

**All'interno**

● Canoni, modificato l'aggiornamento nell'uso diverso (pag. 3)

● Consorzi di bonifica, Valducci e Napoli per la soppressione (3)

● Prostituzione nei condomini, ordinanza a Verona (7)

● Detrazione del 20% per l'acquisto di beni mobili (9)

● Quando c'entrano gli Enti locali nessuno difende i cittadini (11)

● Previsioni Confedilizia su compravendita e affitto per il 2009 (12)

● Perché i politici proteggono i Consorzi di bonifica? (13)

● Condominio e videosorveglianza (14)

● L'imposizione dell'Ici per le aree fabbricabili (15)

● Regioni e certificazione energetica (15)

PROPOSTA DA CONFEDILIZIA**VARATA L'INDAGINE PARLAMENTARE CONOSCITIVA SULLA FINANZA LOCALE (E I SUOI CONTROLLI)**

La Confedilizia l'ha proposta nel luglio dell'anno scorso (cfr. *Cn* stesso mese). Il Parlamento l'ha varata alla fine di gennaio, dopo soli 6 mesi. Dobbiamo esserne grati (per la sensibilità portata al tema) alla presidenza, ed ai rappresentanti dei gruppi parlamentari, della Commissione Bilancio, tesoro e programmazione della Camera dei deputati oltre che all'avv. Gagliani Caputo della Confedilizia centrale (per l'ottimo lavoro di sensibilizzazione svolto).

Parliamo dell'Indagine conoscitiva sulla finanza locale. La stessa – come risulta dal suo “programma”, ufficialmente adottato dalla precitata Commissione – dovrà fra l'altro soffermarsi (ed in questo esattamente consisteva la proposta della Confedilizia) ad analizzare “l'effettiva gestione economico-finanziaria degli Enti locali, anche al fine di valutare l'adeguatezza dei controlli previsti dal nostro ordinamento”. A tale proposito – dice testualmente il documento parlamentare – “appare significativa la circostanza che nel nostro Paese il sistema dei controlli è incentrato su forme di verifica di carattere essenzialmente interno, affidate ad un organo di revisione i cui componenti sono nominati dagli stessi enti locali, mentre i controlli affidati alle sezioni regionali della Corte dei conti, che pure sono stati potenziati e aggiornati, in molti casi si limitano ad aspetti di carattere formale e sono, comunque, prevalentemente indirizzati agli stessi enti interessati dai controlli”. “Con riferimento a tale ultimo aspetto – continua ancora il programma dell'Indagine – oltre ad un esame dell'effettivo funzionamento dei controlli previsti dalla legislazione vigente, appare opportuno svolgere un'analisi di tipo comparato dei sistemi di controllo sull'autonomia contabile e finanziaria degli Enti locali previsti nei principali ordinamenti continentali, che in molti casi consentono agli organismi di controllo interventi particolarmente incisivi ed efficaci. Tale analisi – conclude in punto il documento parlamentare, ed è proprio quanto voleva la Confedilizia – potrebbe, infatti, consentire di individuare misure utili ad una migliore gestione delle risorse da parte degli Enti locali, le quali potrebbero tradursi in concrete proposte di riforma della normativa vigente”.

c.s.f.

Il Presidente apre a Parma il Corso amministratori condominiali

Il Presidente confederale ha tenuto a Parma la prima lezione (sul tema: Istituzioni di diritto condominiale) del Corso amministratori organizzato anche quest'anno nel capoluogo emiliano dalla locale Confedilizia, presieduta dall'ing. Del Chicca (che ha porto al Presidente ed ai numerosi partecipanti il saluto dell'Ape). A Roma, Sforza Fogliani ha incontrato il Segretario generale di Civita, Gianfranco Imperatori, e partecipato al Comitato esecutivo Abi-Associazione bancaria italiana. Sempre nella capitale, il Presidente confederale ha partecipato all'incontro-dibattito con Robert Zoellick, Presidente della Banca Mondiale, organizzato dal Consiglio per le relazioni fra Italia e Stati Uniti in collaborazione con la Banca d'Italia e con l'Abi.

Il Presidente confederale ha pure preso parte – sempre a Roma – alla presentazione italiana dell'Index of Economic Freedom 2009 organizzata nella Sagrestia del Borromini di Sant'Agnese in Agone dall'Istituto Bruno Leoni e dall'Heritage Foundation; al Convegno Confindustria sul tema "Il contributo dell'Italia nella lotta al cambiamento climatico"; al Convegno Confservizi "La crisi, il mercato, i servizi pubblici locali".

Assemblea confederale il 29 aprile

L'annuale assemblea confederale (alla quale partecipano, oltre ai membri di diritto, i delegati di tutte le Associazioni territoriali aderenti) si terrà quest'anno, sempre al Centro Congressi Cavour di Roma, il 29 aprile, alle ore 11.

All'o.d.g., oltre all'approvazione dei Bilanci preventivo e consuntivo, il rinnovo delle cariche sociali.

PAROLE CHIARE

Bonifica: quegli estrosi piani di classifica

"Nella Regione Emilia-Romagna l'imposizione contributiva di bonifica a carico di oltre un milione di proprietari di immobili urbani extragratici ha raggiunto livelli di vera e propria sopraffazione, ad esclusivo vantaggio non del territorio, ma della categoria agricola che gestisce i Consorzi". E' quanto sostiene il consigliere regionale della Lega Nord Maurizio Parma in un'interrogazione rivolta alla Giunta dell'Emilia-Romagna. Il consigliere definisce "estrosi" i piani di classifica degli immobili per il riparto della spesa consortile. Egli chiede di conoscere, per ciascuno dei 15 Consorzi di bonifica oggi operanti in Regione, l'importo della contribuzione agricola, la superficie agricola d'incidenza e il numero delle ditte agricole interessate, con i dati relativi all'irrigazione scorporati dal totale.

Avvisi condominiali e privacy

E' vietata la diffusione a terzi – in bacheca o in altro luogo visibile da chiunque – dei dati personali riferiti, anche indirettamente, al conduttore titolare di un contratto di locazione in essere con il condominio.

E' quanto ha stabilito il Garante per la protezione dei dati personali con Provvedimento 20.11.'08, reso noto nella newsletter del 12.2.'09.

Sicurezza sul lavoro e portieri

La Sede centrale della Confedilizia ha fornito alle Associazioni territoriali aderenti nonché agli iscritti al Registro nazionale amministratori precise istruzioni circa l'applicazione della previsione – contenuta nel d.lgs. n. 81/'08 in materia di sicurezza sul lavoro – in forza della quale ai lavoratori ai quali si applica il Contratto collettivo nazionale di lavoro per dipendenti da proprietari di fabbricati devono essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali (DPI) in relazione alle effettive mansioni assegnate.

In particolare, alle Associazioni territoriali ed agli amministratori è stato inviato un dettagliato elenco dei dispositivi di protezione individuali che i datori di lavoro sono tenuti a fornire in relazione alle diverse figure previste dal Ccnl in questione.

Cartelle mute, la Consulta le salva

Con sentenza n. 58/'09, la Corte costituzionale ha respinto le eccezioni di costituzionalità sollevate da diverse Commissioni tributarie nei confronti del decreto legge n. 248/'07. La Consulta ha stabilito che le regole sulla nullità delle cartelle per mancata indicazione del responsabile del procedimento non possono essere giudicate incostituzionali nella parte in cui non vengono fatte valere retroattivamente.

Sono così state, ancora una volta, frustrate le attese provocate nei contribuenti da un'altra pronuncia della Corte (ordinanza n. 377/'07), che aveva sancito l'obbligo di indicare sulle cartelle il responsabile del procedimento.

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Canone pubblicità

La Commissione tributaria di Genova ha sollevato eccezione di costituzionalità – in relazione all'art. 102 della Costituzione – dell'art. 2, comma 2, secondo periodo, del D. Lgs. 51.12.'92 n. 546, nella parte in cui stabilisce che appartengono alla giurisdizione tributaria le controversie attinenti il canone sulla pubblicità.

CAPACITÀ GIURIDICA PER I CONDOMINI SIGNIFICA TRASPARENZA PER I CONDOMINI

Incontro Confedilizia-Conia

Si sono incontrate a Roma le delegazioni di Confedilizia e Conia-Confederazione nazionale inquilini associati, guidate – rispettivamente – dal Presidente Sforza Fogliani e dal Segretario nazionale Rondelli.

Nel corso del colloquio sono stati affrontati i principali temi di comune interesse delle due organizzazioni, con particolare riferimento al ruolo delle parti sociali nello sviluppo di una moderna politica abitativa.

Amirante eletto Presidente della Consulta

Francesco Amirante è stato eletto Presidente della Corte costituzionale.

Il Presidente confederale ha personalmente porto al neo Presidente le congratulazioni della nostra Organizzazione.

Grossi nominato giudice costituzionale

Paolo Grossi è il nuovo giudice della Corte costituzionale. Lo ha nominato il Presidente della Repubblica.

Vivissimi rallegramenti, ed ogni migliore augurio, dalla Confedilizia.

Franceschini eletto Segretario del Pd

Dario Franceschini è stato eletto Segretario del Pd, dopo le dimissioni dall'incarico di Walter Veltroni.

La Confedilizia porge congratulazioni.

Sconti ristrutturazioni, dossier il Giornale

Con la collaborazione della Confedilizia, *il Giornale* (16.2.'09) ha pubblicato un completo dossier su "tutti i segreti per ristrutturare con gli sconti fiscali". Lo studio è di Laura Verlicchi.

Diritti di copia, aumentano i costi

Con Decreto 8.1.'09 del Ministero della Giustizia sono stati "adeguati" (cioè, aumentati) i diritti di copia degli atti giudiziari. Aumenta ancora, di conseguenza, il costo delle liti.

Il cellulare... era un telefono

Il cellulare "era" un telefono. Secondo Astra Ricerche (*Italia Oggi* 21.2.'09), oggi appena il 9 per cento degli utenti dei "telefonini" usa solo la voce.

Le Poste lanciano le consegne a tempo

Sda (Poste Italiane) lancia l'offerta Time Definite, il nuovo servizio espresso "soddisfatti o rimborsati" per le aziende. Un prodotto postale che consente di spedire merci o documenti importanti con la certezza dell'arrivo a destinazione entro l'orario prescelto. Il cliente avrà la possibilità di scegliere tra tre differenti orari di consegna a seconda del grado d'urgenza della spedizione: ore 9, 10 o 12.

**LALENTE
DI INGRANDIMENTO**

Disdetta e recesso

Nel linguaggio comune spesso i termini disdetta e recesso vengono usati come sinonimi. Sbagliando, però. Perché si ha recesso quando una parte, ricorrendone i presupposti, comunica all'altra che intende sciogliere il contratto prima della scadenza (nella locazione ciò è consentito al conduttore - in conformità a quanto previsto dalle leggi 451/98 e 392/78 - ove ricorrono "gravi motivi"). Si ha disdetta, invece, quando una parte avvisa l'altra che alla scadenza prestabilita non intende rinnovare il contratto.

"Inquilini"

Spesse volte il termine "inquilini" viene impiegato dai giornali per indicare, genericamente, gli abitanti di un immobile. Il che non è corretto, perché "inquilini" sono solo coloro i quali sono legati al locatore da un rapporto di locazione.

Lo "sfratto"

Lo sfratto è quel procedimento esecutivo che si attiva sulla base di un titolo emesso in caso di morosità del conduttore o ottenuta dopo finita la locazione. Tale termine viene impiegato invece, spesse volte, del tutto impropriamente, per indicare le esecuzioni forzate di rilascio di immobili occupati da abusivi.

**Codici
condominio
locazioni**

Sono uscite le edizioni 2009 del *Codice del condominio* e del *Codice delle locazioni* curati dal Presidente confederale.

Ne è stata inviata copia a tutte le Associazioni territoriali, ove le pubblicazioni possono essere consultate dai soci.

ISTAT
**A quali rilevazioni
si deve rispondere**

È stato pubblicato, sulla *Gazzetta Ufficiale* del 26.1.09, il d.p.r. 11.11.08, contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche, risultanti nel "Programma statistico nazionale 2008-2010", che comportano l'obbligo di fornire risposta. Il testo del dpr è disponibile, per le Associazioni che lo richiedano, alla Sede centrale.

Legge 27 luglio 1978, n. 392 - MODIFICHE (in vigore dall'1.3.2009)

Art. 32. *Aggiornamento del canone*

(in grassetto sono riportate le modifiche approvate dal Parlamento)

Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira.

