

## All'interno

- Coordinamento legali, i temi del Convegno di settembre (pag. 3)
- I registri previsti per i condomini (3)
- Pignoramento e partecipazione all'assemblea condominiale (7)
- Documento rischi da interferenze, nessun obbligo (7)
- Contributo di bonifica, ci vuole il perimetro (7)
- Ici e unità immobiliari assimilate all'abitazione principale (10)
- Contratto portieri, indennità citofono (11)
- Barriere architettoniche, soggetti tutelati (13)
- Registrazione sonora dell'assemblea condominiale (14)
- Libero l'aggiornamento del canone nelle locazioni non abitative (15)

### IL PIANO GOVERNO-REGIONI AVRA' TEMPI LUNGI E INVECE OCCORRE RILANCIARE SUBITO L'AFFITTO

Apprezziamo l'impegno del Governo a sburocra-  
tizzare le pratiche urbanistiche e a rimettere in mo-  
to l'edilizia. Ma il testo dell'Intesa raggiunta con le  
Regioni e le Autonomie locali fa chiaramente capire  
che i tempi saranno lunghi.

Riproponiamo per questo una misura che rimette-  
rebbe immediatamente in moto l'edilizia e che di-  
pende dal solo Governo, con un costo limitatissimo  
(circa 170 milioni).

Ci sono 700-800mila alloggi che non vengono at-  
tualmente affittati perché bisognosi di ristruttura-  
zioni edilizie e di rimesse in pristino che i propri-  
etari non possono eseguire data la redditività zero  
della locazione. Se il Governo varasse la tassazione  
separata dei redditi da locazione a mezzo di cedola-  
re secca almeno per i contratti a canone calmierato  
dagli accordi che Confedilizia ha stipulato in tutta  
Italia con i sindacati inquilini, i proprietari di casa  
metterebbero immediatamente mano ai necessari  
lavori edilizi.

Se si trovano molti soldi per costruire *ex novo* e so-  
lo per sempre più costruire, non dovrebbe essere  
difficile trovare una somma limitata per una azione  
immediata, che risolverebbe problemi abitativi an-  
che ripristinando la mobilità sul territorio.

La misura favorirebbe inoltre la destinazione alla  
locazione anche di circa 40mila alloggi attualmente  
inventuti, come da tempo suggerito dalla Confedili-  
zia sulla scia di quanto già fatto in Spagna.

Il Governo dovrebbe avere ben chiaro che i pro-  
blemi abitativi non si risolvono in tempi brevi né co-  
struendo case né bloccando gli sfratti, ma solo ri-  
lanciando l'affitto privato.

## Il Presidente al Convegno Assimil di Genova

Il Presidente confederale ha incontrato, alla Camera dei deputati, il Presidente della Commissione trasporti on. Mario Valducci, già Responsabile enti locali di Forza Italia (avanti la nascita del Pdl). Con l'on. Valducci, Sforza Fogliani ha avuto un proficuo scambio di idee a proposito dell'iter parlamentare della proposta di legge (presentata dallo stesso on. Valducci e dall'on. Napoli - cfr. Cn marzo) per la soppressione dei Consorzi di bonifica. Sempre a Roma, il Presidente ha partecipato alle riunioni del Comitato esecutivo e del Consiglio direttivo dell'Abi-Associazione bancaria italiana ed è intervenuto al Convegno Confindustria "Oltre la crisi" ed al Convegno Confcommercio "La bilateralità efficace".

A Genova, il Presidente ha partecipato alla Tavola rotonda sul futuro del mercato immobiliare ("Il mattone tra passato e futuro - I 12 gradini di Roubini ed il mercato immobiliare") organizzato - nel Salone del Consiglio di Palazzo Tobia Pallavicino della locale Camera di commercio - da Assimil-Associazione per lo sviluppo e l'informazione sui mercati immobiliari locali, alla quale aderisce anche la nostra Associazione territoriale genovese (presente alla Tavola rotonda col Presidente Minetti ed il Segretario Taverna; era pure presente il Tesoriere nazionale, Gardella).

Il Segretario generale ha svolto un intervento nel corso del Convegno "Patrimonio pubblico: recupero, valorizzazione e...rottamazione", organizzato da Tecnoborsa (società alla quale partecipa anche la nostra Organizzazione) unitamente ad altri enti. Ha inoltre partecipato alla presentazione del "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" condotto da Banca d'Italia e Tecnoborsa sugli agenti immobiliare, che ha visto la collaborazione delle agenzie Fiaip.

### BONIFICA MONTANA

Tribunale di Piacenza 14 novembre 2008, n. 750. Est. Gatti.

**Consorzi - Contributi consortili - Contributi in favore dei Consorzi di bonifica - Presupposti impositivi - Esistenza di beneficio diretto e specifico - Incremento di valore dell'immobile - Necessità**

**Consorzi - Contributi consortili - Contributi in favore dei Consorzi di bonifica - Presupposti impositivi - Interventi di bonifica montana inerenti aree ben delimitate e circoscritte - Effetti sugli immobili circostanti - Accertamento - Necessità**

*Il beneficio di bonifica deve essere «diretto e specifico», conseguito o conseguibile a causa di opere di bonifica e tradursi in un vantaggio di tipo fondiario e, quindi, in un incremento di valore dell'immobile soggetto a contributo. (R.D. 13 febbraio 1953, n. 215, art. 10; c.c., art. 860) (1)*

*Nel caso di numerosi e diversificati interventi di bonifica montana, indirizzati prevalentemente al mantenimento della rete acquedottistica delle frazioni del comune, alla manutenzione delle strade consortili ed alle sistemazioni idraulico-forestali a carico di alcuni rivi, trattandosi di interventi specifici che riguardano aree ben delimitate e circoscritte del territorio comunale, senza apprezzabile ricaduta sulle zone circostanti, occorre accertare - al fine di giudicare se la pretesa del contributo consortile sia legittima o meno - se l'attività in parola abbia direttamente interessato anche gli abitati in cui sono situati gli immobili urbani assoggettati a contribuzione (1)*

(1) Prima decisione, che risulti, che affronta - in termini del tutto condivisibili - i problemi posti dai Consorzi di bonifica e dalle loro pretese in materia di "bonifica" montana.

## Il classamento va motivato rigorosamente

L'obbligo della motivazione dell'avviso di classamento non può ritenersi osservato mediante la mera indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'Agenzia del territorio e della classe conseguentemente attribuita all'immobile, trattandosi di elementi non idonei a consentire al contribuente, attraverso il raffronto con quelli indicati nella propria dichiarazione, di intendere le ragioni della classificazione, sì da essere in condizione di tutelarsi mediante ricorso alle Commissioni tributarie. Si tratta, infatti, di un provvedimento di natura valutativa, integrante un atto di accertamento il quale, come tale, deve essere motivato.

Questo il principio affermato dalla Corte di Cassazione, con le sentenze n. 4507 e n. 4509 del 25.2.'09.

### PIANO CASA

## Attendere le leggi regionali

Governo, Regioni ed Enti locali hanno raggiunto una Intesa sul Piano casa, i cui contenuti sono consultabili sul sito confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) unitamente ad una dichiarazione del Presidente confederale.

Allo stato, è solo il caso di evidenziare che nessuna attività edilizia può essere iniziata (e, di fatto, anche concretamente messa allo studio) avanti l'emanazione delle leggi regionali previste nell'Intesa precitata (ciò che dovrà avvenire entro tre mesi).

Le Federazioni regionali sono state invitate dalla Sede centrale ad attivarsi per seguire l'iter delle emanando leggi, i cui contenuti potranno quindi - a tempo debito - essere appresi consultando le Associazioni territoriali.

## Silvio Berlusconi Presidente Pdl

Silvio Berlusconi è stato eletto, all'unanimità, Presidente della nuova formazione politica "Popolo della libertà" (Pdl), nata dalla fusione di Forza Italia con Alleanza nazionale.

La Confedilizia porge congratulazioni al neo Presidente.

## Fabio Cerchiai nominato nel Cnel

Fabio Cerchiai è stato nominato dal Consiglio dei ministri componente del Cnel in rappresentanza delle imprese (settore servizi).

Al nominato - presidente dell'Ania, aderente alla Confedilizia - vivissimi rallegramenti.

## Marina Calderone Presidente Cup

Marina Calderone è la nuova Presidente del Cup, Comitato unitario degli Ordini e delle professioni.

La nostra Organizzazione porge felicitazioni.

## Imbrattamento facciate, quando le ordinanze sono illegittime

Il sito confederale pubblica un parere *pro veritate* fornito alla Confederazione dal prof. avv. Vittorio Angiolini, ordinario di diritto costituzionale all'Università di Milano, relativamente alle previsioni di regolamenti ed ordinanze comunali in ordine alla rimozione di imbrattamenti, deturpamenti o danni da muri e facciate di proprietà privata.

Il parere (in corso di pubblicazione anche sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*) conclude sottolineando - fra l'altro - che "non rientra nei poteri amministrativi locali che i Comuni addressino ai proprietari privati, anche solo come onere di custodia o di vigilanza, di impedire o rimuovere imbrattamenti, deturpamenti o danneggiamenti imputabili a terzi, senza alcuna cooperazione della proprietà, su muri o facciate adiacenti spazi pubblici o di pubblico passaggio".

Regolamenti o ordinanze comunali sono impugnabili da singoli proprietari, o da loro associazioni rappresentative, innanzi al giudice amministrativo entro l'ordinario termine decadenza (60 giorni). In difetto, in sede di opposizione ad ingiunzioni o comunque ad atti applicativi di sanzioni amministrative, potrà chiedersi al competente giudice la disapplicazione degli atti amministrativi illegittimi.

## Terremoto Abruzzo

Al momento di chiudere in tipografia questo numero del nostro periodico, stanno pervenendo le prime notizie del disastroso terremoto che ha colpito l'Abruzzo.

Ai dirigenti, ai soci, a tutte le persone comunque coinvolte, la piena - e sentita - solidarietà della Confedilizia.

