzione consensuale del contratto”.

Diversa classificazione catastale, si può richiedere

“Deve essere riconosciuto ad ogni titolare di immobile la facoltà di chiedere - in modo mirato e specifico - una diversa classificazione catastale e, quindi, una diversa rendita del bene. E, in caso di risposta negativa, di rivolgersi al giudice tributario”. Così ha stabilito (con estrema chiarezza) la Cassazione, sezione tributaria, nella sua sentenza n. 22557/'08 (giudice estensore Cicala). Si tratta di un'importante decisione perchè la Corte ha espressamente detto di non condividere la tesi dell'amministrazione finanziaria secondo cui la revisione del classamento catastale potrebbe avvenire solo attraverso una misura “generale” estesa ad un prefissato comparto nel quale le mutazioni si sono verificate, ciò che comporterebbe l'effetto del permanere anche all'infinito - e comunque fino al cessare di un'eventuale inerzia dell'amministrazione - di una imposizione iniqua o, comunque, non corretta.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Libertà, proprietà e diritto

Le libertà politiche e i diritti civili fecero la loro comparsa in Russia, tra il 1905 e il 1906, non come una naturale evoluzione del potere popolare esercitato attraverso la proprietà e la legge, ma come un disperato tentativo della monarchia di arginare una rivoluzione ormai imminente. E quando, nonostante i suoi sforzi, un decennio dopo la rivoluzione scoppiò, tutte le libertà e i diritti, insieme alla proprietà, svanirono nel nulla, poiché poggiavano sul più inconsistente dei fondamenti. L'esperienza russa indica che la libertà non può essere imposta per legge: deve svilupparsi gradualmente, in stretta correlazione con la proprietà e il diritto.

Richard Pipes

Confedilizia «Affittiamo le case invendute»

«L'invenduto di immobili interesserebbe, secondo il Cresme, poco meno di 40.000 abitazioni. Bisogna trovare il modo, come ha fatto in Spagna il Governo Zapatero, affinché vengano date in affitto». Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani dice che così «si raggiungerebbero due obiettivi: rendere subito disponibili unità abitative, e non sprecare ulteriori risorse e terreni per costruire immobili che saranno pronti solo tra qualche anno».

da La Stampa 3.1.'09

«Espropri regolamentati»

A partire dagli anni '50, i tribunali hanno mostrato la tendenza ad avallare diverse violazioni statali dei diritti degli individui sui loro beni, compiute in nome del “pubblico interesse”. Infatti, pur senza “appropriarsi” di un bene nel senso stretto del termine, talora il governo limita gli usi che il proprietario può farne attraverso regolamenti che, a giudizio di autorevoli giuristi, equivalgono ad autentici “espropri regolamentati”.

Richard Pipes

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
dei Tribunali

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Welfare e libertà individuale

L'intero concetto del welfare state, nella forma in cui si è evoluto nella seconda metà del XX secolo, è incompatibile con la libertà individuale, in quanto consente a vari gruppi caratterizzati da esigenze comuni di unirsi e rivendicare il diritto di soddisfarle a spese dell'intera società, rafforzando così, lentamente ma inesorabilmente, i poteri dello stato che agisce per loro conto.

Richard Pipes

Cedolare secca, nuovo impegno del Governo

“Valutare la possibilità di adottare iniziative normative volte a che il canone di locazione per uso abitativo, in primo luogo per quelli risultanti dai contratti agevolati, sia assoggettato ad imposta con aliquota sostitutiva del 20 per cento”.

Questo il nuovo impegno assunto dal Governo alla Camera dei deputati attraverso l'indicazione del parere favorevole su un ordine del giorno - poi approvato - presentato dall'on. Laura Ravetto (PDL), che per la battaglia in favore dell'introduzione della cosiddetta cedolare secca sugli affitti si sta meritoriamente spendendo da diversi mesi.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Ormai è una ritualità la sospensione degli sfratti

La sospensione delle esecuzioni di rilascio (degli «sfratti», in gergo) è ormai una ritualità che non conosce confini. Ce n'è una in corso (fino a giugno) anche ora. Ma la legge (D.L. n. 122/02, come convertito) prevede quantomeno che il locatore possa ricorrere al giudice dell'esecuzione per far accertare dallo stesso - davanti a una sospensione disposta dall'ufficiale giudiziario - se effettivamente sussistano i requisiti richiesti dalla legge per la sospensione in parola.