Le variazioni in aumento del canone, **per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'articolo 27**, non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale ed a **quelli in corso al momento dell'entrata in vigore del limite di aggiornamento di cui al secondo comma del presente articolo.**

PRIMO COMMENTO

La norma - in vigore dall'1.3.2009 - che interviene sull'art. 32 della legge 27.7.78 n. 392 in materia di aggiornamento del canone dei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, stabilisce - al 2° comma (come modificato) del precitato articolo - che "Le variazioni in aumento del canone, per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'articolo 27, non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati". L'intervento normativo (che lascia immutato il 1° comma della stessa disposizione di legge) stabilisce poi - nel 3° comma (come modificato) dell'art. 32 - che "Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale ed a quelli in corso al momento dell'entrata in vigore del limite di aggiornamento di cui al secondo comma del presente articolo".

La normativa in parola, come modificata, non è di facile lettura e - mano a mano che se ne approfondiscono lettera e contenuti - pone significativi problemi interpretativi.

Ad un primo esame, sembra senz'altro di poter dire che, oggi, la regola generale è quella della piena libertà di pattuizione di clausole dirette a modificare l'entità nominale del canone allo scopo di recuperare integralmente la perdita di valore reale della moneta. Per i soli contratti per i quali la durata sia stata pattuita in misura corrispondente a quella minima (6 o 9 anni, a seconda del tipo di contratto) stabilita dalla legge, è prevista la possibilità di aggiornare il canone in misura che per un verso è limitata (e cioè, parziale: 75%) e per altro verso è obbligatoriamente riferita ad un dato preciso e specifico (quello dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati). Al proposito, sembra doveroso sottolineare che perché non si ricada in quest'ultima categoria di contratti il superamento - previsto dal nuovo testo di legge - della durata minima stabilita, non deve essere meramente fittizio, ma reale.

Con riferimento al 3° comma, come modificato, dell'art. 32, deve ritenersi che - per i contratti in corso al momento dell'entrata in vigore delle modifiche di cui trattasi - il previsto meccanismo di libera determinazione dell'aggiornamento sia applicabile ove tali contratti abbiano una durata superiore a quella minima di cui all'art. 27 e contengano una clausola che consenta di aggiornare il canone in misura superiore al 75%. Tale è, ad esempio, la pattuizione (presente nel contratto tipo per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo diffuso dalla Confedilizia) che prevede che il canone di locazione sia aggiornato, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nella misura massima prevista dalla legge.

I locatori interessati è bene facciano esaminare i loro contratti dalla Confedilizia locale alla quale sono iscritti e - ricorrendo la fattispecie di legge - inoltrino richiesta ai conduttori della corresponsione dell'aggiornamento secondo le nuove regole.

2.3.2009

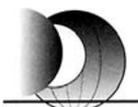
SEZIONI UNITE
**Tabelle millesimali, approvazione (o revisione)
e legittimazione passiva dell'amministratore**

Con ordinanza 2.2.09 n. 2568 la seconda sezione della Cassazione ha rimesso al Primo Presidente, per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, una causa concernente la competenza o meno dell'assemblea condominiale all'approvazione (o revisione) delle tabelle millesimali condominiali. Nell'occasione, le Sezioni Unite si dovranno eventualmente pronunciare anche sui limiti alla legittimazione passiva dell'amministratore in caso di impugnativa di delibere sul richiamato argomento.

Iniziativa di Valducci e Napoli
Autorevole proposta della maggioranza per i Consorzi di bonifica

Autorevole proposta di maggioranza per la soppressione dei (ben 191) Consorzi di bonifica esistenti in Italia. Proviene dall'on. Mario Valducci, Presidente della Commissione trasporti della Camera dei deputati oltre che Responsabile Enti locali di Forza Italia, e dall'on. Osvaldo Napoli, Vicepresidente dell'Ance (Associazione Comuni italiani) e Vice Responsabile Enti locali di Forza Italia. La proposta prevede la devoluzione delle funzioni consortili (essenzialmente, irrigue, come ben noto) alle Province e, in caso di Consorzi interregionali, alle Regioni. La proposta prevede anche la soppressione di altri enti burocratici che inutilmente appesantiscono la finanza pubblica come le Comunità montane, le Autorità d'ambito e le Circoscrizioni comunali.

Confedilizia si compiace con i presentatori per la cristallinità (e indiscussa opportunità) della loro proposta e si augura che essi ne propugnano il corretto (e urgente) esame da parte della Commissione competente (Agricoltura - servendo i Consorzi essenzialmente agli agricoltori - ma anche Ambiente, per i benefici che a quest'ultimo possono derivare dalla soppressione dei citati Consorzi).



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Niente Ici per i fabbricati rurali

Adesso è stato chiarito per legge: i fabbricati rurali non sono imponibili ai fini Ici.

Lo ha stabilito una norma di interpretazione autentica approvata in sede di conversione in legge del decreto-legge c.d. Milleproroghe, con la quale è stato sancito che ai fini Ici "non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrिवibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità" previsti dalla legge.

Come noto (cfr. Cn nov. e dic. '08), recenti sentenze della Corte di Cassazione avevano stabilito che l'iscrizione al Catasto fabbricati di un immobile rurale e la successiva attribuzione allo stesso di rendita catastale, rappresentano presupposti necessari e sufficienti perché l'immobile in questione sia autonomamente assoggettato ad Ici. Con ciò, ponendosi in antitesi rispetto al precedente indirizzo, che vedeva l'assolvimento dell'imposta in relazione agli immobili in parola realizzarsi attraverso la tassazione dei terreni agricoli sui quali essi insistono.

Dal canto suo, l'Anci aveva (naturalmente...) sostenuto la tesi che i fabbricati rurali debbano essere assoggettati a Ici in ogni caso, che siano o meno iscritti al Catasto fabbricati.

Per effetto della nuova norma, la non assoggettabilità ad Ici viene - come anzidetto - affermata esplicitamente per tutti i fabbricati rurali, anche se iscritti o iscrिवibili in Catasto, con ciò mettendo un punto fermo sulla questione.

EBINPROF

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

Domande borse di studio, entro il 31 marzo

Si ricorda che entro il 31.3.'09 devono essere presentate le domande per le borse di studio previste per l'anno 2008 dall'Ebinprof e riservate ai figli (o parenti entro il terzo grado) dei dipendenti da proprietari di fabbricati (cfr. Cn dic. 08).

Al concorso possono partecipare: gli studenti di istituti superiori che abbiano superato l'esame di Stato nell'anno 2007/2008; gli studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno scolastico 2007/2008, almeno il 70% degli esami previsti; i neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2008; i neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno accademico 2007/2008 in materia di Diritto del lavoro, trattando un argomento che abbia attinenza con i dipendenti da proprietari di fabbricato.

Nuova iniziativa: segnala il tuo portiere preferito

Quest'anno, nel giorno della annuale cerimonia di premiazione dei vincitori delle borse di studio, verranno premiati con una targa di riconoscimento anche i portieri con maggiore anzianità di servizio o che si siano distinti nell'esercizio della loro professione con atti di altruismo, assistenza o solidarietà.

La premiazione si terrà nello stesso giorno della cerimonia di attribuzione delle borse di studio per creare un'occasione di incontro tra coloro che si trovano nel mercato del lavoro e coloro che vi stanno entrando.

Chiunque volesse segnalare all'Ebinprof il nominativo di un portiere meritevole del premio, lo può fare contattando la segreteria dell'Ente al numero 06.4423.9166. L'Ebinprof rimborserà ai portieri premiati il costo del viaggio di andata e ritorno dalla loro città di residenza.

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Restaurare gli edifici: l'esperienza dei "Landmarks"

Nel titolo della rubrica, l'argomento che viene trattato da Giuseppe Perta, in modo esustivo, sulla rivista *le Dimore storiche* (n. 3/09).

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Brevi istruzioni per le prestazioni della Cassa

Nell'anno 2009 non sono state introdotte particolari novità negli adempimenti da seguire per accedere alle prestazioni della CASSA PORTIERI. Tuttavia, appare utile fornire le seguenti indicazioni.

Rimborso oneri previdenziali - Sono confermate per il 2009 le modalità di rimborso da parte della Cassa degli oneri previdenziali sostenuti dal datore di lavoro in occasione della malattia di un proprio dipendente. Le regole in vigore dal 2008 prevedono, a favore del datore di lavoro, un rimborso maggiore (rispetto agli anni passati) degli oneri previdenziali a suo carico sostenuti in relazione al pagamento dell'indennità di malattia. La misura del rimborso è adesso pari al 35% nel caso di malattie continuative comprese tra gli 80 ed i 120 giorni (caso prima non considerato), nonché pari al 45% (anziché 40%) nel caso di malattie superiori ai 120 giorni.

Spese mediche - Per il biennio 2008/2009 è fissato in € 400,00 il tetto del rimborso per le spese mediche sostenute dai dipendenti che hanno superato i 40 anni. Una parte del predetto rimborso (€ 100,00) può essere utilizzata per l'acquisto di occhiali da vista o lenti da vista a seguito di specifica prescrizione medica rilasciata nell'anno di acquisto. Le spese per occhiali e lenti potranno essere rimborsate una sola volta ogni quattro anni. La domanda di rimborso deve essere presentata entro la fine del sesto mese successivo a quello di effettuazione dell'accertamento medico.

| LE PRESTAZIONI DI ASSISTENZA INTEGRATIVA EROGATE DALLA CASSA PORTIERI A FAVORE DEI DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI | | |
|--|--|----------------------------|
| Tipo prestazione ed aventi diritto | Documenti da allegare alla domanda (mai.08) | Importo |
| Assegno per nascita (il contributo spetta per ciascun nuovo nato) | 1) stato di famiglia; 2) certificato nascita; 3) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08) | € 1.000,00 (una tantum) |
| Contributo per decesso (il contributo spetta agli eredi diretti conviventi in caso di decesso del dipendente) | 1) stato di famiglia; 2) certificato morte; 3) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08) | € 258,23 (una tantum) |
| Contributo per figli portatori di invalidità (il contributo spetta per ciascun figlio con una invalidità riconosciuta non inferiore al 70%) | 1) stato di famiglia; 2) verbale commissione ASL attestante i requisiti di invalidità richiesti; 3) modello Cud; 4) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08) | € 2.000,00 (annuo) |
| Contributo per familiari portatori di invalidità (il contributo spetta per ciascun familiare con una invalidità riconosciuta non inferiore al 70%) | 1) stato di famiglia; 2) verbale commissione ASL attestante i requisiti di invalidità richiesti; 3) modello Cud; 4) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08) | € 1.291,14 (annuo) |
| Rimborso spese mediche (il rimborso spetta ai dipendenti con età superiore ai 40 anni) | 1) fatture (o ricevute) da dove risultino le prestazioni e la spesa sostenuta; 2) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08) | max € 400 (biennale) |

NOTE: Le prestazioni spettano ai dipendenti di cui ai profili a)-c)-d) dell'art. 17 del Ccnl iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti del contributo di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 del Ccnl.

FIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Trattamenti termali e pacchetti benessere scontati

Anche quest'anno i soci del Fondo possono godere di: trattamenti termali (ovviamente quelli che non sono a carico del Servizio sanitario nazionale), "pacchetti benessere" e soggiorni in hotel e beauty farm con prezzi scontati e vantaggiosi.

Sul sito Internet del Fimpe (www.fimpe.it) è possibile trovare e visionare tutte le strutture convenzionate e leggere le condizioni economiche da ciascuna di esse proposte.

Opere di interesse locale con detrazione del 36%

Come già riferito su *Confedilizia notizie* (dic. '08 e febb. '09), il decreto-legge c.d. anticrisi ha previsto che, per la realizzazione di opere di interesse locale, gruppi di cittadini organizzati possano formulare all'Ente locale competente "proposte operative di pronta realizzabilità", indicandone i costi ed i mezzi di finanziamento, senza oneri per l'ente in questione.

Al proposito, si sottolinea che le spese sostenute per la formulazione delle proposte e la realizzazione delle opere sono detraibili dall'Irpef nella misura del 36% (mentre quando sarà attuato il federalismo fiscale ne sarà prevista la detrazione dai tributi propri dell'ente competente).

Nuove disposizioni per le comunicazioni obbligatorie per il settore domestico

Dal 16.2.'09 è operativo il nuovo sistema delle comunicazioni obbligatorie previsto per i datori di lavoro domestico (cfr. Cn febb. 09). Le comunicazioni di instaurazione, trasformazione, proroga e cessazione del rapporto di lavoro domestico devono adesso essere trasmesse non più al Centro per l'impiego, bensì direttamente all'Inps. Si ricorda che, in caso di assunzione, la comunicazione deve essere eseguita entro le ore 24 del giorno precedente (anche se festivo) a quello di instaurazione del rapporto di lavoro; in caso di trasformazione, proroga e cessazione del rapporto, la comunicazione deve invece essere eseguita entro 5 giorni dall'evento.