## Nuovo bollettino per versare l'Ici

Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 25.5.'09, è stato approvato il nuovo modello di bollettino di conto corrente postale che deve essere utilizzato - a decorrere dal pagamento in acconto per il 2009 (entro il 16 giugno) - per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili in favore del Comune, dell'agente della riscossione ovvero del soggetto al quale il Comune ha affidato la riscossione dell'Ici.

Il nuovo bollettino può essere utilizzato per il versamento dell'Ici, oltre che presso le Poste, presso le banche convenzionate o con gli affidatari del servizio di riscossione del tributo.

Con altri due decreti in pari data, sono stati approvati i nuovi bollettini per il pagamento dell'imposta di scopo (nei pochissimi Comuni che l'hanno istituita) e per il versamento dei tributi locali che vengono accertati.

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### I registri previsti per i condomini

Il codice civile prevede due registri di cui devono dotarsi gli amministratori di condominio. Uno – la cui obbligatorio non può ritenersi venuta meno a seguito della cessazione del sistema corporativo (sul quale si basava l'adempimento di cui all'art. 71 disp. att. cod. civ. che assegnava all'associazione professionale dei proprietari di fabbricati il solo compito di tenere il registro in questione) – è quello previsto dal combinato disposto degli artt. 1129, quarto comma, e 1158, terzo comma, cod. civ.. Tali norme prevedono che la nomina e la cessazione, per qualunque causa, dell'amministratore dal suo incarico siano annotate in un "apposito registro" e che, nel medesimo registro, sia trascritto anche il regolamento di condominio approvato dall'assemblea.

L'altro registro, invece, è quello contemplato dall'art. 1156, ultimo comma, cod. civ.. In esso devono essere trascritti i verbali d'assemblea.

### Vessazioni fiscali

*Come proprietario di un bilocale in una località ligure, sono vessato, sia per l'Ici sia per i rifiuti, con tariffe superiori a quelle dei residenti. Non posso esprimermi col voto contro questo andazzo, proprio perché ho altrove la residenza. Queste autentiche vessazioni fiscali sono compiute dai Comuni in danno dei non residenti, in barba all'aureo principio che non vi debba essere tassazione senza espressione di voto. Sarebbe bene che qualcuno ponesse adeguati rimedi a questo sconcertante andazzo.*

Gianni Pizzamiglio  
Lodi

da 24 Ore 26.5.'09

### Costo medio dipendenti imprese pulizia

Il S.O. n. 58 alla Gazzetta Ufficiale n. 72 del 27.5.'09 pubblica il decreto del Ministero del lavoro di "determinazione del costo medio orario del lavoro dei dipendenti da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi", con decorrenza dall'1.1.'09 e dall'1.6.'09.

## 19° Convegno Coordinamento legali Confedilizia Piacenza, 12 settembre 2009

### I contratti di locazione regolamentati

*Introduzione e principi generali*

Relazione di base: **avv. Prospero Pizzolla**

1. Fonti normative e loro gerarchia. 2. Ambito di applicazione territoriale. 3. La forma. 4. Pattuizioni su canone ed oneri accessori. 5. Durata, disdetta, recesso. 6. Nullità *ex lege* 451/98.

*Questioni specifiche*

**Scaletta-quesiti**

1. La proroga biennale di diritto: necessità di disdetta o riviviscenza del contratto a termine.
2. Stipula del contratto in assenza di accordo integrativo per le grandi proprietà.
3. Modifiche e integrazioni ai tipi di contratto: limiti.
4. Durata e rinnovazione dei contratti per studenti universitari.
5. I presupposti per la stipula del contratto transitorio.
6. La violazione delle norme dei decreti ministeriali.

### Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali

*Introduzione e principi generali*

Relazione di base: **avv. Raffaele Specchi**

1. Nozioni generali. 2. Natura e presupposti delle obbligazioni solidali. 3. Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni pecuniarie. 4. Le obbligazioni assunte dal condominio per la gestione dei beni e dei servizi comuni e la valenza dell'art. 1125 del codice civile. 5. La parziarietà delle obbligazioni condominiali: fondamenti e limiti.

*Questioni specifiche*

**Scaletta-quesiti**

1. Il contratto concluso dal condominio: decisione assembleare e poteri di rappresentanza dell'amministratore. Gli effetti del contratto sui singoli condòmini nella prospettiva della parziarietà delle obbligazioni.
2. Parziarietà dell'obbligazione, eccezione di inadempimento. Costituzione in mora e prescrizione.
3. Parziarietà dell'obbligazione, mutamenti soggettivi della compagine condominiale e fondi condominiali.
4. La posizione dei singoli condòmini: il caso del condominio adempiente verso il condominio inadempiente nei confronti del terzo creditore del condominio. L'ammissibilità dell'adempimento parziale del singolo condòmino verso il terzo creditore del condominio.
5. Parziarietà dell'obbligazione ed azioni esecutive: individuazione dei soggetti passivi, dei limiti di responsabilità e determinazione delle quote in rapporto ai criteri di riparto delle spese. Il caso del condominio parziale. Opposizione all'esecuzione ed agli atti esecutivi.
6. Le cautele del terzo nella contrattazione e nel contratto: individuazione dei contraenti, condizioni e modalità di pagamento, depositi, garanzie. Comunicazione dell'elenco dei condòmini e delle rispettive quote di spesa anche in relazione alle norme sulla tutela dei dati personali.
7. Parziarietà dell'obbligazione dei condòmini ed obbligazioni extracontrattuali e da fatto illecito.

**Per informazioni e interventi programmati al Convegno, contattare le Confedilizie locali**

### CONSORZI DI BONIFICA

#### Impegno del Governo per accorpare e sopprimere i Consorzi

Nel corso del dibattito sul federalismo fiscale il Governo ha accolto un ordine del giorno, in tema di soppressione dei Consorzi di bonifica, presentato dall'on. Renato Cambursano (Italia dei Valori). Il documento, rammentato che "la Corte dei conti ha sottolineato la necessità di una razionalizzazione degli enti intermedi che sono causa di un aumento della spesa pubblica e della pressione fiscale senza alcun beneficio ai cittadini", rimarca come sia necessario "tagliare il costo complessivo della politica per destinare le risorse recuperate al sostegno delle imprese, al fine di favorire sviluppo e occupazione, fermando, così, la continua e attualmente inarrestabile disoccupazione e crisi economica". Pertanto il Governo è stato impegnato "ad adottare le opportune iniziative normative affinché le regioni procedano all'accorpamento o alla soppressione di comunità montane, consorzi di bonifica, autorità d'ambito territoriali e dei consorzi tra i Comuni compresi nei bacini imbriferi."

Per l'importante proposta di legge Valducci-Napoli per la diretta soppressione dei Consorzi, rinviato all'ultimo numero di *Cn*.

### Evasione casa, Confedilizia: non recrimini chi ha azzerato la redditività dell'affitto

I dati di *24-Ore* sull'evasione nel settore immobiliare (comunque, tutti da verificare) sono il frutto dell'azione di chi ha azzerato la redditività dell'affitto con una fiscalità, specie locale, senza precedenti. Sono il frutto, anche, della leggerezza con la quale i politici – tutti quanti, indistintamente – prorogano a cuor leggero, quasi ogni anno, gli sfratti convalidati dai giudici. Certi proprietari ritengono che, senza contratto scritto, si difenda meglio la possibilità di ritornare in possesso della propria casa, anche nei confronti di inquilini morosi. E poi, molte volte, sono gli stessi inquilini che non vogliono il contratto scritto, in cambio di uno sconto sul canone. E', pari pari, il meccanismo di chi non vuole la fattura per non pagare l'Iva. L'emergenza, invero, non è abitativa, ma sociale. Affittare è diventato un rischio, e un rischio grosso. Nessuno, d'altra parte, si preoccupa di mettere in campo anche una pur minima azione per rilanciare l'affitto.





COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Fondi "familiari" e imposta del 20%

Sulle plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote dei fondi familiari o a ristretta base partecipativa l'imposta sostitutiva è dovuta nella misura del 20%, in luogo dell'ordinaria aliquota del 12,50%. A tal fine – è stato chiesto all'Agenzia delle entrate – le condizioni per l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20% vanno verificate alla data di cessione della quota o al 31 dicembre dell'anno precedente?

Al riguardo – ha risposto l'Agenzia delle entrate con la Circolare n. 8/E del 15.3.'09 – occorre tenere presente che i requisiti per considerare un fondo come "familiare" o "a ristretta base partecipativa" possono essere verificati con certezza soltanto al termine del periodo d'imposta. Tuttavia, alla data di effettuazione della cessione si applica l'aliquota del 20% se, sulla base delle informazioni fornite dalle società di gestione, il fondo già presenta con ragionevole certezza i requisiti per l'applicazione dell'imposta patrimoniale. In mancanza di tali informazioni, si applica l'aliquota ordinaria del 12,50%, salvo eventuale integrazione dell'imposta in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi qualora il fondo a fine anno sia stato qualificato come familiare o a ristretta base partecipativa.



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

## 2008: positive le presenze nei Bed & Breakfast

Nel corso del 2008 la percentuale media di occupazione dei Bed and Breakfast è stata del 54% circa, con un soggiorno medio dell'ospite presso la stessa struttura pari a 5 giorni, mentre il prezzo medio praticato è stato di 65 euro al giorno per coppia. L'ospite-tipo del 2008 è italiano nel 58% dei casi e si muove con un compagno.

Sono questi alcuni dei dati, certamente positivi, che emergono dalla consueta indagine di bilancio di fine anno condotta dall'Ote, l'Osservatorio turistico dell'Anbba, sulle strutture ad essa associate.

In particolare, rispetto al 2007, si rilevano l'aumento del periodo di soggiorno medio, che passa da 3 a 5 giorni e una, seppur leggera, flessione del prezzo medio giornaliero a coppia, che si è ridotto a 65 euro (contro i precedenti 67).

Durante le festività natalizie 2008 e quelle d'inizio 2009, le strutture aderenti ad Anbba hanno ricevuto prenotazioni per un'occupazione media pari al 58% ed il prezzo medio giornaliero è risultato leggermente superiore alla media annua 2008: 68 euro (sempre per coppia).