Una garanzia, se non altro, che - a suo tempo inserita nell'ordinamento giuridico per iniziativa della Confedilizia - ha funzionato e funziona (anche in via preventiva).

In giudizio, si è peraltro posto il problema se - una volta proposto il ricorso dal proprietario di casa - spetti a quest'ultimo, o all'inquilino, la prova in ordine alla sussistenza (o meno) dei requisiti di legge. E il Tribunale di Napoli (ordinanza 20.11.'08, presidente Mungo, giudice relatore Rossi) non ha avuto dubbi, anche per non esporre il locatore a una prova diabolica: la prova spetta all'inquilino.

«Ai fini della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione - hanno detto i giudici - la prevista inversione dell'onere dell'iniziativa processuale - occorrente per l'adozione di un provvedimento del giudice sulla perseguibilità dell'esecuzione - non incide sulla disciplina ordinaria dell'onere della prova stabilita dall'art. 2697 c.c.». Pertanto, in ipotesi di contestazione a opera del locatore, «grava sul conduttore - ha detto ancora il Tribunale - l'onere di dimostrare l'effettiva ricorrenza degli elementi oggetto di autocertificazione, cioè a dire delle condizioni personali e patrimoniali fissate dalla legge».

**presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 24.1.'09

I PROPRIETARI IMMOBILIARI

I dubbi di Confedilizia: sulle imposte serve più chiarezza

Ma insomma con questo federalismo pagheremo davvero meno tasse? Sembra chiederselo, evidenziando diverse perplessità, Confedilizia. E così la confederazione italiana dei proprietari di immobili punta il dito contro i diversi aspetti poco chiari del provvedimento. Innanzitutto sulla possibilità che concede a Comuni, Province e città metropolitane di istituire tributi propri. E poi, altrettante preoccupazioni, solleva sulle varie disposizioni che consentono di cambiare le aliquote dei balzelli: «Suscitano forti perplessità - si legge nel testo - i contenuti letterali dell'articolo 12, comma 1: Gli enti locali, entro i limiti fissati dalle leggi, possono... modificare le aliquote dei tributi loro attribuiti da tali leggi e introdurre agevolazioni».

Quindi se la prende con la tassazione immobiliare per i Comuni. O meglio con l'indeterminatezza del testo. «Non giova al dibattito l'affermazione che la tassazione sugli immobili costituisca la base della finanza locale in tutti gli Stati, senza l'ulteriore indicazione del tipo di tassazione al quale ci si riferisce o che si propone». Questi e altri dubbi, che alla fine portano a un invito al governo: fateci capire meglio, perché per adesso i conti non tornano.

da *Liberò* 25.1.'09

Proprietà fondiaria

L'elemento che contribuì in maniera decisiva all'incapacità della Russia di elaborare diritti e libertà fu l'eliminazione della proprietà fondiaria nel Granducato di Moscovia, il principato che, a poco a poco, conquistò l'intera Russia e le impose un regime in cui il monarca non solo regnava sul territorio e i suoi abitanti, ma li possedeva letteralmente.

Richard Pipes

Eliminazione della proprietà privata

L'eliminazione della proprietà privata garantì piena sicurezza all'apparato monopartitico. In sostanza, l'intera popolazione dell'Unione Sovietica - come quella degli altri paesi che dopo la seconda guerra mondiale, o forzatamente o di loro spontanea volontà, seguirono il suo esempio - lavorava per il governo. Ciò significava che qualsiasi sospetto di attività antigovernativa, o anche solo di dubbia fedeltà, poteva portare al licenziamento, o almeno alla retrocessione del sospettato e dei suoi parenti stretti a opera dello stato, l'unico datore di lavoro del paese. Per sopravvivere bisogna collaborare.

Richard Pipes

Legge e proprietà privata

Percepita come la libertà, riservata a una minoranza, di farsi i propri interessi piuttosto che come un fondamentale diritto umano, e per giunta acquisita a spese di milioni di «beni mobili» umani, la proprietà privata trovò ben pochi sostenitori nella Russia zarista, perfino nelle file dei conservatori e dei liberali. Essa era vista dai più come una nemica tanto della libertà quanto della giustizia sociale. I liberali e i liberal-conservatori russi, che pure, nell'ultimo secolo di storia zarista, sottolinearono ripetutamente il ruolo della legge come fondamento della libertà, non colsero il nesso esistente tra legge e proprietà privata.