Il Ministero del lavoro ha precisato (nota n. 1044/'09) che la comunicazione fatta all'Inps è efficace anche nei confronti di tutti gli altri enti interessati (Ministero del lavoro, Inail, Servizi informatici regionali e, in caso di lavoratori stranieri, Prefetture).

Per quanto riguarda la Prefettura, Assindatcolf avverte peraltro, non essendo tale precisazione contenuta nel testo della nota ministeriale, che la comunicazione di cui trattasi ha efficacia limitatamente alle comunicazioni di assunzione, trasferimento e cessazione, mentre rimane fermo l'obbligo di redigere il contratto di soggiorno e di inoltrarlo secondo la normativa vigente.

Il Ministero ha inoltre precisato che per il periodo transitorio (29 gennaio/15 febbraio) ed in mancanza delle disposizioni attuative, sono da considerarsi valide – e non sono quindi sanzionabili – le comunicazioni inviate dai datori di lavoro ai servizi informatici e non all'Inps.

L'Inps, dal canto suo, con la Circolare n. 20/'09 ha fornito le indicazioni operative necessarie per porre in essere le comunicazioni in questione nonché i moduli da utilizzare per effettuarle (Mod. COLD-ASS da utilizzare per le assunzioni e Mod. COLD-VAR per trasformazione, proroga, cessazione).

Badanti: un blog dedicato

Sul sito internet del quotidiano *Il Messaggero* è stato recentemente aperto un nuovo blog dal titolo "I nuovi italiani", a cura di Corrado Giustiniani, che coniuga l'approfondimento delle questioni legate all'integrazione dei lavoratori immigrati con l'esigenza sempre più pressante di ricorrere a questa forza lavoro quale unica risorsa accessibile per risolvere principalmente il problema dell'assistenza domestica agli anziani.

Badanti: un fenomeno da cinema

"Mar Nero" è il titolo dell'ultimo film di Federico Bondi, presentato al Festival internazionale del cinema di Locarno, che narra la storia dell'amicizia fra un'anziana vedova e la sua badante.

La trama del film si dipana partendo dall'iniziale non facile convivenza fra la burbera assistita, che reagisce con durezza al dolore per il recente lutto, e la giovane rumena disposta a sopportarne l'ostilità pur di riuscire a guadagnare i soldi per tornare dal marito in Romania ed avere finalmente un figlio.

Il tempo porterà le due donne a stringere a poco a poco un rapporto molto profondo, tale da indurre l'anziana signora ad identificare sé stessa ed i sacrifici sostenuti nell'immediato dopoguerra con quelli molto simili della giovane donna proveniente da una Romania alla vigilia del proprio ingresso in Europa.

Datore di lavoro domestico e bonus fiscale

Molti collaboratori domestici (quali, per esempio, colf, badanti, baby-sitter, giardinieri) stanno presentando al proprio datore la prevista richiesta per ottenere il bonus fiscale relativo all'anno 2007.

Al proposito, deve ricordarsi che il datore di lavoro domestico non è un sostituto d'imposta e quindi non può accettare la domanda in questione. I lavoratori interessati, per ottenere tale bonus, si debbono rivolgere agli intermediari abilitati (quali, per esempio, i Caf) oppure possono inoltrare telematicamente la richiesta all'Agenzia delle entrate entro il 30.4.'09.

Datore di lavoro domestico e Cud

Giacché il datore di lavoro domestico non è un sostituto d'imposta, egli non ha l'obbligo di rilasciare il Cud (ovvero la certificazione unica dei redditi di lavoro dipendente). Tuttavia, per una corretta

gestione del rapporto, l'art. 32 del Contratto collettivo nazionale prevede che i datori di lavoro rilascino – a richiesta del lavoratore – "una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nell'anno" di riferimento. Tale certificazione – che si consiglia di rilasciare entro la fine di marzo – potrà essere utile a tutti i lavoratori per i propri adempimenti fiscali, e a quelli extracomunitari anche per ottenere il rinnovo del permesso di soggiorno (oppure il rilascio della carta di soggiorno).

Colf e badanti: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade venerdì 10.4.'09 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2009. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

| Retribuzione oraria effettiva | Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore) | Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore) |
|--|---|--|
| Rapporti di lavoro di durata 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 superiore alle 24 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.

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



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Presentazione Mod. 770 entro il 31 luglio

Cambia (a regime, non solo per quest'anno) il termine per la presentazione del Modello 770 semplificato, attraverso il quale i sostituti d'imposta – fra cui il condominio – devono comunicare all'Agenzia delle entrate i dati fiscali, nonché gli altri dati contributivi ed assicurativi richiesti, sulle ritenute effettuate nel corso dell'anno precedente nei confronti di dipendenti, professionisti e fornitori di prestazioni con contratto d'appalto.

Per effetto di una modifica introdotta – in sede di conversione in legge – al decreto-legge c.d. Milleproroghe, la dichiarazione deve ora essere trasmessa per via telematica, a partire da quest'anno, non più entro il 31 marzo ma entro il 31 luglio.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Posizione dominante per le Ferrovie dello Stato?

L'Assoutenti ha denunciato all'Autorità garante della concorrenza e del mercato le Ferrovie dello Stato per abuso di posizione dominante nell'offerta fatta alle Regioni per l'utilizzo dei binari e per l'aumento delle condizioni di abbonamento.

Assoutenti sostiene che l'orario in vigore dal 14.12.'08, conseguenza degli accordi tra le Ferrovie dello Stato e le Regioni, abbia provocato una situazione di grave disagio per gli utenti. Ha pertanto chiesto all'Autorità di voler accertare se il Gruppo Ferrovie dello Stato abbia formulato la propria proposta abusando di una posizione di sostanziale monopolio quale gestore della rete ferroviaria.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica – assegnazione di alloggio – decadenza – competenza giurisdizionale

Sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo per la controversia avente ad oggetto la decadenza dall'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica in quanto l'attribuzione a privati dell'uso di beni pubblici, a prescindere dalla terminologia adottata nei provvedimenti e nelle relative convenzioni ed ancorché presenti elementi privatistici, è sempre riconducibile all'istituto concessorio il che giustifica l'applicazione dell'art. 5, c. 1, legge 6 dicembre 1971, n. 1054 (legge T.a.r.) secondo cui: "sono devoluti alla competenza dei tribunali amministrativi regionali i ricorsi contro atti e provvedimenti relativi a rapporti di concessione di beni pubblici".

*Cons. Stato, sez. V, 14 gennaio 2009, n. 109

Edilizia popolare ed economica – occupazione abusiva – responsabilità penale

Va affermata la penale responsabilità dell'imputato per l'avvenuta occupazione abusiva di un appartamento di proprietà pubblica e destinato a soddisfare le esigenze di edilizia residenziale pubblica, qualora il medesimo, in mancanza di un titolo legittimante e alla luce delle testimonianze acquisite, risulti essersi abusivamente introdotto in un'abitazione ad altri assegnata e solo temporaneamente lasciata incustodita (nella specie l'imputata aveva finanche liberato l'abitazione abusivamente occupata dai mobili di arredo in essa presenti ed appartenenti al legittimo assegnatario).

*Trib. Bari, sez. II, 16 ottobre 2008



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

"Guida ai Bed and Breakfast e Guest Houses di Qualità"

Come ogni anno l'Anbba ha partecipato alla Borsa Internazionale del Turismo-BIT, che si è svolta dal 19 al 22 febbraio presso la Nuova Fiera di Milano.

In quella sede è stata distribuita la "Guida ai Bed and Breakfast e Guest Houses di Qualità" per il 2009, edita da Anbba in collaborazione con Eurocamp Editore.

La nuova Guida continuerà ad essere distribuita nelle prossime fiere - nazionali e internazionali - cui parteciperà l'associazione (il calendario degli eventi è reperibile all'indirizzo www.anbba.it) oppure potrà essere acquistata direttamente nelle maggiori librerie italiane.

Incontro al Ministero

Lo staff del Sottosegretario Michela Vittoria Brambilla ha incontrato il Presidente dell'Anbba, Stefano Calandra, per valutare l'opportunità di prevedere una classificazione del livello di servizio (simile a quella basata sulle "stelle" degli hotels) anche per i Bed and Breakfast italiani.

Nel nostro Paese, infatti ed a differenza che negli altri Paesi europei con una tradizione più lunga nel settore, il circuito delle camere "notte più colazione" vive di parametri solo regionali. "Quello del Bed and Breakfast è un settore molto dinamico ed in crescita costante, non solo sul versante dell'offerta, ma anche su quello della domanda" - ha rilevato Calandra - "ma ha problemi strutturali di identificazione come prodotto nazionale italiano unitario e non gode ancora di una buona immagine di qualità all'estero".

L'incontro col Sottosegretario è il primo importante passo per lo studio di parametri di qualità per il B&B, soprattutto in quanto Anbba, forte della propria esperienza nel campo, ha portato al tavolo di lavoro come esempio da cui partire la "Carta dell'Ospitalità" dell'Associazione con la quale vengono classificati, a seconda della qualità dei servizi offerti, i B&B associati, con possibilità di visite a campione, direttamente in loco (cfr. Cn ott. '02 e ott. '05).

L'incontro ha avuto esito positivo ed incoraggiante per tutto il settore: Anbba, infatti collaborerà con l'on. Brambilla e tutto il suo staff tecnico per il rilancio del portale www.italia.it ed in particolare modo per la parte che ri-guarderà la classificazione dei Bed and Breakfast.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Danno patrimoniale, da risarcire anche alla casalinga

Alla casalinga, in caso di incidente stradale, va risarcito anche il danno patrimoniale.

E' questo l'importante principio stabilito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 1545 del 31.1.'09.

La Corte ha evidenziato che "il principio che consente di risarcire un danno futuro ed incerto deve essere individuato nel diritto delle vittime al risarcimento totale dei danni, patrimoniali e non patrimoniali, conseguenti alla lesione dei diritti umani fondamentali (tra cui la salute ed il diritto al lavoro, che compete anche alla casalinga)" e interpretato nel senso della sua risarcibilità non solo nel caso di assoluta certezza del danno, ma in base ad una fondata e ragionevole previsione del suo prodursi futuro. Nel caso di specie la ricorrente era rimasta coinvolta in un incidente stradale e a causa dello stesso aveva subito una riduzione funzionale della deambulazione.

Iniziative anno 2009

La Sede nazionale di Confcasalinghe ha trasmesso alle Associazioni casalinghe locali e alle Confedilizie locali una circolare con il programma delle iniziative suggerite per l'anno 2009.

Si tratta di iniziative di varia natura, come si può vedere dalla tabella pubblicata in calce. Chiunque fosse interessato a partecipare ad una delle anzidette iniziative può contattare la sede territoriale di competenza (il cui indirizzo può essere chiesto alla Sede nazionale telefonando al numero 06.679.54.89) e lasciare il proprio nominativo per essere richiamato non appena si raggiungerà un numero congruo di partecipanti.

Si ricorda che gli uomini, qualora si trovino nella stessa situazione delle casalinghe, hanno i medesimi obblighi e diritti di queste ultime. Quindi, tutte le iniziative sottostanti sono aperte anche ai casalinghi.

| Iniziative anno 2009 | Programma generale* |
|--|--|
| "DIFENDI I TUOI INTERESSI INSIEME CON NOI" | Incontri per: fornire informazioni ed assistenza in caso di incidenti domestici; raccogliere istanze volte a modificare la legge n. 493/99. |
| "PER DIRE NO A CHI È PIÙ FORTE DI NOI" | Incontri per: fornire assistenza morale e legale (prima consulenza) in caso di violenza familiare e personale. Corsi di difesa personale. |
| "IO, SICURA IN CASA MIA" | Incontri per: fornire informazioni fiscali sulle detrazioni per mettere in sicurezza la propria abitazione ed altro (convenzioni di sconto con soggetti vari). |
| "IL B&B: OPPORTUNITÀ PER LA FAMIGLIA E IL TERRITORIO" | Corsi per l'apertura di Bed and Breakfast. Convegni informativi sul tema. |
| "LA SEPARAZIONE: UN ATTO CONSAPEVOLE" | Incontri per: fornire informazioni su separazione dei coniugi, affidò dei figli, assegnazione casa coniugale, assegno di mantenimento ecc. |
| "LA PENSIONE ALLA CASALINGA" | Incontri per: fornire informazioni sul Fondo Inps; consulenze gratuite da parte di primarie compagnie assicurative. |
| "IL NOSTRO TEMPO LIBERO INSIEME" | Organizzazione di eventi vari, uscite, feste a tema. |

*Ogni Associazione territoriale è libera di aderire o meno a ciascuna delle indicate iniziative, soprattutto sulla base delle adesioni pervenute e dell'interesse manifestato dai propri iscritti.