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

## "Segnala il tuo portiere preferito" entro il 30 aprile

Entro il 30 aprile si possono segnalare all'Ebinprof (contattando la segreteria dell'Ente al numero 06.4425.9166) i nominativi dei portieri con maggiore anzianità di servizio o che si sono distinti nell'esercizio della loro professione con atti di dedizione ai condomini, altruismo, assistenza o solidarietà (cfr. Cn mar. '09).

Il 21.5.'09 (giorno della cerimonia di premiazione dei vincitori del concorso per le borse di studio 2007-2008), i portieri selezionati verranno premiati con una targa di riconoscimento.

Alla segreteria dell'Ebinprof può essere richiesta ogni utile informazione sul rimborso delle spese di viaggio per i portieri premiati.

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



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Deduzioni fiscali ad hoc per la casalinga

In occasione delle prossime scadenze per la presentazione della dichiarazione dei redditi, si ricorda che la casalinga ed i soggetti ad essa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo corrisposto per l'assicurazione Inail obbligatoria contro gli infortuni domestici sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari.

Se la casalinga è fiscalmente a carico di un altro soggetto, quest'ultimo può portare in deduzione dal proprio reddito lordo i medesimi oneri che spetterebbero alla casalinga (sempre che tra i due vi siano i vincoli parentali di cui all'art. 453 del codice civile, quali coniugio, filiazione, discendenza).

Si ricorda inoltre che sono esenti da oneri fiscali la rendita per l'invalidità permanente che gli iscritti all'assicurazione contro gli infortuni domestici percepiscono in seguito ad un infortunio coperto dall'assicurazione anzidetta e la rendita che, in caso di morte dell'assicurato (cfr. Cn giug. '06), viene corrisposta ai superstiti aventi diritto.

## Ulteriore sentenza a favore della casalinga

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 6658 del 19.3.'09, conferma il proprio orientamento in merito all'importante principio secondo il quale alla casalinga, in caso di infortunio, va risarcito anche il danno patrimoniale (cfr. Cn mar. '09).

La Suprema Corte, richiamando la propria giurisprudenza in merito, ha riaffermato che "il danno patito da una casalinga, a seguito di infortunio rientra, a pieno titolo, nell'ambito di un danno alla capacità di lavoro specifica". Infatti, secondo il Supremo collegio, "è appena il caso di porre in luce che la casalinga, pur non percependo reddito monetizzato, svolge un'attività suscettibile di valutazione economica, che non si esaurisce nell'espletamento delle sole faccende domestiche, ma si estende al coordinamento della vita familiare, per cui costituisce danno patrimoniale (come tale autonomamente risarcibile rispetto al danno biologico) quello che la predetta subisce in conseguenza della riduzione della propria capacità lavorativa".

Il testo integrale della sentenza può essere richiesto alla sede nazionale della Confcasalinghe.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## A.A.A. 1000 archivi privati cercansi

Poco prima del suo scioglimento, Alleanza nazionale ha lanciato un appello per costituire un archivio nazionale che raccolga i documenti prodotti in sessant'anni con il Msi prima e con An poi.

L'idea è di raccogliere, catalogare e rendere disponibili testi, libri, filmati, immagini dispersi in mille archivi privati. Il modello dichiarato cui rifarsi è quello dell'Istituto Gramsci, che è riuscito a trasformarsi in punto di riferimento per studiosi, ricercatori e appassionati di storia. Tale iniziativa è stata proposta con un articolo intitolato "La storia siamo (anche) noi" di Alessandro Campi sul *Secolo d'Italia*.

## Archivi in rosa

In occasione della festa della donna, l'Archivio centrale dello Stato ha presentato un volume dedicato a Giuliana Genta, una delle prime donne architetto, della quale è stato recentemente acquisito l'archivio.

L'Istituto – che custodisce la documentazione prodotta dagli organi centrali dello Stato dall'Unità ad oggi, archivi di enti e società e numerosi archivi privati di personaggi che hanno rivestito ruoli primari nella vita politica, culturale e artistica del Paese – conserva infatti innumerevoli fonti storiche sulle donne, sul cammino e sulle battaglie da loro compiute nel corso del Novecento.

Le carte conservate dall'Archivio centrale documentano la crescente presenza femminile nella vita pubblica: diversi archivi privati di donne, recentemente acquisiti, testimoniano la conquistata realtà di autonome attività professionali.

## ADSI Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Beni culturali e attivo ereditario

Cassazione – Sez. trib. - 19 maggio 2008 n. 12611 – Pres. Paolini – Est. Magno

*I beni culturali sono esclusi dall'attivo ereditario – ai fini della imposta sulle successioni – solo se sia certificato che gli obblighi di conservazione e protezione derivanti da tale vincolo siano stati assolti. Qualora, pertanto, un immobile sia stato sottoposto a vincolo, in epoca precedente l'apertura della successione, ma sia stato negato dalla soprintendenza l'attestato di assolvimento degli obblighi indicati, correttamente l'immobile stesso è incluso nella dichiarazione di successione.*

### Beni culturali, regime alienazione

La "Rivista amministrativa della Repubblica italiana" (nn. 3-4/08) pubblica un approfondito articolo di Maurizio Asprone e Silvia Martini dal titolo "I Beni culturali ed il relativo regime di alienazione".

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

### Le Organizzazioni della proprietà dell'Islanda e della Norvegia aderiscono all'EpF

Il direttivo della Sipa (associazione della proprietà scandinava), riunitosi a Cannes nel corso del Mipim, ha deliberato all'unanimità di aderire all'EpF.

Si rafforza, in questo modo, la presenza di organizzazioni del Nord Europa nell'organizzazione. La Sipa rappresenta l'Islanda e la Norvegia, due importanti nazioni dell'Area economica europea (Eea).

### Marchio Eco-label per gli edifici

Si è svolta a Roma, presso l'Ispra (Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale), una riunione del gruppo di lavoro, istituito dalla Commissione europea, per individuare i criteri per l'attribuzione del marchio di qualità "Ecolabel" agli edifici.

Nel corso dei lavori - ai quali, in rappresentanza della Confedilizia e dell'EpF ha partecipato l'avv. Gagliani Caputo - sono state discusse ed approfondite le linee guida elaborate dall'Ispra.

Prossima riunione a Bruxelles per la presentazione alla Commissione europea dei risultati emersi dagli incontri.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Manifestazione organizzata da Gesticond Venezia

Si è tenuta a Mestre una manifestazione organizzata da Gesticond Venezia per illustrare le attività della Delegazione lagunare dell'Associazione.

Alla presenza degli iscritti e di numerosi invitati, dopo i saluti del Presidente di Gesticond Venezia, rag. Giampaolo Zane, del Presidente della Confedilizia di Venezia rag. Luca Segalin e del Vicepresidente nazionale della Confedilizia grand. uff. Michele Vigne, ha preso la parola il geom. Diego Russello, Presidente nazionale, il quale ha evidenziato i progressi compiuti in cinque anni dall'Associazione e il suo profondo radicamento sul territorio nazionale, nonché l'attività svolta e i programmi futuri.

L'avv. Vincenzo Nasini, Presidente del Centro Studi di Gesticond, ha poi illustrato i compiti di formazione e di informazione in favore degli iscritti attribuiti dallo Statuto al Centro Studi nazionale e ai Centri Studi provinciali costituiti presso tutte le sedi territoriali dell'associazione.

Hanno quindi preso la parola l'avv. Giuliano Marchi, Presidente del Centro Studi di Venezia, e l'avv. Martina Zane, la quale ha trattato un tema di carattere tecnico con una relazione informativa in materia di adeguamento degli impianti e maggioranze assembleari.

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Rinnovate le cariche sociali, Gardella Presidente

Il dott. Renzo Gardella è stato rieletto Presidente dell'Assindatcolf per il triennio 2009-2011.

Questo l'esito della riunione del Consiglio direttivo dell'Associazione, che ha poi confermato Vicepresidente l'ing. Lelio Casale e Tesoriere il grand. uff. Michele Vigne.

In precedenza, si era svolta l'assemblea annuale dell'Assindatcolf, che ha visto il rinnovo delle cariche sociali per il triennio 2009-2011. Per tale periodo, il Consiglio sarà composto da: dott. Ivo Amendolagine, ing. Lelio Casale, cav. Tiziano Casprini, rag. Elio Fico, ing. Armando Fronduti, geom. Adolfo Gardenghi, dott. Lamberto Londini, dott. Dario Lupi, Stefano Rossi, grand. uff. Michele Vigne, dott. Andrea Zini, avv. Michele Zippitelli. Membri di diritto del Consiglio sono poi l'avv. Corrado Sforza Fogliani, l'avv. Giorgio Spaziani Testa e il dott. Renzo Gardella (rispettivamente, Presidente, Segretario generale e Tesoriere della Confedilizia). Sono stati inoltre confermati Revisori dei Conti il dott. Dario dal Verme-Presidente del Collegio, il dott. Maurizio Guglielmi ed il dott. Paolo Babbo.

### Direttiva europea contro lo sfruttamento dell'immigrazione clandestina

Il Parlamento europeo ha approvato una direttiva, che dovrà essere recepita dallo Stato italiano, con la quale sono previste sanzioni, anche penali, per i datori di lavoro che assumono lavoratori clandestini.

Sulla base del provvedimento, i datori di lavoro, qualora abbiano corrisposto una retribuzione inferiore al salario minimo stabilito dalla legge o da accordi collettivi, saranno tenuti a pagare la retribuzione arretrata e dovranno inoltre versare un importo pari alle imposte e ai contributi previdenziali che avrebbero pagato in caso di assunzione legale.

Le sanzioni pecuniarie, a condizione che non riguardino casi gravi di sfruttamento, sono previste in forma ridotta per quei datori di lavoro che ricorrono all'assunzione di dipendenti irregolari "a fini privati" (e quindi nel caso di lavoratori domestici); questi datori di lavoro potranno anche mantenere benefici, sovvenzioni o aiuti pubblici acquisiti.