Richard Pipes

Privacy e campi di concentrazione

I nazisti e i comunisti fecero tutto ciò che era in loro potere per distruggere la privacy domestica e costringere le persone ad avere costanti contatti sociali, e con gli emarginati politici si spinsero all'estremo pur di privarli della loro intimità. Determinati com'erano a disumanizzare completamente le proprie vittime, i nazisti le privarono anche dello spazio personale, stipando i detenuti dei campi di concentrazione in ambienti talmente stretti che, quando dormivano nei loro letti a castello affollati all'inverosimile, non potevano evitare di toccarsi. Un analogo, deliberato sovraffollamento caratterizzava le prigioni e i gulag staliniani.

Richard Pipes

Si vuole scoraggiare l'investimento immobiliare

Quando il carico fiscale sul canone di locazione velleggia sui due terzi, è chiaro che si vuole scoraggiare l'investimento nel comparto immobiliare. La vicenda dell'equo canone, ancor oggi in vigore per il settore non abitativo, è esemplare della sclerosi volutamente provocata nello specifico mercato. La proprietà immobiliare è stata ripetutamente colpita, così come avvenuto per la proprietà fondiaria. Il perenne blocco degli sfratti, in concreto vigente, parzialmente o generalmente, dal 1915 (sic), ne è un esempio.

(M. Bertoni, *Libro aperto*, ottobre-dicembre '08)

Diritti di proprietà

Lo straordinario prestigio goduto dalla legge e dalle professioni legali in Inghilterra e nell'intero mondo anglosassone si spiega in gran parte con il precoce sviluppo della proprietà: infatti, nella misura in cui "proprietà" significa "diritti di proprietà che è possibile far valere tramite mezzi legali", la legge è il suo indispensabile complemento.

Richard Pipes

IL CAVILLO

Per un balzello in più

Pare che ci sia un cavillo, una parolina in più, ma si sa che il diavolo è lì che si annida: nei dettagli. La parolina in più è proprio: «in più». Si tratta di un emendamento al ddl sul federalismo fiscale. A un certo punto propone di modificare l'articolo 10 come segue: «d) disciplina di uno o più tributi (nel testo originario si parlava di un tributo) propri comunali che, valorizzando l'autonomia tributaria, attribuisca all'ente la facoltà di applicarlo in riferimento a particolari scopi quali la realizzazione di opere pubbliche ovvero il finanziamento degli oneri derivanti da eventi particolari quali flussi turistici e mobilità urbana; e) disciplina di uno o più tributi (nel testo originario si parlava di un tributo) propri provinciali che, valorizzando l'autonomia tributaria, attribuisca all'ente la facoltà di applicarlo in riferimento a particolari scopi istituzionali».

Ora, una tassa o tanti balzelli, può non cambiare nulla. Qui ci si augura, come già nei mesi scorsi, che l'intero gioco del federalismo fiscale funzioni, e il test è uno soltanto: alla fine, tra Comuni, Province, Regioni, Stato e chi più ne ha più ne metta, la pressione fiscale dovrebbe avere il segno meno nel confronto col presente. Ecco, l'impressione è che quell'«uno o più» sia, come dire, una tentazione. Vigileremo.

da *Libero* 16.1.'09



Severino Poletto
Chi ha bisogno di un piatto di minestra viene da noi, non dagli assessori

da *Corriere della Sera* 29.12.'08

GIURISPRUDENZA CONDOMINIALE

Cassazione, sezione III civile; sentenza 15 dicembre 2007, n. 26259; Pres. Nicastro, Est. Talevi, P.m. Abbritti (concl. diff.)

La terrazza a livello, anche se di proprietà o di uso esclusivo di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare; pertanto, dei danni cagionati dalle infiltrazioni d'acqua per difetto di manutenzione della stessa rispondono tutti i condomini, in concorso con il proprietario o con il titolare del diritto di uso esclusivo su di essa.

Cassazione, sezione III civile; sentenza 28 novembre 2007, n. 24757; Pres. ed est. Preden, Rel. Levi, P.m. Marinelli (concl. diff.)

Il conduttore è responsabile del danno causato da infiltrazioni d'acqua a seguito della rottura di un tubo flessibile esterno all'impianto idrico del bagno, giacché sono a suo carico le riparazioni di piccola manutenzione non implicanti interventi di demolizione delle opere murarie.