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Convegno sulla sicurezza sul lavoro**

Il primo convegno Aspesi del 2009 è stato realizzato in collaborazione con la società Ecomag (Gruppo Reag) per discutere di "Sicurezza nei luoghi di lavoro", un tema che negli ultimi anni è stato oggetto di particolare attenzione da parte del legislatore, anche in risposta al doloroso fenomeno delle morti bianche e con l'obiettivo di prevenire il rischio connesso agli infortuni.

Il tema è stato affrontato sotto i profili giuridico, tecnico-organizzativo ed assicurativo, mettendosi in risalto in particolare l'aspetto più rilevante per gli operatori immobiliari emerge dai criteri di responsabilità - civile, penale e amministrativa - contenuti nel nuovo testo normativo che coinvolgono i committenti, e quindi tutte le società che promuovono operazioni immobiliari.

Resoconto ed atti del convegno sono disponibili sul sito dell'Aspesi (www.aspesi-associazione.it).



UIPI

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

Settimana europea sull'energia sostenibile

L'Uiipi ha curato a Bruxelles nell'ambito della "Settimana europea sull'energia sostenibile" indetta dalla Commissione europea, una sessione di approfondimento dei problemi che si sono presentati nei Paesi europei in relazione al risparmio energetico degli edifici esistenti.

Il Presidente Paradias ha aperto i lavori introducendo la tematica del risparmio energetico in relazione alla proprietà privata. Si sono poi succeduti, fra gli altri, gli interventi del Vicepresidente dell'Uiipi, David Salusbury, sul tema del superamento delle difficoltà economiche; del Vice-presidente confederale e Uiipi Vigne, sulla sostenibilità dei costi degli interventi di ristrutturazione; di Jean Perin, Presidente dell'organizzazione francese della proprietà, sul superamento delle difficoltà tecniche e sulle sfide tecniche per l'adeguamento degli edifici esistenti.

Il convegno è stato chiuso dal Segretario generale dell'Uiipi, Beatrice Laloux, che ha affrontato il tema dell'impatto che la certificazione obbligatoria può avere sui contratti di locazione.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION

FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Riunione del Comitato direttivo

A Bruxelles, sotto la presidenza della Presidente Liz Peace, si è tenuta una riunione del Comitato direttivo dell'Epfi.

I delegati hanno rivolto un saluto di benvenuto a József Sztranyák, presidente dell'Associazione ungherese della proprietà, che di recente ha aderito alla Federazione europea, nonché a Piet Eichholtz, professore dell'Università di Maastricht (membro accademico dell'Epfi), che ha svolto un intervento sull'iniziativa della Commissione europea E-colabel, posta all'ordine del giorno dei lavori.

Il Comitato ha inoltre approvato il bilancio consuntivo del 2008 e quello preventivo del 2009. La prossima riunione si terrà l'11 e 12 maggio.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rappresentate al Governo le istanze degli agenti immobiliari

Si è svolto a Roma un incontro, promosso da Fiaip, al quale hanno partecipato i membri della Consulta Interassociativa nazionale dell'Intermediazione (Fiaip, Fimaa ed Anama) presso gli uffici della Presidenza del Consiglio. All'incontro con il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio con delega al federalismo Aldo Brancher erano presenti, Franco Arosio e Paolo Righi rispettivamente presidente e vice presidente vicario della Fiaip; Fabio D'Onofrio segretario nazionale dell'Anama; Bruno Paludet presidente nazionale e Santino Taverna responsabile nazionale politiche intersindacali della Fimaa, oltre ai dirigenti dell'ufficio legislativo che collaborano con il ministro Roberto Calderoli per la semplificazione normativa.

In quest'occasione la Consulta nazionale, che rappresenta le associazioni dei mediatori operanti con oltre 200.000 addetti nel settore immobiliare, ha fatto presente, a seguito anche di un primo incontro promosso da Fiaip lo scorso 24 giugno con alcuni membri del governo, come sia necessario operare per lo snellimento dell'attuale normativa relativa al settore, che è un vero e proprio ostacolo allo svolgimento dell'attività degli agenti immobiliari e, di riflesso per lo sviluppo e la crescita dello stesso mercato immobiliare.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gli archivi delle famiglie storiche

La rivista dell'Adsi *le Dimore Storiche* pubblica nel suo n. 3/08 uno studio di Aldo G. Ricci, Sovrintendente all'Archivio centrale dello Stato, dal titolo "Le fonti documentarie". Sommario: "I grandi archivi delle famiglie storiche e quelli delle singole personalità nazionali costituiscono un deposito prezioso per quanti studiano il palazzo italiano, ricercandone architetti, progettisti e arredatori. La miniera delle note contabili che restituiscono la matericità delle opere. La conservazione delle carte nelle dimore storiche e l'alternativa del deposito negli archivi di Stato".

PROSTITUZIONE

Vietata nei condomini a Verona

Il Sindaco di Verona ha emesso una ordinanza – scaricabile dal sito Internet confederale (www.confedilizia.it) – con la quale si vieta l'esercizio della prostituzione negli edifici condominiali della città quando "venga accertato che essa provochi disturbo alla tranquillità degli altri residenti o offenda la civile convivenza per le modalità con cui essa si svolge".

La Confedilizia apprezza l'ordinanza veronese, anche se ritiene che sia necessario provvedere, in via definitiva, attraverso una modifica legislativa che consenta alla maggioranza dei condòmini di istituire il divieto di svolgimento dell'attività di prostituzione nel singolo condominio, così da superare ogni disposizione o vuoti di regolamenti sia contrattuali che assembleari. In via immediata (in assenza di tale modifica legislativa) appare opportuno provvedere sin d'ora – e prima che sia troppo tardi – tramite l'approvazione all'unanimità, da parte delle assemblee condominiali, di apposite delibere, come da istruzioni già da tempo inviate dalla Confedilizia a tutte le Associazioni territoriali aderenti.

Audizione Confedilizia in Senato

La Confedilizia è stata ascoltata in Senato in merito al disegno di legge governativo in materia di prostituzione, all'esame delle Commissioni Affari costituzionali e Giustizia.

Posto che il disegno di legge governativo si limita a vietare l'esercizio della prostituzione in luoghi pubblici, la Confedilizia ha proposto – ad evitare che il fenomeno si trasferisca nelle abitazioni private, come già avvenuto nelle zone interessate dalla ordinanza dei giudici in materia (e come avverrebbe fatalmente in tutta Italia se entrasse in vigore una legge nazionale di regolamentazione del fenomeno) – che nel testo venga introdotta una norma specifica che consenta alla maggioranza dei condòmini di istituire il divieto di svolgimento dell'attività di prostituzione nel singolo condominio, così da superare ogni disposizione o vuoti di regolamenti sia contrattuali che assembleari.

Com'è noto, la Confedilizia centrale ha comunque già trasmesso a tutte le Associazioni le dovute istruzioni per l'assunzione di delibere condominiali atte ad evitare quanto denunciato.

Diritti di proprietà poco tutelati in Italia

Si è svolta a Roma la presentazione italiana dell'Indice della libertà economica realizzato dalla Heritage Foundation e dal Wall Street Journal in collaborazione con un pool di think tank tra cui, per l'Italia, l'Istituto Bruno Leoni (cfr. *Cn* febb. '09).

A proposito di diritti di proprietà, la parte del volume dedicata all'Italia (al 76° posto nella classifica mondiale) rileva che i relativi diritti sono tutelati, ma le vertenze giudiziarie sono lente, tanto che la tutela è più debole di quanto non accada in altri Paesi dell'Europa occidentale.

CONFEDILIZIA SERVIZI



Le pubblicazioni (contenenti anche i nomi di tutti i partecipanti) sono state inviate - oltre che ai legali del Coordinamento Confedilizia - a tutte le Associazioni e Delegazioni dell'Organizzazione. La pubblicazione sul condominio è stata inviata anche a tutti gli Amministratori iscritti al Registro nazionale Confedilizia.

Privilegi dei pochi

Come dimostra la storia occidentale, le libertà e i diritti universali in genere nascono dai privilegi dei pochi: in effetti, nel tempo, questo si è rivelato il modo più efficace di introdurre stabilmente diritti e libertà, poiché dà origine a gruppi sociali interessati alla difesa dei loro vantaggi.

Richard Pipes

Zar e imposte

In Russia, gli zar non avevano bisogno del consenso di nessuno per introdurre o aumentare le imposte, le regalie e i dazi doganali, il che, a sua volta, implicava che non avessero alcun bisogno di un Parlamento.

Richard Pipes

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

**Tasse spropositate e zavorra istituzionale
Perché non vietare le bombolette?
Rendere detraibili le spese di condominio
Perché l'Enel stima i consumi?**

Marco Schincaglia, di Bologna, ha così scritto al *Resto del Carlino* (27/1): "Una bolletta del gas di 509,76 euro vede un costo di 198,22 di forniture mentre il resto sono tasse. Ma quel che è scandaloso è che ci sono 71,12 euro di imposte, ulteriori addebiti per euro 11,21 e infine, ciliegina sulla torta, una tassa sulla tassa di 51,63 euro di Iva. Siamo all'esproprio, all'accattonaggio, all'assalto feudale del denaro dei vassalli. E il Robin Hood del ministro Tremonti dov'è andato a finire?"

Il *Corriere della Sera* (28/1) pubblica questa lettera firmata "F. Molin", indirizzo e-mail: "L'Italia ha

LE LETTERE DEL MESE

**FISCO E MATTONE
Canone di affitto
con aliquota unica**

Il governo Prodi ha introdotto un'imposta fissa su locazioni della grande proprietà immobiliare, escludendone l'immenso stuolo dei proprietari immobiliari soggetti a Irpef, che sono l'80 per cento della popolazione italiana. Ciò ha prodotto una ingiustificabile e ingiusta sperequazione che mi sembra sia venuto il momento di sanare, fissando un'unica aliquota valida per tutti. Data la crisi economica, appare evidente la necessità di non pesare sull'erario rispetto alla situazione attuale. È dunque condizione essenziale che l'aliquota sia rigorosamente uguale per tutti, senza agevolazioni, esenzioni o altra incentivazione per questa o quella categoria di contratti. In tal caso il punto di equilibrio per l'erario potrebbe essere rappresentato da un'aliquota di poco superiore al 20 per cento, anche in virtù di un possibile recupero di evasione. Credo sia una strada da imboccare per ragioni etico-politiche e a favore del rilancio economico.

Guido Capelli
e-mail

da *il Giornale* 18.2.'09

non indispensabili per la famiglia. In Italia qual è il grosso delle spese non comprimibili? La casa. Ormai il 75% degli italiani (volenti o nolenti) sono proprietari dell'abitazione in cui vivono. Un aiuto più importante per le famiglie sarebbe quello di inserire in detrazione fiscale le spese ordinarie di condominio della prima casa, perlomeno per la percentuale oggi in vigore ad esempio per spese mediche, tasse universitarie, ecc."



**Carrozzi
superflui**

SANDRINO VOLPE Pescara

Nella proposta legislativa che introduce il federalismo fiscale, sono fatte salve le province. Poiché gli enti inutili vanno soppressi, ci si attende che alla province salvate siano assegnati i compiti di quei carrozzoni costosi e superflui che sono i consorzi di bonifica.

da *la Padania* 27.9.'08

firmata": "Ho letto che i comuni intendono aumentare mediamente del 3% la tassa sui rifiuti per adeguarsi all'inflazione. Recentemente il comune di Rottofreno, dove io risiedo, ha fornito a tutti i cittadini i bidoni per la raccolta differenziata porta a porta. Ora non solo siamo obbligati a fare la raccolta differenziata (e va bene) e tenere i bidoni di immondizia in casa nostra quando sono stati sempre in strada, ma anziché venire incontro ai cittadini e ridurre l'im-

una zavorra istituzionale che non si può permettere. Sei livelli istituzionali (circoscrizioni, comuni, province, regioni, Stato, Europa), 8.102 comuni contro i 4.400 degli Usa, circa mille parlamentari. In pratica quasi un milione di persone vive di politica. Banali considerazioni di efficienza portano a chiedere almeno la riduzione di due terzi di tale massa di amministratori. Ma nessuno affronta il problema. Perché?"