La direttiva impegna gli Stati membri ad obbligare i datori di lavoro di cittadini extracomunitari a farsi consegnare dal lavoratore ed a custodire per tutta la durata del rapporto di lavoro una copia del permesso di soggiorno, così da poterlo esibire in caso di ispezione e (come peraltro già da tempo avviene in Italia) a dover comunicare entro un termine stabilito alle autorità competenti l'inizio di ogni nuovo impiego. È inoltre concessa la possibilità di stabilire procedure semplificate per l'assunzione di lavoratori regolari che il datore di lavoro assume a fini privati (es.: lavoro domestico).

### Istruzioni dell'Inps sulle assunzioni

Con il messaggio n. 6729 del 24.3.'09, l'Inps ha diffuso una nuova versione dei Modelli COLD-ASS e COLD-VAR per le comunicazioni obbligatorie.

Il messaggio, oltre a fornire precisazioni relative alla compilazione di alcuni campi dei modelli, informa circa la possibilità di annullare un rapporto di lavoro non instauratosi dopo la preventiva comunicazione, entro i 5 giorni successivi dalla data prevista di inizio rapporto, attraverso la comunicazione in forma scritta o per telefono tramite il Contact Center.

L'Istituto segnala inoltre che per le assunzioni effettuate nel periodo transitorio dal 29 gennaio al 15 febbraio 2009 – nel quale, non essendo stata ancora disponibile l'apposita modulistica, le comunicazioni erano accettate anche se presentate con altri moduli – provvederà a contattare i datori di lavoro per ottenere l'invio dei dati necessari al completamento delle pratiche.

### Agevolazioni fiscali per colf, baby sitter e badanti

In vista delle scadenze per la presentazione della dichiarazione dei redditi, si ricorda ai datori di lavoro domestico che, come l'anno passato, è possibile godere delle agevolazioni fiscali per colf, baby sitter e badanti.

È quindi utile realizzare (con l'ausilio delle sedi territoriali di Assindatcolf) un apposito riepilogo dei contributi pagati per il lavoratore e delle somme allo stesso corrisposti, al fine di verificare in quale misura poter usufruire della deduzione fiscale Irpef, prevista fino all'importo massimo di euro 1.549,37. Nel caso di assistente a persona non autosufficiente si può usufruire della detrazione Irpef pari al 19% per un importo massimo di euro 2.100,00 di spese sostenute e nei casi in cui il reddito complessivo annuo non sia superiore a euro 40.000,00.

## ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nell'ambito del percorso partecipativo avviato con il Comune di Milano sul Piano di Governo del Territorio e sul Regolamento edilizio, l'Aspesi ha organizzato un incontro con l'assessore all'urbanistica, ing. Carlo Masseroli, per discutere, principalmente, del documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali.

Nel suo intervento introduttivo il Presidente Oriana ha descritto all'assessore e ai dirigenti del settore urbanistica presenti la gravità della situazione generale degli operatori immobiliari a Milano, la cui attività è attualmente fortemente influenzata dalla gravosità dei costi che rendono impossibile ogni nuova iniziativa media e piccola nell'ambito del territorio comunale.

I costi complessivi di intervento a Milano hanno superato i 2.000 euro al metro quadro, i 2.500 nel caso di recuperi con cambi di destinazione d'uso: un'operazione immobiliare a Milano sul libero mercato può permettere un utile industriale normale solo per immobili di lusso e non consente neppure il pareggio per gli immobili intermedi. D'altra parte, se resteranno impossibili gli interventi di recupero a fini abitativi di edifici di livello medio, sarà ben difficile anche per l'Amministrazione Comunale perseguire i prefissati obiettivi di crescita della popolazione residente. Un segnale di valore eccezionale sarebbe, secondo Oriana, la sospensione – magari fino all'Expo e magari solo per gli interventi di recupero ai fini abitativi – della recente delibera comunale che ha di fatto triplicato gli oneri di urbanizzazione.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### La pertinenza esclude l'edificabilità

L'asservimento all'immobile principale di un terreno, esclude che quest'ultimo sconti autonomamente l'Ici come area edificabile.

Lo ha chiarito la Commissione tributaria regionale del Piemonte (sentenza 31/08), riconoscendo la natura pertinenziale a un parco legato all'abitazione principale.

I giudici torinesi hanno così dato nuovamente ragione al contribuente che in primo grado aveva ottenuto uno sconto sul prezzo dell'area che però continuava a essere considerata edificabile.

La Commissione regionale ha ritenuto, invece, sufficienti le spiegazioni fornite dal contribuente per poter considerare la zona in questione pertinenziale, così come previsto dall'articolo 817 del Codice civile. L'effetto attrattivo che "discende dal vincolo di asservimento della zona rende ininfluente – hanno detto i giudici – l'altra destinazione in quanto quest'ultima attiene a fini estranei al rapporto con la cosa principale considerata dalla norma tributaria".



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

### Pubblicata la nuova direttiva Ue sulla multiproprietà

E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea la direttiva 2008/122/Ce, "sulla tutela dei consumatori per quanto riguarda taluni aspetti dei contratti di multiproprietà, dei contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine e dei contratti di rivendita e di scambio" (cfr. Cn dic. '08).

Scopo dichiarato (all'art. 1) della nuova direttiva è quello di contribuire al corretto funzionamento del mercato interno e conseguire un elevato livello di tutela dei consumatori mediante il ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri per quanto riguarda taluni aspetti della commercializzazione, vendita e rivendita di multiproprietà e di prodotti per le vacanze di lungo termine nonché ai contratti di scambio.

La nuova direttiva – che abroga la precedente 94/47/Ce, recepita in Italia con il d.lgs. n. 427/98 – introduce in particolare nuove regole in tema di pubblicità, di informazioni precontrattuali, di diritto di recesso, di pagamenti ed acconti.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Fiaip scommette sul web

La Fiaip ha presentato il proprio Multiple Listing Service (Mls). Si chiama Mls Fiaip powered by REplat: per realizzarlo, infatti, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali ha scelto l'azienda specializzata nel settore del real estate che nel 2004 ha introdotto in Italia il primo sistema per la collaborazione nella compravendita tra agenti immobiliari.

Si tratta del più grande progetto web di interscambio immobiliare in Italia. L'Mls Fiaip permette ai propri utenti di avere immediatamente a disposizione un portafoglio condiviso di oltre 40.000 immobili di tutte le tipologie e di contare sulla forza-vendita delle 1.500 agenzie – un totale di circa 3.500 operatori del settore – che già utilizzano il sistema. A questo si aggiunge il know how del settore informatico di Fiaip, che sta sviluppando nuovi progetti on line per il 2009.

L'obiettivo di FIAIP e REplat è quello di creare un'ampia comunità di agenti immobiliari che collaborano nella compravendita attraverso regole chiare e condivise con assolute garanzie sulla collaborazione stessa e sulla tutela dei clienti coinvolti nelle compravendite.

"Fiaip – ha dichiarato il Presidente Arosio – scommette con forza nel 2009 sul web e sugli strumenti che possono adeguare le strutture ed i metodi di lavoro ad un nuovo modo di fare agenzia e consulenza immobiliare in Italia. In un momento di crisi, come quello che stiamo vivendo nel nostro Paese, la partita che si gioca in termini competitivi tra i vari players del settore è quella dell'erogazione di servizi innovativi ad alto valore aggiunto. Per questo la nostra associazione ormai da tempo opera nel settore con [www.cercacasa.it](http://www.cercacasa.it), e con nuove convenzioni supporta l'attività dei propri associati, anche attraverso nuovi canali di vendita on line per i professionisti del settore."



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Assoutenti preferisce la conciliazione

"Preferisco la conciliazione-La giustizia alla portata del consumatore". Questo il titolo della Guida predisposta da Assoutenti per invitare i cittadini ad avvalersi sempre più degli strumenti di risoluzione delle controversie alternativi rispetto al ricorso al giudice.

Bollette troppo care, pacchi postali mai ricevuti, ritardi negli allacci o interruzioni ingiustificate del servizio. La vita del cittadino-consumatore – spiega Assoutenti – è scandita troppo spesso da momenti di conflitto con fornitori di servizi e venditori di beni. Piuttosto che affrontare gli alti costi e i tempi lunghi dei Tribunali, il sistema delle Associazioni dei consumatori ha predisposto procedure di conciliazione delle controversie di consumo facili, pratiche, gratuite e veloci.

La Guida "Preferisco la conciliazione" è disponibile sul sito Internet dell'Associazione ([www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)).

### CONSORZI DI BONIFICA

#### Terni: proposta di legge regionale approvata dal Consiglio provinciale

Il Consiglio provinciale di Terni ha – all'unanimità – approvato una proposta di legge regionale che dovrà passare all'esame del Consiglio regionale. Il testo sia della relazione di accompagnamento sia dell'articolato è leggibile sul sito confederale. Sono pienamente da condividersi alcune considerazioni, ampiamente e con ricchezza di giurisprudenza argomentate, della relazione: l'imposizione contributiva è ammessa solo per opere previste dalla legge quadro fondamentale (r.d. n. 215/35); opere svolte per concessione di Enti pubblici (per es., le Regioni) non possono essere finanziate con i contributi dei privati; solo per opere d'interesse del singolo privato può essere richiesto il contributo. L'articolato, oltre a ben delimitare la facoltà impositiva dei Consorzi, prevede esplicitamente: "Sono comunque esentati dal contributo tutti gli immobili ad uso abitativo ubicati negli agglomerati urbani".



## Pignoramento e diritto di partecipare all'assemblea condominiale

Non è infrequente che un immobile venga pignorato. Tuttavia, nel caso questo si trovi in un edificio condominiale, è di tutta evidenza che la vicenda non rimanga fine a sé stessa, ma abbia riflessi anche sui rapporti condominiali e, quindi, sull'attività dell'amministratore, il quale, in un'eventualità del genere, è chiamato a risolvere una serie di interrogativi. Tra questi ce n'è uno – ingiustificatamente trascurato sia dalla dottrina sia dalla giurisprudenza – che riveste, per chi amministra, un'evidente importanza, anche di natura pratica: come incide l'intervenuto pignoramento sul diritto del debitore esecutato di partecipare all'assemblea di condominio.