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Impianti in fibra ottica e procedure

Il d.l. 25.6.'08 n. 112, così come convertito dalla legge 6.8.'08 n. 133, ha previsto all'articolo 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 articoli 90 e 91 d.lgs. n. 259 del 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 o 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 condomini» 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.

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale* 27.12.'08

www.confedilizia.it

TUTTO SUL BLOCCO SFRATTI

- dove si applica
- come si applica

Diritti di proprietà e diritti civili

Lo stato deve intervenire con funzione regolativa oggi più che mai, ma dovrebbe farlo a malincuore, nel minor grado possibile, tenendo sempre presente che i diritti economici dei cittadini (diritti di proprietà) sono altrettanto essenziali dei loro diritti civili (diritti a un trattamento equo), o meglio, che si tratta di due realtà inseparabili.

Richard Pipes

Piscine: normative regionali ad hoc anche in Molise e Puglia

Come già segnalato in passato (cfr. Cn apr. '07), la piscina condominiale anche destinata esclusivamente ai condomini ed ai loro ospiti, deve comunque possedere i requisiti igienico-ambientali previsti dall'Accordo Stato-Regioni del 16.1.'05 e anche i requisiti relativi alle caratteristiche strutturali e gestionali (eventualmente) fissati dalla Regione di riferimento.

In proposito, si segnala che di recente il Molise (con la l.r. n. 35 del 21.11.'08) e la Puglia (l.r. n. 35 del 15.12.'08) hanno fissato con legge regionale la disciplina in materia di requisiti igienico-sanitari delle piscine di cui trattasi.

Violazioni della proprietà

Il fatto che alla violazione dei diritti di proprietà si sia accompagnata la distruzione di tante vite umane non è una mera coincidenza, poiché ciò che un uomo è e fa e ciò che possiede sono un tutt'uno, per cui l'assalto ai suoi beni è anche un assalto alla sua identità individuale e al suo diritto alla vita. Ma anche le politiche del welfare proprie delle società democratiche, seppur improntate alle migliori intenzioni, hanno condotto a violazioni della proprietà e della libertà: in modo più sottile e, certo, meno violento, ma, a lungo andare, non meno pericoloso.

Richard Pipes

Italia sommersa dal cemento Ogni giorno 1000 ettari sottratti all'agricoltura

Tutti convengono sulla necessità di tutelare le produzioni agricole italiane, tutti convengono sulla necessità di conservare il nostro patrimonio ambientale per difenderci dall'inquinamento. Ma pochi sanno che tutto questo è fuori della realtà. La realtà è un'altra: dal 1982 al 2005, in appena 25 anni, ci siamo mangiati quasi 6 milioni di ettari di suolo agricolo, con una riduzione della superficie coltivata di 3,1 milioni di ettari.

I dati Istat documentano questo saccheggio: in Germania, già nel 1999, l'allora Ministro dell'Ambiente, Angela Merkel (oggi Primo Ministro), emanò una legge che obbligava, per nuove costruzioni, a recuperare almeno il 70% di suolo già urbanizzato. Il Primo Ministro britannico Tony Blair, nel 2001, con una legge simile ha permesso la successiva crescita urbanistica di Londra senza rubare un solo ettaro alle campagne circostanti.

Autorevoli studi di urbanistica affermano che, quando saranno realizzati i piani di sviluppo territoriale già approvati dai comuni per i prossimi anni, il ritmo di sottrazione di suolo all'agricoltura segnerà una ulteriore rilevante accelerazione.

La sistematica sottrazione di suolo all'agricoltura è un problema intersettoriale che investe l'interesse nazionale sotto il profilo agricolo, turistico, paesaggistico, ambientale.

Centomila senza casa: colpa degli abusivi

*Sono più di 40mila gli alloggi popolari occupati illegalmente in Italia, alcuni da oltre 30 anni
E intanto 600mila famiglie, regolarmente iscritte nelle graduatorie, aspettano un tetto*

da il Giornale 29.12.'08

IMPORTANTE

Contratti di locazione a stranieri

Ingiusto profitto non richiesto per la locazione - Ma il legislatore continua ad ignorare il grave problema

La Confedilizia ha richiamato più volte l'attenzione dei propri associati sulla delicata questione delle locazioni a stranieri (da ultimo, cfr. Cn n. 10/'08) e fornendo - con Circolare - le dovute istruzioni operative alle proprie Associazioni territoriali.