Pure al *Resto del Carlino* (28/1) questa lettera di Paolo Panighi: "Il problema dei muri rovinati da quell'esercito di sporcaccioni che c'è a Bologna e in altre città d'Italia (e del mondo) lo si risolve in un solo drastico modo: proibire per legge la produzione delle vernici in bombolette. Qualcuno dirà che i fabbricanti avrebbero un forte calo delle vendite: io credo invece che, diversificando le lavorazioni, non dovrebbero esserci problemi. Sono sicuro che, senza le bombolette, saranno pochissimi coloro che andranno in giro con barattoli e pennelli col rischio di sporcarsi e oltretutto di essere facilmente individuati. Nessuno ci ha mai pensato? È una cosa fattibile?"

Interessante proposta di Mario Lupoli (indirizzo e-mail) sul *Corriere della Sera* (9/2): "Il pacchetto degli sgravi e degli incentivi anti crisi punta su auto, mobili ed elettrodomestici per rilanciare settori industriali importanti. Tuttavia questi sono beni utili ma non indispensabili per la famiglia. In Italia qual è il grosso delle spese non comprimibili? La casa. Ormai il 75% degli italiani (volenti o nolenti) sono proprietari dell'abitazione in cui vivono. Un aiuto più importante per le famiglie sarebbe quello di inserire in detrazione fiscale le spese ordinarie di condominio della prima casa, perlomeno per la percentuale oggi in vigore ad esempio per spese mediche, tasse universitarie, ecc."

Kebab sì/kebab no, la polemica continua. Ecco il testo di una lettera firmata "M.S." (indirizzo e-mail) pubblicata dal *Giornale* (15/2): "Continuano le polemiche sui kebab, anche se il sindaco di Lucca ha spiegato che non è affatto un problema di razzismo, avendo peraltro negato non soltanto i ristoranti etnici ma anche gli altri. I centri storici e le città, fortemente caratterizzate da stili della storia italiana, dovrebbero essere oggetti di leggi protettive a carattere nazionale di fronte a questo tipo di attività straniere".

Libertà (17/2), quella di Piacenza, pubblica questa "lettera firmata": "Ho letto che i comuni intendono aumentare mediamente del 3% la tassa sui rifiuti per adeguarsi all'inflazione. Recentemente il comune di Rottofreno, dove io risiedo, ha fornito a tutti i cittadini i bidoni per la raccolta differenziata porta a porta. Ora non solo siamo obbligati a fare la raccolta differenziata (e va bene) e tenere i bidoni di immondizia in casa nostra quando sono stati sempre in strada, ma anziché venire incontro ai cittadini e ridurre l'im-

**Che fine ha fatto
la cedolare secca?**

Nel nugolo di provvedimenti presi per far fronte alla recessione, ne manca uno sul quale si erano impegnati anche i partiti oggi in maggioranza. Mi riferisco all'introduzione della "cedolare secca" sui canoni d'affitto. Eppure è un mezzo nelle mani dell'amministrazione pubblica che può determinare un decremento dei canoni e favorire quindi l'affitto. È strano che si parli con facilità di agevolazioni per milioni di euro e non si pensi a un'iniziativa così semplice e provvidenziale.

Savino Milani
(Roma)

da *Il Tempo* 15.2.'09

diversificando le lavorazioni, non dovrebbero esserci problemi. Sono sicuro che, senza le bombolette, saranno pochissimi coloro che andranno in giro con barattoli e pennelli col rischio di sporcarsi e oltretutto di essere facilmente individuati. Nessuno ci ha mai pensato? È una cosa fattibile?"

**BOLLETTA DEL GAS
Qualcosa non quadra**

In dicembre era stata annunciata una diminuzione del prezzo del gas per gennaio. Oggi ho ricevuto la bolletta di gennaio dalla quale risulta che il gas è aumentato di circa il 10 per cento. Considerato che negli ultimi sei mesi il prezzo dei combustibili è diminuito di oltre un terzo, non è paradossale che il gas per uso domestico sia invece aumentato? C'è qualcosa che non quadra.

Giovanni Bianco
Casatenovo (Lc)

da *Corriere della Sera* 18.2.'09

BOLLETTE DELL'ENEL
Contatori elettronici

Possiedo un contatore elettronico che l'Enel consulta comodamente via computer dalle sue sedi. Eppure ogni anno cinque bollette sono di anticipo e solo la sesta, finale, è di conguaglio. Perché l'Enel non fattura a ogni bimestre quel che legge sul mio contatore?

Walter Ferranini
ferw@gmail.com

da *Corriere della Sera* 16.2.'09

L'Enel ha installato i contatori per la lettura automatica a distanza. Nonostante ciò da due anni sono costretto a pagare importi stabiliti con letture stimate, a fronte di consumi inesistenti. Riuscirò a utilizzare i Kilowattora derivati dalla stima fra circa sei mesi. È giusto che l'Enel chieda pagamenti anticipati a fronte di consumi stimati quando può leggere in ogni momento quelli effettivi?"

posta sui rifiuti l'aumentano, prendendoci anche in giro perché il mio stipendio a differenza delle tasse è rimasto adeguato all'inflazione del 2000. Ringrazio gli amministratori comunali per questa ennesima "attenzione" rivolta ai loro elettori e non".

Su *Liberò* del 20/2 questa lettera di Alessia Rimoldi (indirizzo e-mail) : "Il decoro urbano è il principio su cui si basa la qualità dell'ambiente, ma purtroppo nelle città si vedono atti vandalici dovunque. Il governo con il suo esercito dovrebbe denunciare i delinquenti che rubano e spacciano, ma anche sorvegliare su situazioni come le scritte sui muri prendendo provvedimenti verso chi danneggia. Posso comprendere i graffiti in zone autorizzate e riservate ad artisti di strada che possono così produrre i loro capolavori...Qualche anno fa si era pensato di eliminare dal mercato le bombole spray indelebili, ma l'idea non ebbe seguito. Forse si potrebbe provare con dei premi in cambio della ripulitura".

Chiediamo con questa lettera di Francesco Prezezi (indirizzo e-mail) pubblicata sul *Corriere della Sera* (21/2): "Nella mia casa di villeggiatura

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

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

Certificazione energetica dopo l'abrogazione
Ancora sulle aree fabbricabili (ma solo per l'Ici...)
Poteri istruttori delle Commissioni tributarie
Imposta di pubblicità sulle targhe professionali

Acuto (e completo) articolo di Giovanni Rizzi sulla certificazione energetica, dopo l'abrogazione dell'obbligo di allegazione della stessa agli atti di locazione e compravendita. Compare su *Notariato* (n. 1/09).

"Blocco sfratti, ecco com'è": è il titolo della Tabella Confedilizia che *Consulente Immobiliare* pubblica nel suo numero 850/09.

Ai lettori

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

Sempre diversi articoli – come sempre – da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/09), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento in materia immobiliare. Ricordiamo così gli studi di Daniela Barigazzi (Condominio e privacy), Carlo del Torre (Vizi immobili e clausole relative), Antonio Nuceira (Trasferimento proprietà e contributi condominiali), Flavio Saltarelli (Omesse manutenzioni e vizi sopravvenuti).

Magistrale studio di Leonardo Gemma Brenzoni sulle aree fabbricabili (ma solo ai fini del pagamento dell'Ici...) sul *Bollettino tributario* (n. 2/09).

Sullo stesso numero della stessa rivista, studio di Bartolomeo Quattraro sui poteri istruttori delle Commissioni tributarie.

Nunzio Izzo tratta sulla *Giustizia civile* della regolarità del procedimento notificatorio dopo le recenti modifiche.

La nozione di fabbricato per l'Ici è l'argomento che Mario Trimelloni tratta su *la Finanza locale* (nn. 1-2/09). Articolo del Presidente confederale su argomenti immobiliari vari (Contratto portieri, revisione classamento ecc.) su *Nuova Rassegna* (n. 1/09).

Per finire, *il fisco*. Che nel suo n. 7/09, tratta dell'imposta di pubblicità sulle targhe degli studi professionali.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

IMPORTANTE

Detrazione del 20% per l'acquisto di mobili

Il decreto-legge 10.2.'09, n. 5 (in corso di conversione) ha previsto – in favore di coloro che usufruiscono della detrazione Irpef del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati su singole unità immobiliari residenziali e iniziati a partire dall'1.7.'08, a fronte di spese sostenute da tale data – una detrazione Irpef del 20% delle spese sostenute dal 7.2.'09 al 31.12.'09 per l'acquisto di mobili, elettrodomestici ad alta efficienza energetica (esclusi frigoriferi, congelatori e loro combinazione) nonché di apparecchi televisivi e computer, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

La detrazione – che è cumulabile con quella prevista per la sostituzione di frigoriferi, congelatori e loro combinazione – è calcolata su un importo massimo complessivo non superiore a 10.000 euro e deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

AERE



Publicazione curata dall'ANCE piacentina in collaborazione con AERE, associazione promossa dalla locale Confedilizia per il risparmio energetico.

Proprietà e diritto naturale

Quando l'eliminazione della povertà diventa un obiettivo di Stato, quest'ultimo è obbligato a trattare la proprietà non come un diritto fondamentale, che è suo precipuo dovere tutelare, ma come un ostacolo alla giustizia sociale. È pertanto essenziale per tutte le dottrine egualitarie insistere – sulla falsariga dei fautori dell'assolutismo reale, come Hobbes – sul fatto che la proprietà non è un diritto naturale, ma un'istituzione sociale, per cui la società è autorizzata a regolarne gli usi attraverso lo Stato.

Richard Pipes

NOVITÀ



GIURISPRUDENZA CASA

Quando il conduttore è responsabile

“Il conduttore, ai sensi dell’art. 1588 cod. civ., risponde verso il locatore del deterioramento della cosa locata qualora non dia la prova dell’esistenza di causa a lui non imputabile; tale principio può essere derogato nel caso in cui il fattore determinante il danno abbia riguardato strutture o apparati dell’immobile sottratti alla disponibilità dello stesso conduttore ed estranei, pertanto, alla sfera dei suoi poteri e doveri di vigilanza”. Lo ha precisato la Cassazione nella sua sentenza n. 20434/08, inedita. Il Supremo collegio ha così cassato la decisione dei giudici di merito che, pur dando atto, nella sentenza impugnata, che i lavori fatti eseguire dalla società conduttrice, in occasione dei quali si era prodotto il danno alle tubazioni di raccolta delle acque, avevano comportato la ristrutturazione dell’edificio con radicali interventi non solo sulle parti visibili dello stesso ma anche sugli impianti idrici e fognari, in base a tale situazione avevano erroneamente escluso la responsabilità della conduttrice.

Recesso e comunicazione dei motivi

“Ai sensi degli artt. 4, secondo comma, e 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978, è consentito al conduttore di immobile adibito ad uso diverso dall’abitazione, in qualsiasi momento ed indipendentemente dalla scadenza o dal rinnovo del contratto (purchè con preavviso di sei mesi) di recedere anticipatamente dal rapporto locatizio, ma contestualmente alla dichiarazione di recesso deve comunicare, a pena di inefficacia, i gravi motivi al locatore onde consentirgli di poterli contestare tempestivamente”. Lo ha ribadito la Cassazione nella sentenza n. 10677/08, inedita.

Uso illegittimo della cosa comune

“In tema di uso della cosa comune secondo i criteri stabiliti nel primo comma dell’art. 1102 cod.civ., lo sfruttamento esclusivo del bene da parte del singolo che ne impedisca la simultanea fruizione degli altri non è riconducibile alla facoltà di ciascun condòmino di trarre dal bene comune la più intensa utilizzazione, ma ne integra un uso illegittimo in quanto il principio di solidarietà cui devono essere informati i rapporti condominiali richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 17208/08, inedita), che nella fattispecie ha escluso la legittimità dell’installazione e utilizzazione esclusiva, da parte di un condòmino titolare di un esercizio commerciale, di fioriere, tavolini, sedie e di una struttura tubolare con annesso tendone.

Recesso del conduttore e pagamento del canone

“Se il conduttore di un immobile adibito ad uso non abitativo recede anticipatamente ed ingiustificatamente dal contratto, il locatore per pretendere il risarcimento del danno rappresentato dalla mancata percezione del canone cui avrebbe avuto diritto sino alla scadenza naturale del rapporto deve preliminarmente domandare la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento”. Ove per contro - continua la Cassazione (sent. n. 10677/08, inedita) - “il locatore si dolga del mancato pagamento di canoni già scaduti, ma non chieda accertarsi la risoluzione del contratto, l’unico danno di cui potrà pretendere il risarcimento sarà quello conseguente al ritardato pagamento del canone”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

IMPORTANTE

Dati catastali richiesti dai gestori di servizi, c’è il Servizio di visure on-line

I gestori di energia, acqua, telefonia e gas stanno richiedendo in questo periodo agli utenti la fornitura dei dati catastali, a norma dell’art. 1, comma 333, l. 311/04 (legge Finanziaria per il 2005).