Il problema si pone, in particolare, nel momento in cui il giudice dell'esecuzione nomina un custode giudiziario. Il che avviene, in sostanza, in tre casi: allorché l'immobile non sia occupato dal debitore; nel caso in cui il debitore non rispetti gli obblighi che gravano su di lui (ad esempio impedendo l'accesso all'immobile al perito incaricato di effettuarne la stima) e, infine, in occasione del provvedimento che dispone la vendita del cespite. In tali ipotesi, infatti, la custodia viene assegnata a persona diversa dal debitore e ciò può ingenerare seri dubbi su chi abbia diritto ad intervenire alle riunioni condominiali. Se l'esecutato, infatti, resta l'esclusivo titolare della proprietà dell'immobile pignorato fino all'emissione del decreto di trasferimento, è pur vero, però, che il codice civile assegna al custode il precipuo compito di amministrare e gestire i beni del debitore. Al riguardo è stato correttamente osservato, infatti, come il pignoramento immobiliare produca non soltanto l'effetto di determinare l'inefficacia degli atti di alienazione nei confronti del creditore pignorante e di quelli intervenuti nell'esecuzione, ma anche l'ulteriore effetto, "pratico ed immediato", di privare il proprietario del potere di godere della cosa e di amministrarla (in tal senso, Trib. Roma sent. del 18.10.2006).

In mancanza – come detto – di orientamenti dottrinali o di pronunce giurisprudenziali sulla specifica questione d'interesse, non resta che cercare altrove la soluzione ai dubbi prospettati. E a tal fine assai utile si rivela la lettura dei provvedimenti adottati nella prassi dai giudici, in occasione della nomina di un custode (diverso dal debitore) di un immobile sito in un edificio condominiale.

Questi provvedimenti stabiliscono, in genere, che il custode

giudiziario debba comunicare prontamente la sua nomina all'amministratore di condominio e richiedere sia l'inoltro delle convocazioni dell'assemblea con i relativi allegati, sia l'indicazione, almeno approssimativa, dell'entità degli eventuali insoluti a carico dell'unità immobiliare in custodia. In più, di regola, tali provvedimenti impongono anche al custode di astenersi dall'intervenire alle assemblee, salvo il caso in cui i temi posti all'ordine del giorno riguardino strettamente l'immobile pignorato, in tal caso prevedendo che il custode riferisca al giudice dell'esecuzione chiedendo istruzioni. E va da sé che, ove questi provvedimenti non contengano

le necessarie precisazioni (e di cui s'è detto) i custodi interessati potranno rivolgersi al competente giudice, per ogni integrazione (e/o chiarimento).

Da quanto detto appare evidente, dunque, che è il custode giudiziario il soggetto individuato dalla prassi per partecipare alle assemblee condominiali. Ciò è in linea, del resto, con il ruolo e le funzioni di questa figura, a cui sono stati riconosciuti, nel tempo, ampi poteri per tutto quanto attiene alla conservazione ed all'amministrazione del bene oggetto di pignoramento e a cui, quindi, non può certo negarsi il diritto di rappresentare gli interessi della procedura in sede assembleare.

## Nuovo Quaderno Tecnoborsa

È in distribuzione il decimo numero dei Quaderni di Economia Immobiliare di Tecnoborsa (Società consortile per azioni, di cui Confedilizia è azionista). Questi i temi trattati:

- sistema borse immobiliari: storia, *mission* e servizi;
- indagine Tecnoborsa 2008: intermediazione e valutazione;
- famiglie italiane: risparmio energetico;
- stima e valutazione economica dei progetti: studi e professione.

Coloro che fossero interessati a ricevere copia del volume possono farne richiesta alla Sede centrale.

### IMPORTANTE

#### Per la proprietà immobiliare, niente Duvri e obblighi connessi

Non si applica alla proprietà immobiliare, condominiale o meno, l'art. 26 del d.lgs. n. 81/08 (normativa in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro), relativo agli "obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione".

La norma in questione prevede specifici adempimenti (fra cui il cosiddetto Duvri, il Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze) in caso di affidamento di lavori, ad imprese appaltatrici o a lavoratori autonomi, da parte del "datore di lavoro".

Qualora la proprietà immobiliare non sia qualificabile come "datore di lavoro", tali obblighi non sussistono per l'assenza dell'indicato requisito soggettivo. Qualora, invece, tale qualifica sussista (in caso, ad esempio, di condominio con un portiere alle dipendenze), l'inapplicabilità della norma citata discende dal fatto che, ai sensi dell'art. 3, c. 9, del d.lgs. n. 81/08, l'intero provvedimento trova applicazione – nei confronti dei lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del Ccnl portieri – limitatamente agli obblighi di informazione e formazione nonché a quelli relativi alla fornitura dei dispositivi di protezione individuale.

In questo senso la Confedilizia ha acquisito un parere *pro veritate* da uno studio legale specializzato nella materia.

#### L'ufficio che riceve per errore una istanza di rimborso deve trasmetterla all'ufficio competente

L'ufficio finanziario cui sia presentata una domanda di rimborso è tenuto, ove sia incompetente, a trasmettere la stessa a quello competente, in conformità alle regole di collaborazione tra organi della stessa amministrazione, restando configurabile, in difetto, un silenzio-rifiuto del rimborso medesimo, impugnabile dinanzi alle commissioni tributarie.

Lo ha stabilito – innovando rispetto al precedente orientamento – la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4775 del 27.2.09.

### IMPORTANTE

#### Necessario il perimetro di contribuenza per imporre il contributo di bonifica

Fra gli importanti principi ribaditi e puntualizzati dalla sentenza n. 4513/09 della Sezione tributaria della Cassazione va ricordata l'affermazione secondo la quale solo l'area compresa nel perimetro di contribuenza "potrà essere sottoposta a contribuzione proprio in virtù del vantaggio concretamente ricevuto".

Ciò significa, da un lato, che fuori del perimetro non possono esistere edifici sottoposti a contributo e, dall'altro, che l'esistenza del perimetro di contribuenza è condizione ineludibile per l'imposizione del contributo di bonifica. Per perimetro è da intendersi, però, come autorevolmente sancisce la Cassazione, il perimetro approvato e trascritto.

Le giustificazioni pretestuosamente addotte da taluni Consorzi sulle difficoltà pratiche legate alla trascrizione del perimetro confermano che è stata proprio la politica voluta dai Consorzi a rendere arduo l'adempimento dell'obbligo di legge. Infatti negli anni Trenta, quando gli immobili sottoposti a contributo erano quelli che realmente ricevevano un beneficio di bonifica (e quindi da opera di vera bonifica, e non purchasesia), si poteva procedere alla trascrizione di un perimetro di contribuenza limitato territorialmente. Avendo invece preteso i Consorzi, col passare del tempo, di sottoporre a contributo tutti gli immobili di una Provincia o perfino di una Regione, è evidente che si siano trovati di fronte a difficoltà concrete, che in ogni caso non fanno venir meno l'obbligo.

Sarà, infine, opportuno ricordare che all'origine dell'azione di bonifica occorre che ci sia il piano generale di bonifica (art. 4, r.d. 215/35) debitamente approvato. E' lo strumento dal quale tutti gli altri – dal perimetro del comprensorio, al piano di classifica, al perimetro di contribuenza – derivano.

## Sì al federalismo, ma non a quello fiscale

Sono sostenitore del federalismo, ma non di quello fiscale, che legittima comuni, province e regioni a emettere nuove tasse sovrapposte a quelle che già paghiamo allo Stato. Occorre uno Stato meno invadente e poteri locali che assumano autorità decisionale su scuola, sanità, servizi sociali. Ma non sul fisco, per il quale il cittadino deve avere un unico interlocutore: lo Stato. Altrimenti, chissà quanta ulteriore corruzione clientelare.

Giovanni Bertei LA SPEZIA

da *Panorama* 26.2.'09

## Uomini indipendenti

Sin dai tempi di Solone i contadini indipendenti erano considerati uomini liberi (*eleutheroi*), esenti dall'obbligo di pagare tributi o fornire prestazioni di ogni sorta agli aristocratici. Lavoravano per se stessi, e la loro indipendenza economica divenne un chiaro segno di libertà.

Richard Pipes

## SUPERARE LA CRISI

### La medicina c'è: tagliare le tasse

Il ministro Tremonti ha affermato: «Più sono decisi e radicali gli interventi e prima le crisi finiscono». Ed ha aggiunto: «Questa crisi spingerà a trasformazioni nell'economia e quindi nella vita. Siamo entrati in un mondo dove pensavamo che la finanza portasse benessere e usciremo in un mondo nuovo. È finita l'idea di creare ricchezza con il debito, la ricchezza si crea con il lavoro». È proprio vero? Dopo 40 anni e 2 mesi di lavoro e di contributi è giusto ricevere solo 1.232 euro mensili? Alle azioni vergognose del governo Prodi si vuole aggiungere anche qualche comportamento "pigro" dell'attuale governo? Se tagliasse anche di poco le tasse, come sta facendo il presidente Obama, l'Italia risorgerebbe nel giro di qualche settimana.

Alessandro D'Angelo  
e.mail

da *Libero* 26.2.'09

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

### L'Ici della nonna defunta (invalida) Cedolare secca per far diminuire i canoni "Prepotenti e tiranni, i graffitari"

#### S'è costruito troppo, "vendesi" e "affittasi" dappertutto

"Ogni anno - scrive al *Carlino* (20/2) "Maria Grazia" di San Lazzaro di Savena (Bologna) - a gennaio mi viene recapitato per posta il bollettino dell'assicurazione Inail, una modesta cifra che copre gli incidenti domestici alle donne di età inferiore ai 65 anni. La ricevuta può essere presentata nella dichiarazione dei redditi. Ma quello che mi ha rammaricato è il lungo spot che ogni giorno passava nelle tv e alla radio. Perché sprecare soldi per una pubblicità quando il pagamento è obbligatorio?"