In proposito, segnaliamo ora un approfondito commento del giudice (presso il Tribunale di Napoli) Vincenzo Pezzella, pubblicato su *Giurisprudenza di merito* (n. 12/'08). Nello stesso, si condivide la tesi della nota ordinanza del Tribunale di Brescia da noi resa pubblica ed ampiamente commentata su queste colonne, tesi (ingiusto profitto non richiesto per la locazione) giudicata come "l'opzione interpretativa che pare preferibile". L'Autore - che richiama espressamente nel suo studio la posizione della Confedilizia - esamina specificamente anche l'ambito di applicabilità soggettiva della nuova norma, il problema dei contratti in corso e quello della mancanza sopravvenuta del permesso di soggiorno in corso di rapporto locativo nonché la questione della confisca dell'immobile e la dimostrazione di estraneità del reato.

Nonostante il pericolo (di locare a stranieri) - subito, all'apparire della norma, denunciato dalla Confedilizia - appaia dunque viepiù confermato, il legislatore continua ad ignorare il problema e la necessità di darne la richiesta soluzione legislativa, più volte sollecitata.

Malagestione. Il municipio inghiotte il doppio delle risorse necessarie

Ai napoletani il Comune costa 460 euro, ai torinesi la metà

da 24 Ore 24.12.'08

Presentata la mappa degli immobili in Italia

L'Agenzia del territorio ha realizzato - in collaborazione con il Dipartimento Finanze del Ministero dell'economia e delle Finanze e con la Sogei ("partner tecnologico" del Ministero) - quella che è stata definita "la prima mappatura del patrimonio immobiliare italiano".

Dall'analisi realizzata risulta che l'87,5% degli immobili italiani è di proprietà di persone fisiche, mentre solo il 12,5% appartiene a persone giuridiche.

Quanto all'utilizzo, il 44,5% degli immobili è adibito ad abitazione principale e relative pertinenze (27,2% di abitazioni e 17,1% di pertinenze), mentre appena il 9,5% risulta locato (l'esiguità del dato è in parte imputabile - si legge nella introduzione al volume che raccoglie i dati - "a problemi normativi, che rendono problematica la locazione stessa od il rientro in possesso dell'unità abitativa locata"). Il 9% risulterebbe "a disposizione", mentre i restanti immobili avrebbero altri utilizzi non catalogati.

Lo studio riporta anche i dati relativi al gettito fiscale relativo al 2007 dei tributi sugli immobili, che viene indicato complessivamente in 36,6 miliardi di euro, così suddivisi: Ici 31,26%; Iva 20,60%; Irpef 20,53%; imposta di registro 14,58%; imposte ipotecarie e catastali 9,87%; Ires 1,70%; imposta sostitutiva sui mutui 1,05%; imposta di successione 0,29%; Irap 0,12% (elenco al quale andrebbero aggiunti la tassa o tariffa rifiuti, il tributo provinciale per l'ambiente e i contributi ai Consorzi di bonifica).

RECENSIONI

David Henderson, *Gli affari sono affari*, Rubbettino/Facco edd., pp. 170

Attribuire alle imprese un ruolo che vada oltre la ricerca del profitto significa addossare ad esse oneri di non specifica competenza: la patente migliore di socialità è, invece, la realizzazione di un reddito che consenta retribuzioni, lavoro, pagamenti, produzione di servizi e prodotti che soddisfino il pubblico.

Flavio Paglia, Ivo Mazzino, *Abc delle Stime*, Il ediz., sistemi editoriali, pp. 320 + 1 Cd rom

Le principali tipologie di stime immobiliari, con numerosi esempi tratti dall'esperienza professionale, riportati soprattutto nel Cd rom.

Fabrizio Tatarella, *La fiaccola tricolore*, Nuova Stampa ed., pp. 324

La più ampia ricostruzione finora apparsa delle vicende dei movimenti giovanili legati al Msi prima, ad An poi, con ricchezza di documenti, citazioni, bibliografia: di peculiare interesse sono i rapporti, spesso tormentati, fra giovani di destra e partito di riferimento.

Salvatore Santangelo, *Le lance spezzate*, Nuove Idee ed., pp. 312

L'arte della guerra nel terzo millennio: rievocazioni storiche, analisi politiche, riferimenti immediati, per capire elementi di novità e motivi di continuità.

Moustapha Safouan, *Perché il mondo arabo non è libero*, Spirali ed., pp. 200

Una serie di saggi dedicati alle attuali condizioni della cultura nei Paesi arabi, ai regimi teocratici, al terrorismo, alle interpretazioni di comodo e interessate date al Corano.