Chi non disponesse dei dati relativi agli immobili interessati può rivolgersi, per ottenerli, all’apposito Servizio visure catastali on-line, istituito presso le Associazioni locali della Confedilizia.

Dall’Ue due strumenti per la tutela transfrontaliera di creditori e consumatori

Sono in vigore in Italia – così come in tutti i Paesi dell’Unione europea, ad eccezione della Danimarca – due Regolamenti comunitari a tutela dei creditori e dei consumatori: l’uno (il n. 1896/06) istitutivo di un procedimento europeo di ingiunzione di pagamento per le controversie transfrontaliere; l’altro (il n. 861/07), istitutivo di un procedimento europeo semplificato per le controversie, sempre transnazionali, di modesta entità.

Il primo Regolamento trova attuazione – facoltativa – per i soli crediti pecuniari relativi alle materie civile e commerciale, senza limiti riguardo all’importo. Il secondo Regolamento riguarda anch’esso il solo settore civile e commerciale, ma con riferimento alle sole controversie di valore fino a 2.000 euro.

I testi dei due Regolamenti – accompagnati da approfondimenti dottrinari dei nuovi strumenti – sono stati pubblicati in un apposito fascicolo della rivista *Guida al diritto*. (dossier n. 1/febbraio 2009).

RECENSIONI

Nicola Iozzino, *Le distanze e i rapporti di vicinato*, sistemi editoriali, pp. 190

Disciplina civilistica, norme edilizie ed urbanistiche, mezzi di tutela, contenzioso e giurisprudenza relativamente a muri di confine, luci e vedute, edifici e altri manufatti, zone di rispetto, alla ricerca di risposte concrete a una miriade di problemi che riguardano il proprietario, il condominio, il legale.

Paul Gauguin, *Noa noa: profumo*, Mattioli 1885 ed., pp. 102

Un diario lirico del grande pittore, che rievoca la propria presenza a Tahiti: un mondo idillicamente rivisitato, poeticamente descritto, intensamente vissuto, garbatamente presentato, con ricchezza di colori, di profumi, di sensazioni e pure di sentimenti.

Pier Franco Quaglieni, *Liberali puri e duri*, Genesi ed., pp. 270 con ill.

Una lunga serie di testimonianze sulla vita e l’opera di Mario Pannunzio (il cui nome resta soprattutto legato all’esperienza del settimanale *Il Mondo*, oltre che alla direzione del quotidiano *Risorgimento Liberale* e alla fondazione del Partito radicale) e sull’intensa attività culturale svolta in Torino dal circolo che reca il suo nome.

Angelo Pezzana, *Quest’anno a Gerusalemme*, con un saggio di Vittorio Dan Segre, Giuntina ed., pp. 290

Il sionismo visto secondo le testimonianze di ebrei che hanno scelto di andare a vivere in Israele, dalle leggi razziali in avanti: un libro ricco di storie individuali, ma soprattutto denso di dichiarato amore e anzi speso di entusiasmo per lo Stato ebraico.

Enrico Solito, *Sherlock Holmes e l’orrore di Cornovaglia*, Hobby & Work ed., pp. 320

Un nuovo “apocrifo” del più affermato studioso italiano del grande investigatore inglese: i personaggi di Arthur Conan Doyle rivivono in questo romanzo ambientato nell’Inghilterra del 1901.

Stefano Lepri, *La Finanziaria siamo noi*, Chiarelettere ed., pp. 212

I (tanti) lati oscuri della legge finanziaria illustrati con dovizia di esempi, per spiegare dove finiscano i soldi dei contribuenti e come una miriade di manovre renda sempre più gravosi i conti pubblici.

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

Poteri dello Stato

Siamo di fronte a una situazione inedita e paradossale: oggi giorno la proprietà privata, da sempre il più efficace baluardo della libertà, dev'essere limitata per il bene della società, ma ciò sortisce l'effetto di rafforzare i poteri dello Stato a tal punto che esso arriva a limitare e minacciare la libertà sociale.

Richard Pipes

Asppi favorevole alla personalità giuridica al condominio

L'Asppi-Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari è favorevole alla concessione della personalità giuridica al condominio.

La posizione è espressa in un articolo (che ci è stato inviato e che abbiamo con favore ricevuto) pubblicato sulla rivista dell'Associazione e dedicato all'analisi dei disegni di legge di riforma del condominio all'esame del Senato.

La Confedilizia, com'è noto, è da tempo favorevole alla concessione della capacità giuridica ai condomini (per facilitare l'amministrazione degli stessi, evitare inutili disagi ed incombenti ai singoli condomini, valorizzare - con un atto concreto e non a parole o a mezzo di ludi cartacei - la professionalità vera degli amministratori).

Governo e risorse dei cittadini

Una concentrazione enorme delle risorse dei cittadini nelle mani del governo porta con sé evidenti rischi per la libertà individuale, in quanto esso, dispensando o rifiutando le sue elargizioni, è in grado di influenzare il comportamento (e assicurarsi l'obbedienza) di un vasto segmento della popolazione. Non è un caso che le fondamenta della libertà occidentale siano state poste quando i governi controllavano solo una piccola parte delle ricchezze della nazione.

Richard Pipes

Quando c'entrano gli Enti locali (ce ne sono, infatti, di sinistra e di destra) nessuno difende i cittadini

Ritorna il "balzello sull'acqua"

Il quotidiano *la Repubblica*, riprendendo anche dichiarazioni del nostro Segretario generale, ha denunciato (cfr. sopra) il ritorno - di fatto - del balzello sull'acqua che la Corte costituzionale aveva eliminato.

Con la sentenza n. 335/2008, la Corte costituzionale aveva infatti dichiarato illegittima - con ciò affermando un principio di civiltà giuridica - 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 (cfr. *Cn dic. '08 e febb. '09*).

Ora - in sede di conversione in legge del decreto-legge n. 208/'08 - il Parlamento ha stabilito che, in caso di mancanza dell'impianto di depurazione o di temporanea inattività dello stesso, il canone è comunque dovuto dai cittadini della zona "a decorrere dall'avvio delle procedure di affidamento delle prestazioni di progettazione o di completamento delle opere necessarie alla attivazione del servizio di depurazione, purché alle stesse si proceda nel rispetto dei tempi programmati". Insomma, i cittadini dovranno pagare - in espresso contrasto con i principi affermati dalla Corte costituzionale - quando dell'impianto in questione ci sarà

semplicemente una ipotesi di costruzione.

Ma non basta ancora. Questo principio viene affermato anche per il passato. Dice la norma che "in attuazione" (!) della sentenza della Corte, i gestori del servizio idrico integrato - nel corrispondere ai cittadini i rimborsi relativi ai pagamenti effettuati in assenza di depuratore - dovranno dedurre "gli oneri derivati dalle attività di progettazione, di realizzazione o di completamento avviate".

Insomma, la morale - per l'ennesima volta - è questa: che quando ci sono di mezzo gli Enti locali (giacché ce sono di sinistra e di destra), nessuno difende mai i cittadini.

Convertito il decreto Milleproroghe

E' stato convertito in legge il d.l. n. 207/'08, meglio noto come decreto Milleproroghe (cfr. *Cn genn. '09*).

Di seguito si segnalano le norme di nostro interesse introdotte nel corso dell'esame parlamentare e quelle del testo originario confermate.

Energie rinnovabili e permesso di costruire

Viene differito di un anno, e cioè all'1.1.'10, il termine entro il quale i regolamenti edilizi, ai fini del rilascio del permesso di costruire, devono prevedere, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa (cfr. *Cn genn. '08*).

Norme tecniche per le costruzioni

Viene prorogato di un anno - dal 30.6.'09 al 30.6.'10 - il periodo transitorio in cui è consentita l'applicazione, in alternativa alle nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al d.m. 14.1.'08, della precedente normativa in materia (cfr. *Cn mar. '08*). Al proposito, si segnala che è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2.2.'09, n. 617, con la quale sono state fornite istruzioni per l'applicazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al citato decreto ministeriale.

Class action

Viene confermata la proroga al 30.6.'09 dell'entrata in vigore delle disposizioni in materia di *class action*.

Sicurezza sul lavoro

Viene confermato il rinvio al 16.5.'09 delle disposizioni di cui all'art. 28 del d.lgs. n. 81/'08 che - nell'ambito delle norme concernenti la valutazione dei rischi negli ambienti di lavoro - riguardano in particolare l'obbligo della effettuazione della valutazione dello "stress lavoro-correlato" e dell'apposizione della data certa sul documento di valutazione dei rischi (DVR). Con riferimento agli obblighi - già in vigore - per il settore dei dipendenti da proprietari di fabbricati, si rinvia ad altro articolo pubblicato su questo numero di *Confedilizia notizie*.

Autorizzazione paesaggistica

Viene confermata la proroga al 30.6.'09 dell'entrata in vigore del nuovo regime di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Locazioni ed aggiornamento Istat

Viene introdotta una importante novità - seguita da vicino nel suo iter parlamentare dalla Confedilizia - in tema di aggiornamento del canone dei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, di cui si riferisce in apposito articolo in questo stesso numero del notiziario.

Ici e fabbricati rurali

Viene sancita la non imponibilità ai fini Ici dei fabbricati rurali, come riferito in altro articolo in questo stesso numero del notiziario.

Mod. 770 del condominio entro il 31 luglio

Come più ampiamente riferito in altro articolo di questo stesso numero del notiziario, viene modificato - a regime - il nuovo termine di presentazione del Modello 770 semplificato (la dichiarazione dei sostituti di imposta, fra cui il condominio), da presentarsi ora entro il 31 luglio di ogni anno.

Confedilizia: nel 2009 compravendite stabili sia nel numero che nei prezzi. Si conferma il ritorno all'affitto.

Presentata la quarta edizione del Borsino immobiliare

La Confedilizia ha presentato i risultati di "Un anno di quotazioni del Borsino immobiliare Confedilizia", raccolti in una apposita pubblicazione.

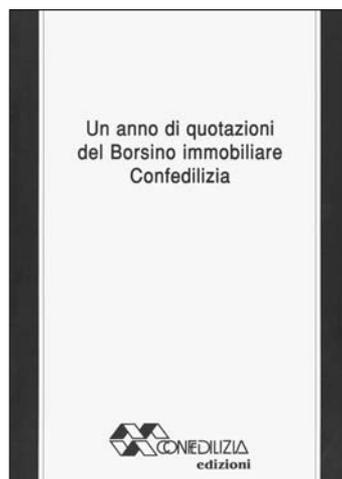
Il Borsino immobiliare Confedilizia rileva, ogni semestre, i valori di compravendita degli immobili adibiti ad uso abitativo di 104 province (47 città del Nord, 25 del Centro e 32 del Sud). La terza edizione della pubblicazione riporta i dati che emergono dalla media della rilevazione dei due semestri del 2008. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.

Fra i valori massimi di compravendita registrati si segnalano - per le zone centrali - Venezia (con una media di 9.500 euro al metro quadro), Roma (7.800 euro mq) e Milano (7.500 euro mq); per le zone semi centrali, Venezia (6.200 euro mq), Milano (5.000 euro mq) e Roma (4.600 euro mq); per le zone periferiche, Venezia (3.800 euro mq), Roma (3.600 euro mq) e Milano (3.200 euro mq).

Con riferimento alle aree geografiche, i valori massimi medi si registrano al Nord (3.261 euro al metro quadro); seguono il Centro (3.120 euro mq) e il Sud con le isole (2.184 euro mq). Per i valori minimi è il Centro a registrare il prezzo medio più alto (961 euro mq), seguito dal Nord (868 euro mq) e dal Sud ed isole (651 euro mq).

Le previsioni del Borsino immobiliare della Confedilizia - che redige i propri dati in base alle informazioni che vengono raccolte attraverso le rilevazioni di oltre 200 sedi territoriali - sono per un consolidamento (con rialzi in alcune zone) del numero delle transazioni, dopo la discesa registratasi nel 2008 (e prevista dallo stesso Borsino più di un anno fa), in particolare a causa di un fenomeno che ha cominciato a verificarsi negli ultimi mesi del 2008 e che si sta consolidando nei primi mesi del 2009: quello dei disinvestimenti da attività finanziarie - dovuti alla crisi del settore - con "dirottamento" della relativa liquidità negli immobili. I prezzi, come nel 2008, dovrebbero in linea generale rimanere stabili al netto dell'inflazione.