Il *Gazzettino* (21/2) pubblica questa lettera di Alvise Faretti di Spinea: "Vorrei segnalare questo fatto che

## LE LETTERE DEL MESE

### ELETTRICITÀ E GAS

#### L'altalena dei prezzi

È scandaloso secondo me parlare di ribassi dei costi dell'energia elettrica e del gas dopo la batosta di fine-inizio anno. In queste ultime bollette abbiamo pagato l'energia ad un costo superiore del 20-30% in più rispetto al 2007. Adesso che l'inverno è finito e che le bollette sono molto leggere ci comunicano che il prezzo dell'energia diminuirà. Il prezzo del petrolio e del gas, però, era sceso già nel periodo autunnale ma i costi dell'energia no. Adesso che i consumi, soprattutto del gas, scenderanno, anche il prezzo è sceso. Ma in autunno, quando i consumi di gas risulteranno, chi ci garantirà che anche i prezzi dell'energia non aumenteranno?

Mario Paganelli  
mpaganelli@tiscali.it

da *Corriere della Sera* 25.5.'09

strano che si parli con facilità di agevolazioni per milioni di euro e non si pensi a un'iniziativa così semplice e provvidenziale".

Dell'annosa questione dell'Iva rifiuti si occupa Antonio Genovese (indirizzo e-mail) sul *Corriere della Sera* (25/2): "Mi è pervenuto dal Comune di Firenze un avviso di pagamento relativo alla tassa rifiuti sulla mia abitazione e ho rilevato che l'ammontare è gravato dall'Iva pari al 10% e da un tributo provinciale con l'aliquota del 3%. Trovo particolarmente assurdo e odioso che su un tributo quale è la tassa in questione, gravino ben due imposte. Certo è che gli italiani non sono privi di fantasia!"

### PICCOLI PROPRIETARI

#### Proventi di un affitto

È vero che noi italiani facciamo i furbi con il fisco, io ho un appartamento arredato e affittato e, dichiarando il 100% di quanto percepito, posso assicurare che pagate le imposte dovute, l'Ici, le tasse di ottobre e l'amministratore la redditività è pari a zero.

Antonio Danese  
ottowatt@free.fr

da *Corriere della Sera* 9.5.'09

posta fissa sulle locazioni), e i singoli proprietari di immobili, che per lo più hanno investito in tali beni i risparmi di una vita, e che sono invece sottoposti a un'imposizione fiscale personale. Ben vengano dunque tutte le possibili agevolazioni fiscali intese a spingere a un maggiore impegno a locare, agevolazioni che dovranno però riguardare tutti gli operatori del settore, siano essi "piccoli" o "grandissimi". Da ciò deriverebbe anche un ridimensionamento dei canoni e una forte riduzione dell'evasione fiscale in campo immobiliare. Si tratterebbe di una

definirei perlomeno grottesco a proposito di Ici, l'iniqua tassa sulla prima abitazione abolita nel 2008. La nonnetta ultranovantenne, deceduta più di due anni fa, si è vista recapitare, tramite me, suo nipote, dall'Ufficio Tributi del Comune di Spinea, dove abitava, ben quattro avvisi di accertamento, con l'ingiunzione a pagare oltre 400 euro per l'Ici di quattro anni prima della dipartita. Tutto perché, a suo tempo, non si era informata che, per essere esonerata dall'imposta, doveva ritirare ed esibire annualmente l'apposito modello predisposto dall'Ufficio comunale. Devo precisare che mia nonna era invalida al 100 per cento, pensionata sociale e la sua era la prima casa di abitazione. Quindi usufruiva di detrazioni tale da renderla esente. Soffriva purtroppo di malattie tali da dover essere accudita 24 ore su 24, ma non si era, nel frattempo, premurata di inoltrare il fatidico "modello" (e chi lo sapeva?). A nulla sono valse le mie implorazioni di pietà. Dura lex, sed lex. Ma è legale chiedere il pagamento a posteriori al nipote di un'imposta che non è dovuta?"

Savino Milani di Roma così scrive al *Carlino* (25/2): "Nel nullo di misure prese per far fronte alla recessione ne manca uno sul quale si erano impegnati i partiti di maggioranza. Mi riferisco alla "cedolare secca" sui canoni di affitto. Eppure è un mezzo in mano pubblica per determinare senz'altro un calo dei canoni e favorire quindi l'affitto. È

## RISPARMIO ENERGETICO Calcolare i consumi

In un periodo di crisi come questo il risparmio nei consumi energetici è molto sentito e in più ha effetti positivi sull'ecologia. Perché allora non obbligare i produttori di apparecchi elettrici a inserire un dispositivo che dica in tempo reale quanto stiamo consumando o almeno a scrivere sulla confezione i dati relativi al consumo come avviene per le auto?

Ardengo Alebardi  
sfoggia@libero.it

da *Corriere della Sera* 25.5.'09

## Se le case con il solare vengono tassate con l'Ici

Stefania Casagrande  
Bologna

I FUNZIONARI del Catasto sembra che vogliano avanzare la proposta di assimilare le case che si dotassero di pannelli fotovoltaici (ovvero che sfruttano l'energia solare) a delle piccole industrie (degli opifici - pare di capire - che producono energia) e quindi propongono di reintrodurre per queste case l'Ici abolita per tutte le altre.

Spero che la notizia sia destituita di fondamento, ma non sarei certa, visto il paese in cui viviamo. Se fosse vera significherebbe che non appena si affaccia anche per l'Italia la possibilità di dotarsi di fonti d'energia pulite, c'è qualcuno che è pronto a mettere i bastoni tra le ruote.

da *La Repubblica* 15.5.'09



### Affitti dei negozi

*Si legge di proteste di negozianti per gli aumenti dei canoni d'affitto dei locali che essi usano per la loro attività. Sarebbe bene ricordare che questi canoni aumentano una volta ogni 12 anni, mentre i prezzi dei beni messi in vendita dai negozianti che si lamentano possono crescere anche ogni giorno. Come sempre, la libertà economica la si rivendica per sé, ma non va bene se quando la esercitano altri.*

Vilfredo Milanese  
Roma

da 24 ore 27.3.'09

Il dott. Angelo Mandelli di Cesate (Milano), dell'Associazione anti writing, così scrive a *La stampa* (15/3): "Ci chiediamo cosa c'entrano i graffiti con la legalità? Il nostro Paese è stato e continua a essere devastato dai graffitari. Prepotenti e tiranni che si ritengono in diritto di "okkupare" tutti i muri che trovano. Chi ama veramente la legalità dovrebbe essere schifato dall'idea stessa di avere a che fare con un fenomeno così deteriore. Non è che certa gente confonda la legalità con l'ideologia e la demagogia?".

Questa la lettera che Fabio Liguori (indirizzo e-mail) scrive a *il Tempo* (17/3): "Franceschini persevera nel maledire l'abolizione dell'Ici prima casa. Di conseguenza saprà anche sciogliere questo dubbio: o l'85% delle famiglie italiane (in possesso della casa che abitano) ha fruito con immediatezza di un reale sgravio fiscale da destinare a impellenti esigenze familiari, o quell'85% è talmente ricco da non aver alcun bisogno di queste gratuite elargizioni".

Chiudiamo con questa lettera di Decimo Pilotto di Tombolo (Padova) a *Libero* (26/3): "Uno studio dell'Università di Padova ha messo in evidenza che in questi ultimi anni sono state costruite abitazioni in numero maggiore rispetto al fabbisogno dei cittadini e che esse saranno sufficienti fino al 2022. Non ci vuole molto a capirlo, basta solo guardarsi intorno, dal paesino alla città ci sono cattedrali di cemento e capannoni a dismisura. Vendesi o affittasi dappertutto. Io al posto del governo non gongolerei così tanto, vista la situazione, come si fa ad essere sicuri che le misure adottate per l'edilizia avranno risultati auspicati?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

vera "liberalizzazione" che riserverebbe a tutti, "grossi" e "piccoli", pari benefici e opportunità". Il direttore del quotidiano così risponde: "Ne abbiamo già parlato. La proposta è intelligente e sensata. Chissà che prima o poi...".

Sempre su *il Giornale* (11/5) questa lettera di Narciso Pittaluga (indirizzo e-mail): "Nel palazzo dove risiedo con la mia famiglia soltanto il sottoscritto paga l'Ici per la prima casa in quanto l'appartamento risulta accatastato A/1 mentre gli altri 17, serviti dalla stessa scala e aventi gli stessi standard qualitativi, ne sono esentati perché rientrano nella cat. A/2. Il sottoscritto deve pagare ogni anno, compresa la pertinenza, circa euro 1.500, mentre i miei vicini di "ballatoio" ne sono esentati completamente. Non sarebbe più giusto e semplice, se proprio si vuole abolire l'Ici per la prima casa, eliminarla per tutti con un limite massimo di euro 800 per abitazione? Faccio presente che nel lontano 2007 presentai domanda di declassamento da A/1 ad A/2 all'agenzia del territorio e, fino a questo momento, l'anomalia non è stata sanata".

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

Alessandra Egidi  
Ufficio stampa Confedilizia

*Ecco, appunto, era quello che lasciavamo intendere nella risposta.*

da *Il Giornale* 24.3.'09

### Portieri di condominio al posto delle ronde

Francesco Vitale

IN tempi in cui si parla di ronde vigilanti e associazioni di cittadini che si occupano di sicurezza, vorrei far notare che alle ronde si può rimediare con 100mila portieri di stabili in più. Duecentomila occhi sparsi in tutte le città, preparati a combattere i fenomeni di micro e macro criminalità. Alle periferie insicure non si può rimediare istituendo per legge ronde di cittadini volontari o assumendo legioni di carabinieri o poliziotti.

da *la Repubblica* 6.5.'09

### La corrispondenza non arriva più

UNA CARTOLINA mai arrivata, una lettera mai consegnata, tre riviste già pagate spedite dagli Usa (chi le ha viste?). Dato che molti servizi, come la consegna di pacchi e comunicazioni bancarie, sono affidati ad enti diversi, vorrei sapere cosa fanno le Poste italiane oltre a non recapitare la corrispondenza che è mia di diritto?

M. Luisa Gabrielli

da *Il Resto del Carlino* 24.2.'09

### DALLE RIVISTE...

#### Locazione abitativa verbale, eccezione del locatore?

#### Esenzione Ici per gli enti non commerciali

#### Studi di settore e crisi, revisione necessaria

#### Ristrutturazioni edilizie, bonus per mobili ed elettrodomestici

Accurata nota a sentenza di Massimo Falabella su *Giurisprudenza di merito* (n. 3/09) a proposito della decisione del Tribunale di Catanzaro che ha ritenuto che il locatore non sia legittimato a proporre l'azione per la declaratoria di nullità del contratto di locazione abitativa concluso solo verbalmente.