Claudio Defilippi, Debora Bossi, *Toghe che sbagliano*, Aliberti ed., pp. 140

Una decina di storie di ordinaria ingiustizia, di innocenti condannati e solo dopo anni, mercé di solito una revisione del processo, recuperati a una vita che non potrà mai essere come prima e nella quale sempre peserà la pena ingiustamente sofferta.

Nicola lo Muzio, *Le distanze e i rapporti di vicinato*, sistemi editoriali, pp. 192

Sono analizzati svariati aspetti, dalla disciplina civilistica alla normativa edilizia e urbanistica, dai mezzi di tutela al contenzioso, con vari riferimenti giurisprudenziali.

CHI LEGGE QUESTE PAGINE

È CERTO

DI ESSERE AGGIORNATO

SU TUTTE

LE ULTIME NOVITÀ

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Disciplina per la promozione di agevolazioni economiche per la locazione o l'acquisto di un'abitazione in favore delle giovani coppie e delle famiglie monoparentali è il tema di una proposta di legge del deputato Naccarato (Pd).

Proposta di modifica al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità concernenti, tra l'altro, l'espropriazione di edifici di valore storico-artistico in stato di degrado o di abbandono, sono avanzate, con una proposta di legge, dal deputato Rondini (LNP).

Il deputato Foti (PdL) ha presentato una interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze per chiedere di sapere se i Consorzi di bonifica abbiano provveduto agli adeguamenti, previsti dallo Statuto del contribuente, dei rispettivi statuti e degli atti normativi da essi emanati e quali iniziative il Governo intenda assumere affinché i Consorzi rispettino la citata previsione legislativa.

Con una interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, alcuni senatori del Gruppo del Pd (primo firmatario il senatore Bertuzzi) chiedono norme precise sul problema dell'assoggettabilità o meno all'Ici dei fabbricati rurali.

Il deputato Marinello (PdL) chiede, con una interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, se non ritenga opportuno diporre una proroga del termine per procedere alla rivalutazione dei terreni.

La bussola della casa

zona	FORLI		ANCONA		CAGLIARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.460	2.100	1.680	3.250	1.380	2.400
semicentro	1.100	1.700	1.300	2.350	1.080	1.980
periferia	850	1.550	1.080	1.800	850	1.480
	GENOVA		ASCOLI PICENO		CAMPOBASSO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.850	3.700	1.100	2.250	1.540	3.050
semicentro	1.200	2.400	1.000	2.100	1.000	1.940
periferia	1.050	2.100	800	1.600	800	1.480

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

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione 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 novembre	2007 - novembre	2008	2,6%	1,950%
Variazione dicembre	2007 - dicembre	2008	2,0%	1,500%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
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%
Variazione novembre	2006 - novembre	2008	5,0%	3,750%
Variazione dicembre	2006 - dicembre	2008	4,8%	3,600%

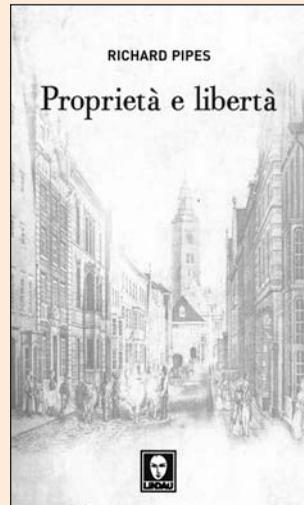
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione luglio	2007 - luglio	2008	4,0%	4,0%
Variazione agosto	2007 - agosto	2008	4,2%	4,2%
Variazione settembre	2007 - settembre	2008	3,9%	3,9%
Variazione ottobre	2007 - ottobre	2008	3,6%	3,6%
Variazione novembre	2007 - novembre	2008	2,7%	2,7%
Variazione dicembre	2007 - dicembre	2008	2,4%	2,4%

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 *Proprietà e libertà* di Richard Pipes, ed. Lindau.

Privilegio condizionato

Quando l'esercizio di un diritto dipende da un'autorità esterna, si trasforma in un privilegio condizionato, e questo di fatto priva il proprietario dei suoi diritti, per il fatto che l'assenza di condizioni è uno degli attributi essenziali della proprietà.

Richard Pipes



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

Anno 19
Numero 2

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 5 febbraio 2009

Il numero di gennaio 2009
è stato postalizzato il 21.01.2009