Sempre con riferimento alle compravendite, vi è una particolarità che si è registrata nella seconda metà del 2008 e che è facile prevedere si confermi nel 2009: quella della difficoltà a vendere le unità immobiliari di



categoria catastale A1. Ciò, per via del fatto che per questi immobili (oltre che per quelli di categoria A8 e A9) non trova applicazione, in caso di loro utilizzo quali abitazioni principali, l'esclusione dall'Ici decisa dal Governo con la manovra della scorsa estate.

Con riferimento alle locazioni, la Confedilizia sottolinea come siano state confermate le proprie previsioni di un anno fa circa un significativo aumento - nel corso del 2008 - del numero dei contratti, risultato di vari fattori, fra cui l'aumento dei tassi dei mutui. Per il 2009, il Borsino immobiliare Confedilizia prevede un consolidamento di tale ritorno di interesse per l'affitto, soprattutto a causa delle perduranti difficoltà di accesso al credito da parte delle famiglie. Quanto ai canoni, gli stessi non dovrebbero subire particolari rialzi se non quelli in linea con l'attuale livello di inflazione.

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

| Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2009 al 31/12/2009 valori mensili in euro | |
|---|----------|
| PORTIERI LETT. A1 | 937,30 |
| PORTIERI LETT. A2 | 937,30 |
| PORTIERI LETT. A3 | 1.027,40 |
| PORTIERI LETT. A4 | 1.027,40 |
| PORTIERI LETT. A5 | 937,30 |
| PORTIERI LETT. A6 | 982,96 |
| PORTIERI LETT. A7 | 982,96 |
| PORTIERI LETT. A8 | 1.029,73 |
| PORTIERI LETT. A9 | 1.029,73 |
| MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1 | 1.146,99 |
| MANUTENT. QUALIF. LETT. B2 | 1.090,06 |
| ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3 | 1.088,17 |
| MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4 | 1.013,78 |
| LAVASCALE LETT. B5 | 954,96 |
| Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire. | |
| LAVORATORI LETT. D1, D2, D3 | 1.089,13 |
| Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D | |
| Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2009 al 31/12/2009 mensili in euro | |
| IMPIEGATI QUADRI LETT. C1 | 1.688,00 |
| IMPIEGATI LETT. C2 | 1.548,37 |
| IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3 | 1.356,37 |
| IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 | 1.142,60 |
| IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI) | 978,12 |

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2009

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

| | | | | | |
|----------|---|----|----|----|----|
| GENNAIO | 4 | 11 | 18 | 25 | |
| FEBBRAIO | 1 | 8 | 15 | 22 | |
| MARZO | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 |
| APRILE | 5 | 12 | 19 | 26 | |
| MAGGIO | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 |
| GIUGNO | 7 | 14 | 21 | 28 | |

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

| | | | |
|----------|-----|-----|-----|
| GENNAIO | 1 | 6 | — |
| FEBBRAIO | — | — | — |
| MARZO | *19 | — | — |
| APRILE | 13 | 25 | — |
| MAGGIO | 1 | *24 | — |
| GIUGNO | 2 | *14 | *29 |

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall'1/4/2008

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

| | |
|----------------|--------|
| Fondo pensioni | 8,84 % |
| CASPO | 0,40 % |
| Totale | 9,24 % |

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo CASPO che va, evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

| | |
|----------------|--------|
| Fondo pensioni | 9,19 % |
| CASPO | 0,40 % |
| Totale | 9,59 % |

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va, evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350), di cui a carico del lavoratore:

| | |
|----------------|--------|
| Fondo pensioni | 9,19 % |
| CASPO | 0,40 % |
| Totale | 9,59 % |

Minimali giornalieri dall'1/1/2009

| | |
|-----------|-------|
| PORTIERI | 43,53 |
| LAVASCALE | 43,53 |

Minimale orario

| | |
|-----------|------|
| LAVASCALE | 6,54 |
|-----------|------|

CONDOMINIO

Parziarietà obbligazioni, ne scrive Domenico Piombo

Della sentenza delle Sezioni unite sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali (cfr. Cn nn. 1 e 2/09) scrive ancora - sul *Foro Italiano* n. 12/08 - Domenico Piombo. Che (dopo aver sottolineato che si tratta di una sentenza "singolare") evidenzia che, seguendo la tesi della precitata decisione, la solidarietà tra condebitori in caso di obbligazione pecuniaria, degraderebbe da regola generale ad eccezione. L'autorevole commentatore scrive peraltro (denunciando, anche, i gravi inconvenienti pratici ai quali la decisione dà luogo) che la sentenza delle Sezioni unite "si segnala" perché sembra voler denunciare "l'inadeguatezza della disciplina vigente, per quanto riguarda la configurazione giuridica del condominio, in termini di soggettività e/o autonomia patrimoniale". Com'è noto, la Confedilizia da tempo propugna per il condominio - ne parliamo anche in altra parte di questo numero di Cn - il riconoscimento della capacità giuridica (come del resto avviene in pressoché tutta Europa).

Proprietà privata

L'autosufficienza è possibile solo nelle società che riconoscono la proprietà privata.

Richard Pipes

Condominio e videosorveglianza

Com'è noto, in data 13 maggio 2008 il Garante della privacy ha indirizzato al Parlamento e al Governo una segnalazione sulla "videosorveglianza nei condomini" con riferimento all'art. 154 comma 1 lettera f) d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196. Tale segnalazione conclude evidenziando l'opportunità di valutare l'eventuale adozione di una regolamentazione dell'utilizzo di sistemi di videosorveglianza nelle aree comuni, identificando le condizioni per assumere idonee determinazioni con particolare riferimento all'individuazione:

a) dei partecipanti al processo decisionale (i soli condòmini o anche i conduttori)

b) del numero di voti necessari per l'approvazione della deliberazione (unanimità o una determinata maggioranza).

La richiesta del Garante muove dalla premessa che nella questione sono coinvolte esigenze diverse e tra loro in contrasto: da un lato, quella di garantire la sicurezza delle persone e la tutela delle parti comuni contro aggressioni, danneggiamenti, furti e atti vandalici; dall'altro, quella di evitare che i trattamenti effettuati, possano incidere sulla libertà degli interessati di muoversi non controllati nel proprio domicilio e all'interno delle aree comuni, rendendo più facilmente conoscibili da parte di terzi estranei al condominio informazioni relative alla vita privata di chi vive negli edifici condominiali.

Ad avviso del Garante gli orientamenti giurisprudenziali sull'uso delle aree comuni non appaiono utili a risolvere i dubbi relativi ai profili in esame: da qui l'invito rivolto a Parlamento e Governo a predisporre ed approvare un'adeguata disciplina specifica nel rispetto delle sopra individuate contrapposte esigenze.

In questo contesto, peraltro, si è recentemente inserita la pronuncia della quinta sezione penale della Corte di Cassazione che ha statuito che "...la ripresa delle aree comuni non può ritenersi in alcun modo indebitamente invasiva della sfera privata dei condomini ai sensi dell'art. 615 del codice penale giacché la indiscriminata esposizione alla vista altrui di un'area che costituisce pertinenza domiciliare e che non è deputata a manifestazioni di vita privata esclusive è incompatibile con una tutela penale della riservatezza anche ove risultasse che...manifestazioni di vita privata in quell'area siano state in concreto inopinatamente realizzate e perciò riprese".

Da tale principio indirettamente consegue che, con riferimento alle aree comuni, l'esigenza di tutela della riservatezza viene a porsi in secondo piano rispetto a quella della sicurezza dell'edificio condominiale e dei condòmini.

Se si esclude la natura lesiva dell'installazione e si considera la sua finalità volta a tutelare esigenze di sicurezza delle parti comuni e delle proprietà esclusive, l'installazione da parte del singolo condòmino o di gruppi di condòmini può inquadarsi nella previsione dell'art. 1102 cc alla stregua di modificazione apportata alla cosa comune per il miglior godimento sia di questa che della cosa propria.

Per quanto riguarda la compagine condominiale, va rammentata poi l'interpretazione giurisprudenziale secondo la quale per innovazione si intende solo quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria e non le mere modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune lasciando immutate la consistenza e la destinazione sì da non ledere i concorrenti interessi dei condòmini: seguendo tale impostazione l'installazione, non mutando la destinazione né la struttura delle parti comuni e anzi consentendo un miglior godimento di esse sotto il profilo della sicurezza, dovrebbe configurarsi non come un'innovazione ma, appunto come una miglioria.

Naturalmente, va anche tenuto presente il problema connesso alle modalità con cui l'installazione viene realizzata che, secondo le indicazioni contenute nel Provvedimento generale del Garante della privacy sulla videosorveglianza del 29.4.04, possono rendere la stessa nel caso concreto lesiva di diritti soggettivi: così, si può essere fuori dallo schermo della legalità laddove l'impianto di videosorveglianza sia rivolto a carpire immagini verso la proprietà esclusiva di altri condòmini o in genere di altri soggetti.

Con riferimento alla posizione del conduttore rispetto alla delibera che approva l'installazione degli apparati di videosorveglianza, rammentiamo che l'unica norma che prevede la partecipazione del conduttore con diritto di voto in luogo del proprietario alle delibere assembleari è l'art. 10 della legge n. 592/78.

Ma va rammentato che questa disposizione, oltre a non comportare comunque alcun obbligo di convocazione del conduttore alle assemblee da parte dell'amministratore, prevede il diritto di partecipazione solo con riferimento alle delibere relative al servizio di riscaldamento e condizionamento, e costituendo norma speciale, non può essere oggetto né di interpretazione estensiva né di applicazione analogica a tipologie di delibere diverse da quelle cui la norma espressamente si riferisce.

Vincenzo Nasini

TIA

E' legge la proroga Tarsu

Con la conversione nella legge 27.2.'09, n. 15, del decreto-legge 30.12.'08, n. 208, è definitiva la proroga al 2009 del regime transitorio per il passaggio dalla tassa (Tarsu) alla tariffa (Tia) sui rifiuti (cfr. Cn genn. '09).

Expo Real 2009

Nel nuovo polo fieristico di Monaco di Baviera si svolgerà, dal 5 al 7 ottobre 2009, la dodicesima edizione del Salone Internazionale del Real Estate (EXPO REAL 2009).

Per maggiori informazioni: www.exporeal.net; tel.+49 89 949 16 08, fax +49 89 949 20 439.

IN G.U.

"Taglia-leggi"

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge 18.2.'09, n. 9, di conversione del decreto-legge 22.12.'09, n. 200, con il quale sono stati abrogati circa 29.000 provvedimenti emanati tra la fine dell'800 e il 1947.

Maggiori informazioni sono attingibili presso la Confedilizia centrale.

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2009

16 Aprile 2009 - Giovedì

Imposte e contributi

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

30 Aprile 2009 - Giovedì

Irpef - Presentazione Mod. 750 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2009 (redditi 2008) al sostituto d'imposta, da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale soggetto.

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di aprile della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

L'imposizione dell'Ici per le aree fabbricabili e la giurisprudenza

L'inserimento di un'area in un Piano regolatore anche solo adottato, rende la stessa imponibile ai fini Ici indipendentemente dal suo successivo inserimento in un piano attuativo e, dunque, dalla sua concreta edificabilità. Lo ha stabilito una norma (di «interpretazione autentica» della previgente normativa) della manovra Bersani-Visco del 2006, norma ritenuta da molti commentatori criticabile sul piano dei buoni, e corretti, rapporti che dovrebbero intercorrere tra Fisco e cittadini.

Ma ora vengono vieppiù al pettine i nodi creati da un legislatore (affamato di soldi) che ha di fatto stabilito - come visto - l'imponibilità ai fini Ici anche di aree in realtà non fabbricabili, se non in modo del tutto remoto (o, addirittura, ad iniziativa - in caso di previsione della necessità di un piano di attuazione pubblico - dello stesso ente impositore).

In un'esemplare sentenza, la Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia (Presidente Nicastro, relatore Crotti) ha, così, stabilito che se non si può contestare - sulla base della previsione di legge, avallata dalla Corte costituzionale - l'imponibilità, si può e si deve contestare il valore attribuito da parte del Comune interessato alle aree di cui trattasi, e così prenderle in esame - ad una ad una - in relazione al loro (concreto) grado di edificabilità (e, quindi, considerando il loro conseguente valore).