### Ai lettori

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

Eugenio Piscino tratta su *Tributi locali e regionali* (n. 1/09) dell'attribuzione della rendita catastale e della sua efficacia ai fini dell'Ici.

Il Segretario generale della Confedilizia scrive nuovamente, sul *Corriere tributario* (n. 10/09), dell'esenzione Ici per le attività degli enti non commerciali. Sulla stessa rivista (n. 9/09), articolo di Andrea Trevisani sulla (necessaria) revisione straordinaria degli studi di settore a seguito della crisi economica.

Su *Consulente immobiliare* (n. 852/09), Antonio Nucera (Ufficio studi Confedilizia) illustra i punti critici della proroga degli sfratti.

Sul numero successivo della stessa rivista, illustrazione dei bonus per mobili ed elettrodomestici in occasione di ristrutturazioni edilizie.

Il Presidente confederale pubblica articoli di aggiornamento sulla materia immobiliare sui nn. 2 e 3/09 di *Nuova Rassegna*.

Della rivalutazione dei beni immobili si occupa Saverio Capolupo su *fiscalità* (n. 2/09).

Diversi articoli da segnalare sulla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/09), diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica un articolo su diversi argomenti di natura immobiliare. Pier Paolo Bosso scrive di privacy in condominio, Carlo del Torre di dati di bilancio in ambito supercondominiale e Antonio Nucera sulla nullità della locazione di un terreno per finalità contrarie alle disposizioni urbanistiche.

Del ruolo del settore immobiliare nell'economia si occupano Vincenzo Chiorazzo e Daniele Di Giulio su *Bancaria* (n. 2/09).

Per concludere, *il fisco*. Che nel suo numero 10/09 pubblica uno studio di Christian Attardi sulla zona di area fabbricabile ai fini delle imposte sul reddito.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

### FISCO

#### Agli studi di settore serve una revisione

Per fronteggiare la situazione drammatica, bisogna rivedere gli studi di settore. Serve una revisione di questa normativa perché sino a ora questo studio si è rivelato del tutto inefficace, quando non addirittura deleterio.

Mario Moreggi  
e-mail

*Ne abbiamo parlato, qui sul Giornale nei giorni scorsi. I lavori proseguono. Vi terremo aggiornati.*

da *Il Giornale* 21.3.'09

## Esclusione dall'Ici delle unità immobiliari assimilate a quelle adibite ad abitazione principale

L'art. 1 del decreto-legge n. 93/08, convertito dalla legge n. 126/08, ha stabilito - a decorrere dal 2008 - l'esclusione dall'Ici dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, precisando che per unità immobiliari adibite ad abitazione principale del soggetto passivo si intendono quelle considerate tali ai sensi del d.lgs. n. 504/92 "nonché quelle ad esse assimilate dal Comune con regolamento o delibera comunale vigente alla data di entrata in vigore" del decreto-legge (ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9).

L'art. 52 del decreto legislativo n. 446/97 attribuisce ai Comuni la potestà di disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, negando tale potestà esclusivamente per quanto attiene alla individuazione e alla definizione:

- delle fattispecie imponibili
- dei soggetti passivi
- dell'aliquota massima dei singoli tributi, e disponendo che per quanto non regolamentato si applichino le disposizioni di legge vigenti.

Il combinato disposto delle due norme citate rende evidente - a parere della Confedilizia - come il legislatore del 2008 abbia inteso prevedere l'esclusione dall'Ici - oltre che delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale - di tutte le unità immobiliari che i Comuni, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, abbiano inteso equiparare alle stesse.

A tale conclusione era giunto lo stesso Ministero delle finanze con la Risoluzione n. 12/DF del 5.6.'08, affermando che nel concetto di "assimilazione" vanno ricomprese "tutte le ipotesi in cui il Comune, indipendentemente dalla dizione utilizzata, ha inteso estendere i benefici previsti per le abitazioni principali", a prescindere "dalla circostanza che il Comune abbia assistito dette abitazioni ai soli fini della detrazione e/o dell'aliquota agevolata, poiché la norma non effettua alcuna distinzione al riguardo, ma si sofferma esclusivamente sulla scelta adottata dal Comune in ordine all'equiparazione delle unità immobiliari in questione alle abitazioni principali".

L'unico limite che la legge pone ai Comuni per il riconoscimento dell'assimilazione consiste nella necessità che la stessa sia stata effettuata "con regolamento o delibera comunale vigente alla data di entrata in vigore" del decreto-legge.

Dizione che potrebbe - per la sua letterale formulazione (l'uso del singolare nell'aggettivazione) - far ritenere necessaria la presenza di tale requisito temporale con riferimento alla sola delibera (e non pure al regolamento); ma tale interpretazione - a parere della Confedilizia - deve essere superata sulla base della considerazione che l'ambigua aggettivazione sia derivata dal fatto che il riferimento alla delibera è stato aggiunto solo in sede di conversione del decreto-legge (omettendosi di coerentemente modificare anche i termini che seguivano).

Alla luce di quanto sopra, la Confedilizia esprime dissenso nei confronti della nuova presa di posizione del Ministero delle finanze che, ribaltando - con la Risoluzione n. 1/DF del 4.5.'09 - la propria prima interpretazione della norma contenuta nella citata Risoluzione del 2008, ritiene che l'esenzione operi "soltanto nei casi di assimilazione stabiliti da specifiche disposizioni di legge" (quello previsto dall'art. 3, comma 56, della legge n. 662/96, e quello previsto dall'art. 59, comma 1, lett. e), del d.lgs. n. 446/97), e dà ai Comuni l'indicazione di provvedere al recupero dell'Ici nei confronti dei contribuenti che nel 2008 non abbiano versato l'imposta nei casi di immobili che fossero stati assimilati alle abitazioni principali sulla base del regolamento o della delibera comunale ma non della legge.

Quelle citate dal Ministero, infatti, sono solo ipotesi *tipizzate* dalla legge statale di assimilazione all'abitazione principale che il Comune può adottare. Ma nulla impediva (e tuttora nulla impedisce, ma esclusivamente ai fini delle entrate comunali e senza alcun riflesso sull'onere di rimborso dello Stato) allo stesso Comune di stabilirne di nuove e diverse (come da sempre avviene) in virtù del citato art. 52 del d.lgs. n. 446/97 e nel rispetto dei limiti da esso previsti. Ed invero - come dallo stesso Ministero ben illustrato con una Circolare del 1998 (la n. 296/E del 31.12.'98) - le disposizioni di cui all'art. 59 (una delle due norme citate nell'ultima Risoluzione) "vanno intese come finalizzate ad individuare talune fattispecie, fra le tante possibili, sulle quali richiamare l'attenzione del Comune nelle sue scelte in sede di esercizio del proprio potere regolamentare".

Qualora il legislatore del 2008 avesse inteso limitare l'esclusione dall'Ici alle sole

ipotesi di assimilazione già previste e tipizzate dalla legge statale, avrebbe necessariamente dovuto esplicitare tale scelta nel decreto-legge di esonero Ici prima casa, in difetto dovendosi ritenere valida *qualsiasi ipotesi di assimilazione stabilita dal Comune con regolamento o delibera comunale antecedenti alla data di entrata in vigore del provvedimento urgente citato*. Mentre (ed è indicativa, al proposito, la precisazione sul momento temporale, stabilito "alla data di entrata in vigore" del decreto-legge più volte citato e che costituisce limite di sbarramento temporale per i Comuni) ha invece voluto riferirsi alle unità immobiliari *già* assimilate alla predetta data, ad evitare che i Comuni altre potessero aggiungersene, così aumentando l'onere di rimborso a carico dello Stato.

*Conclusivamente*, deve ritenersi che i Comuni non possano recuperare l'Ici nei confronti dei proprietari delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale e dei proprietari di quelle ad esse assimilate dal Comune con regolamento o delibera vigenti (così modificato l'aggettivo "vigente" di cui alla norma, per l'anzidetta ragione) alla data di entrata in vigore del decreto-legge precitato e cioè alla data del 29 maggio 2008.

La Confedilizia invita i cittadini interessati - qualora richiesti dai Comuni del pagamento dell'Ici non versata sulla base del chiaro disposto della norma richiamata - ad invocare il rispetto della legge, sollevando in caso ricorso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale competente.

## RECENSIONI

Paolo Borgna, *Difesa degli avvocati scritta da un pubblico accusatore*, Laterza ed., pp. 120

L'autore, magistrato, elogia la figura dell'avvocato, come costituzionale difensore dei diritti e figura professionale insopprimibile: con ricchezza di esempi motiva il ruolo civile, umano e sociale del difensore.

Michele Ainis, *Chiesa padrona*, Garzanti ed., pp. 118

Dura requisitoria contro il ruolo esercitato dalla Chiesa cattolica nella società italiana, con pesanti attacchi ai Patti Lateranensi e denunce incessanti della posizione occupata dalla Chiesa in Italia, ritenuta frutto di privilegi ai danni dell'eguaglianza fra cittadini e tra fedi religiose.

*La gestione e l'amministrazione della Parrocchia*, a cura di Patrizia Clementi e don Lorenzo Simonelli, Edb ed., pp. X + 348, 1 Cd rom

Preciso e prezioso manuale, di estrema chiarezza e praticità, per amministrare correttamente ed efficacemente i beni ecclesiastici: numerose le pagine dedicate ai beni immobili e alla relativa imposizione.

Marco Grassi, *Sherlock Holmes e l'ombra di sangue*, Filo ed., pp. 194

Un vivace e intricato romanzo, avente come personaggi principali Sherlock Holmes e l'eterna spalla, dottor Watson, stavolta intersecati, come interlocutore, con Arthur Conan Doyle: densissime le citazioni di fatti, persone e minuzie tratte dalle opere originali che ebbero come protagonista il celebre investigatore.