Insomma, siffatte aree saranno anche - per legge - imponibili. Ma nello stabilirne il valore (e quindi nel determinarne l'imposta) si dovrà - hanno detto i giudici tributari emiliani - tener conto del fatto che, in molti casi, si tratta di una fabbricabilità puramente in astratto.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale 10.1.09

Medioevo e tasse

Nel Medioevo, l'obbligo di pagare regolarmente le tasse era percepito come equivalente alla perdita della libertà personale, poiché tale condizione implicava il versamento di un regolare tributo.

Richard Pipes

CONTRATTO PORTIERI, SAPERNE DI PIÙ

Patto di prova

Quello che caratterizza da sempre il rapporto di lavoro del portiere con alloggio è lo stretto legame di fiducia (c.d. *intuitus personae*) che si instaura tra il datore di lavoro e il lavoratore, al quale - essendo affidata allo stesso la custodia e la vigilanza dello stabile - viene anche concesso un alloggio all'interno dell'immobile interessato. Proprio per questi motivi, quando l'assemblea di condominio o la proprietà decide di assumere un portiere con alloggio può farlo con il patto di prova e sfruttare il periodo di prova per valutare le capacità e le qualità morali del candidato.

L'art. 51 del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil, prevede la possibilità di assumere in prova il portiere con alloggio per un periodo di due mesi, mentre per le altre tipologie di lavoratori (per esempio, l'addetto alle pulizie) stabilisce dei periodi differenti. Il periodo di prova deve risultare da atto scritto in quanto, in mancanza, l'assunzione è considerata a tempo indeterminato. Durante tale periodo il contratto può sempre essere risolto dalle parti, con un preavviso di dieci giorni. Scaduto il termine pattuito senza disdetta, il lavoratore è assunto.

Regioni e certificazione energetica

Nell'ultimo numero di *Cn* abbiamo dato atto della corretta posizione assunta dalla Regione Liguria (che, dopo l'abrogazione da parte dello Stato dell'obbligo di allegazione della certificazione energetica nelle locazioni e nelle compravendite, ha espressamente abrogato l'analoga disposizione di legge regionale). Ma molte Regioni non l'hanno ancora fatto - forse per compiacere, in funzione clientelare, il solito lavoro "buroindotto" - così creando una confusione dal punto di vista degli obblighi dei cittadini che solo uno "scampolo" di Stato di diritto può tollerare.

In merito, riportiamo comunque le conclusioni ("tutt'altro che scontate", precisa peraltro l'Autore) alle quali è giunto Giovanni Rizzi in un chiaro - ed esaustivo - studio che compare sulla rivista *Notariato* (n. 1/09). Eccole:

- le Regioni non hanno competenza in materia di "ordinamento civile" stante la riserva a favore dello Stato di cui all'art. 117, lett. l), della Costituzione;

- le norme che impongono l'allegazione della certificazione energetica agli atti traslativi, a pena di nullità, sono norme che attengono "all'ordinamento civile", di esclusiva competenza dello Stato;

- le norme, eventualmente contenute nelle leggi regionali, che prevedono l'obbligo di allegazione, in quanto incidenti sull'"ordinamento civile", e quindi su materia sottratta alla competenza delle Regioni, debbono, pertanto, ritenersi norme meramente recettizie e "ripetitive" della disciplina già contenuta nella legge nazionale (ossia nell'art. 6, terzo comma, D.Lgs. n. 192/2005), senza propria autonomia forza "di legge";

- una volta abrogata la norma "recepta" (ossia il suddetto art. 6, terzo comma, D.Lgs. n. 192/2005) anche le norme regionali recettizie debbono con ciò considerarsi abrogate".

Com'è noto, alla stessa conclusione è giunto - in pareri pro veritate resi alla Confedilizia e dei quali abbiamo già dato conto su queste colonne (cfr, anche, in: *Codice del condominio* di Sforza Fogliani-Maglia, ed. 2009, pagg. 1404-1405) - il prof. Vittorio Angiolini, ordinario di Diritto costituzionale all'Università statale di Milano.

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - APRILE 2009

10 Aprile 2009 - Venerdì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2009.

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

ANCE

Sì alla legittimazione ad agire delle associazioni di categoria

Cga per la regione Sicilia, sent. n. 1102 del 19 dicembre 2008

L'Ance è un ente esponenziale di interessi riconducibili a una categoria imprenditoriale. Come tale essa è legittimata a difendere, giudizialmente, le lesioni dell'interesse collettivo da lei rappresentato. Orbene, la tutela di un interesse collettivo prescinde dalla tutela dell'interesse singolo che può o non essere contemporaneamente leso, dacché l'interesse collettivo possiede autonomia giuridica e ontologica proprio in virtù della sua caratteristica di essere riferibile, direttamente, alla collettività organizzata. Ne consegue che il singolo bando può costituire, a un tempo, lesione dell'interesse del singolo partecipante (ed essere da questi impugnato anche autonomamente) e lesione dell'interesse collettivo, le volte in cui l'illegittimità non sia legata alla contingenza del bando, ma riverberi le sue conseguenze sull'intero assetto degli interessi della categoria.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

RECENSIONI

Davide Carlucci, Antonio Castaldi, *Un Paese di Baroni*, chia-relettere ed., pp. 312

Una lunga serie di episodi di truffe, favori, abusi di potere, commessi all'interno degli atenei italiani: dai parenti che fanno carriera, alle pressioni dei gruppi di potere.

21° Rapporto Italia 2009, Eurispes ed., pp. XXXVI + 1.096

L'evoluzione della società italiana attraverso analisi di molteplici aspetti, che spaziano dalle istituzioni all'economia, dal lavoro alla giustizia, dalla sicurezza al costume.

Ricettario mitteleuropeo di Suor Antonija, Orsolina, a cura di Carlo del Torre, traduz. di Alessandra Foraus, Libreria Editrice Goriziana, pp. 270

Centinaia di ricette pazientemente estratte da un manoscritto sloveno novecentesco, dovuto a una suora orsolina: un curioso, simpatico e utile intreccio di cucine, tradizioni e culture dell'area centroeuropea.

Furio Jesi, *Mito*, nino aragno ed., pp. 204

Rinnovata edizione di un testo, apparso per la prima volta nel 1975, considerato una sorta di classico nell'ambito degli studi dedicati al mito e segnatamente ai rapporti che il mondo intellettuale ha avuto con il mito attraverso i secoli.

Paolo Silvestri, *Il liberalismo di Luigi Einaudi o del Buongoverno*, Rubbettino ed., pp. 352

Una rivisitazione del liberalismo politico ed economico di Einaudi: la sua visione del mondo, dell'uomo e della libertà, alla luce delle celebri "prediche", dei tanti scritti, degli acuti articoli, per realizzare concretamente il "buongoverno" indissolubilmente legato ad una società liberale.

Simone Casavecchia, *Rondi visto da Rondi*, Edizioni Sabinae, pp. 118, 44 tavv. f. t.

Alla vigilia dei novant'anni, Gian Luigi Rondi, decano dei critici cinematografici nazionali, parla di numerosi episodi della propria vita personale e professionale, con ritrattini di grandi divi, dalla Lollobrigida ai Rossellini, da Vittorio De Sica a Fellini, facendo scorrere sessant'anni di vita culturale.

Franco Di Bella, *Storia della tortura*, con un saggio di Antonio Di Bella, Odoia ed., pp. 336

Accurata - e per molti aspetti tragica - rievocazione dell'uso di strumenti di tortura, oltre che storia della pena capitale, dalle antiche civiltà orientali ai giorni nostri: di particolare curiosità sono alcuni verbali di processi riportanti le dichiarazioni degli'imputati durante la tortura.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il senatore Zanetta (PdL) ha presentato un disegno di legge volto ad introdurre disposizioni per l'esenzione dall'Ici dei fabbricati ubicati nelle aree montane e rurali.

Dal deputato Barbieri (PdL) proviene una proposta di legge in materia di deturpamento ed imbrattamento di cose altrui.

Norme per rendere trasparenti i costi delle prestazioni delle amministrazioni pubbliche e dei servizi pubblici sono contenute in una proposta di legge che ha, quale prima firmataria, la deputata Lanzillotta (Pd).

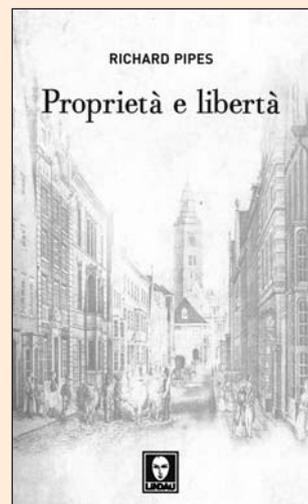
Agevolazioni per l'arredo della prima casa di abitazione e dell'ufficio, al fine di incentivare l'industria del mobile italiano, sono contenute in una proposta di legge presentata dai deputati del Gruppo del Pd Vannucci e Bersani.

Disposizioni per la realizzazione di aree destinate ai fumatori in ambienti chiusi pubblici e privati, sono il tema di un progetto di legge del deputato Conte (PdL).

Il senatore Stradiotto (Pd), ha presentato un disegno di legge in materia di regime tributario dei redditi derivanti da contratti di locazione e di detrazioni dei canoni di locazione.

Con una interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, i deputati Vietti, Libè, Galletti e Occhiuto (tutti del Gruppo dell'UDC) chiedono a quanto ammonti il numero di pignoramenti sugli immobili notificati da Equitalia in tutto il Paese e quanti siano gli avvisi di vendita di immobili notificati dalla citata società di riscossione.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Proprietà e libertà* di Richard Pipes, ed. Lindau.

La bussola della casa

| zona | BIELLA | | PISTOIA | | AGRIGENTO | |
|------------|--------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| | minimo | massimo | minimo | massimo | minimo | massimo |
| centro | 800 | 2.050 | 1.100 | 2.300 | 980 | 2.200 |
| semicentro | 720 | 1.500 | 1.000 | 2.000 | 700 | 1.500 |
| periferia | 600 | 1.100 | 900 | 1.900 | 600 | 1.100 |
| | CUNEO | | CHIETI | | BRINDISI | |
| | minimo | massimo | minimo | massimo | minimo | massimo |
| centro | 1.100 | 2.700 | 900 | 2.250 | 700 | 1.400 |
| semicentro | 1.020 | 2.000 | 700 | 1.700 | 620 | 1.100 |
| periferia | 610 | 1.400 | 620 | 1.480 | 530 | 1.000 |

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

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

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 agosto 2007 - agosto 2008 | 3,9% | 2,925% | 2,925% |
| Variazione settembre 2007 - settembre 2008 | 3,7% | 2,775% | 2,775% |
| Variazione ottobre 2007 - ottobre 2008 | 3,4% | 2,550% | 2,550% |
| Variazione novembre 2007 - novembre 2008 | 2,6% | 1,950% | 1,950% |
| Variazione dicembre 2007 - dicembre 2008 | 2,0% | 1,500% | 1,500% |
| Variazione gennaio 2008 - gennaio 2009 | 1,5% | 1,125% | 1,125% |
| VARIAZIONE BIENNALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | | 75% |
| Variazione agosto 2006 - agosto 2008 | 5,5% | 4,125% | 4,125% |
| Variazione settembre 2006 - settembre 2008 | 5,3% | 3,975% | 3,975% |
| Variazione ottobre 2006 - ottobre 2008 | 5,5% | 4,125% | 4,125% |
| Variazione novembre 2006 - novembre 2008 | 5,0% | 3,750% | 3,750% |
| Variazione dicembre 2006 - dicembre 2008 | 4,8% | 3,600% | 3,600% |
| Variazione gennaio 2007 - gennaio 2009 | 4,4% | 3,300% | 3,300% |

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

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

| VARIAZIONE ANNUALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | | 75% |
|--|----------------------------|--------|--------|
| Variazione agosto 2007 - agosto 2008 | 4,2% | 3,150% | 3,150% |
| Variazione settembre 2007 - settembre 2008 | 3,9% | 2,925% | 2,925% |
| Variazione ottobre 2007 - ottobre 2008 | 3,6% | 2,700% | 2,700% |
| Variazione novembre 2007 - novembre 2008 | 2,7% | 2,025% | 2,025% |
| Variazione dicembre 2007 - dicembre 2008 | 2,4% | 1,800% | 1,800% |
| Variazione gennaio 2008 - gennaio 2009 | 1,4% | 1,050% | 1,050% |

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

Tassazione irregolare

Le prove storiche dimostrano che in genere nel mondo occidentale, a partire dall'antichità classica e fino al XX secolo, la tassazione diretta regolare (ossia distinta dai provvedimenti di emergenza) era considerata illegale tranne che per i popoli sottomessi.

Richard Pipes



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

Anno 19
Numero 3

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 3 marzo 2009

Il numero di febbraio 2009
è stato postalizzato il 18.02.2009