Alessandra Tarquini, *Il Genio dei fascisti*, il Mulino ed., pp. 382

Il rapporto tra Giovanni Gentile e il fascismo dal 1922, quando il filosofo fu nominato ministro dell'Istruzione nel primo governo Mussolini, al '44, quando venne ucciso dai partigiani, con le reazioni, di sostegno o di critica, suscitate dall'opera e dal pensiero gentiliani.

Bruno Leoni, *Il pensiero politico moderno e contemporaneo*, a cura di Antonio Masala, intr. di Luigi Marco Bassani, liberilibri ed., pp. 194

La prima completa raccolta di tutti i saggi (alcuni inediti) sulla storia del pensiero politico che fossero stati scritti da Leoni, miranti nell'insieme a denunciare il legame di catastrofi e guerre con l'imporre di concezioni socialiste, protezioniste e nazionaliste.

Pierluigi Panza, *La croce e la sfinge*, Bompiani ed., pp. 224

La vita segreta e scellerata di uno fra i massimi "artisti delle rovine", Giovan Battista Piranesi, incisore, scenografo e antiquario, dalle vicende ribelli e avventurose, fra Venezia e Roma. Numerose le illustrazioni e i documenti.

## Paternalismo

Il paternalismo delle buone intenzioni fiacca le persone, privandole dello spirito imprenditoriale insito nella libertà. Quali danni possa arrecare una dipendenza a lungo termine dal welfare state è apparso evidente dopo il crollo dell'Unione Sovietica, quando una parte consistente della popolazione, improvvisamente privata dell'onnicomprendente sostegno statale e non essendo abituata a cavarsela da sé, è arrivata a invocare il ripristino del governo comunista.

Richard Pipes



## Permanente l'Iva al 10% per le ristrutturazioni

L'aliquota Iva agevolata sulle ristrutturazioni edilizie – attualmente, in Italia, fissata al 10% fino alla fine del 2010 – potrà essere stabilita negli Stati dell'Unione europea in forma permanente e non più limitata nel tempo.

Questa la decisione assunta dall'Ecofin, il gruppo dei Ministri dell'economia e delle finanze dei 27 Stati membri dell'Ue.

## Libertà della nazione

Dato il tradizionale ruolo svolto dalla proprietà privata nella salvaguardia della libertà individuale, l'accumulo di ricchezze da parte dello stato e il fondato sospetto che esso possa interferire con i diritti di proprietà per finalità sociali sollevano il problema se il welfare sociale nelle sue forme contemporanee non pregiudichi le libertà della nazione.

Richard Pipes

## DOCFA, termine annuale di rettifica

L'art. 1, comma 5, del D.M. n. 701/94 stabilisce che, decorsi 12 mesi dalla proposta di rendita catastale effettuata con la cd. dichiarazione Docfa, la rendita in parola diviene definitiva, se non rettificata dall'Amministrazione catastale.

Sulla natura (perentoria o ordinatoria) del termine annuale di cui s'è detto, peraltro, si discute. Interessanti argomentazioni al proposito sono svolte da Raffaello Lupi e Mario del Vaglio su *Dialoghi tributari* (n. 6/08).

## Quando si trasmette il diritto alla detrazione 36%

In caso di vendita di un intero immobile interessato da lavori di ristrutturazione agevolati, si trasferisce anche il diritto, acquisito dal primo proprietario, alla detrazione della quota residua del 36% ai fini Irpef. Ciò vale anche quando la cessione di una sola parte comporta, per l'acquirente, la piena proprietà del bene.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 77/E del 24.3.09



ASSOCIAZIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
CASE



## CONFEDILIZIA-APPC-UNIONCASA: IL PIANO CASA NON PUO' NON CONTENERE MISURE DI RILANCIO DELL'AFFITTO

**Il piano è materia di legislazione concorrente: evitare ai proprietari di correre pericoli**

Da sempre abbiamo detto che il piano del Governo di ampliamento degli immobili, così come conosciuto, si adatta solo ad alcune tipologie edilizie. E da sempre abbiamo sottolineato i vincoli derivanti dal fatto che si tratta di materia di legislazione concorrente e quindi che si deve evitare ai proprietari che utilizzino la normativa di correre pericoli, specie iniziando attività edilizie che poi non trovassero conferma nella normativa regionale di riferimento territoriale.

E' quanto hanno rilevato le associazioni Confedilizia, Appc e Unioncasa in un comunicato congiunto.

Nel confermare la nostra piena disponibilità ad un confronto (finora mancato) – hanno fatto presente le tre organizzazioni – rinnoviamo l'invito a seguire vie certe e non, tantopiù se unilaterali, solo provvisoriamente esecutive. Nello stesso tempo non possiamo non tornare, ancora una volta, ad evidenziare che un vero piano casa non può prescindere dal contenere serie misure di rilancio dell'affitto, a cominciare dall'introduzione della tassazione separata dei redditi da locazione che i programmi elettorali sia della maggioranza sia dell'opposizione contengono in forma secca, senza arzigogolature, condizioni e condizionamenti, che frustrerebbero immediatamente la misura di rilancio, impedendo – anche su un piano psicologico – che essa abbia anche qualche minimo effetto nel senso necessario al rilancio dell'economia e dell'edilizia in genere e in particolare delle ristrutturazioni e della rimessa in pristino degli immobili non occupati, attualmente calcolati in 700/800 mila in tutta Italia.

## CONTRATTO PORTIERI, SAPERNE DI PIÙ

### Indennità citofono

Quando nello stabile in cui è impiegato un portiere esiste l'impianto telefonico interno per comunicare con tutti gli appartamenti, è dovuta al lavoratore in questione una speciale indennità definita di citofono la cui misura economica è prevista nelle tabelle retributive di cui all'art. 128 del Ccnl Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil.

Nell'applicazione quotidiana del Contratto, qualche volta, però, sorge il dubbio che tale indennità (da corrispondersi "per ogni citofono con centralino interfono") sia dovuta per ogni appartamento collegato all'impianto.

Sul punto si è espressa – in più occasioni, con risposte dello stesso tenore – la Commissione Paritetica Nazionale, appositamente prevista dal Ccnl per interpretare le norme del Contratto con pareri vincolanti.

In particolare, con la delibera n. 2 del 10.10.'05, la Commissione ha rilevato quanto segue: *"L'attuale testo contrattuale, in scadenza il 31 dicembre 2006, prevede, in riferimento al solo centralino, una indennità pari a euro 1,64 (fino al 31/12/2004 euro 1,59), indipendentemente dal numero dei condòmini che usufruiscono del centralino stesso"*.

Con il successivo rinnovo del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati (avvenuto l'1.4.'08), le Parti sociali, in riferimento all'indennità di citofono, hanno rivisto solo i termini retributivi dell'indennità senza, peraltro, variare il contenuto normativo del precedente testo contrattuale. Pertanto, ancora oggi deve ritenersi valida la riportata interpretazione della Commissione.

## CONDOMINIO

### Parziarietà obbligazioni, continua il dibattito

Continua il dibattito sulla sentenza delle Sezioni unite che ha stabilito la parziarietà (anziché la solidarietà) delle obbligazioni condominiali (cfr., da ultimo, *Cn* marzo '09).

Il fatto nuovo è dato dalla sentenza del Tribunale di Trani (12.9.'08, est. Milillo), col principio da essa affermato che "la regola della parziarietà non può valere che per le sole obbligazioni da contratto e non anche per le obbligazioni da fatto illecito, atteso che in materia di responsabilità aquiliana la norma di legge che dispone la solidarietà passiva esiste", essendo contenuta nell'art. 2055 cod.civ.. La sentenza è pubblicata per esteso su *Giurisprudenza di merito* (n. 5/09), con un ampio – e meditato – commento di Daniela D'Angelo nel quale è fra l'altro sottolineato che "la decisione (è) fondata su puntuali profili critici e su valide argomentazioni dottrinarie, volte a smantellare la tesi" delle Sezioni unite. Nel commento in parola è anche detto: "Non ci risultano, al momento, altre decisioni in contrasto con le Sezioni unite, ma si ha fondato motivo (di ritenere) che, per un principio di giustizia sostanziale, per ragioni economico-sociali e per non turbare l'assetto di mercato (idest: somministrazione di servizi a grandi condomini), i giudici di merito disattenderanno l'insegnamento delle Sezioni unite".

In argomento, segnaliamo anche un perspicuo studio di Roberto Viganò pubblicato sull' *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/09).



## GIURISPRUDENZA CASA

## Danni recati dall'inquilino e risarcimento

Precisa presa di posizione della Cassazione (sent. n. 23721/08) a proposito del risarcimento dei danni recati dall'inquilino all'immobile locato. "Qualora - ha detto la Suprema Corte - in violazione dell'art. 1590 cod.civ., al momento della riconsegna la cosa locata presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stessa, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni; pertanto, il locatore può addebitare al conduttore la somma necessaria al ripristino del bene nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto, mentre non può addebitargli le spese inerenti alle ristrutturazioni e ai miglioramenti che vadano oltre questi limiti". Nella specie la Suprema Corte ha cassato con rinvio la sentenza della corte di merito che, pur dando atto che i lavori di ripristino eseguiti dal locatore includevano opere diverse e maggiori rispetto a quelle rese indispensabili dall'eliminazione dei danni arrecati dal conduttore, aveva liquidato a titolo di danni l'intera somma spesa per la ristrutturazione dell'immobile.

## Acquirente, conduttore e risarcimento del danno

"A norma dell'art. 1602 cod. civ., l'acquirente dell'immobile locato, subentrando dal giorno dell'acquisto in tutti i diritti e gli obblighi del rapporto che non siano già esauriti, assume la qualità di locatore ed ha, quindi, azione per ottenere dal conduttore il risarcimento dei danni conseguenti alla mancata riparazione della cosa locata, i quali, ancorché verificatisi prima della vendita, siano esistenti a tale momento. Tale azione è, tuttavia, condizionata dal fatto che non risulti che della minore efficienza della cosa locata si sia tenuto conto nella determinazione del prezzo della compravendita". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 19442/08, inedita) confermando la sentenza impugnata, la quale aveva ritenuto che l'immobile, già requisito dalla P.A. al precedente titolare per essere adibito a sede ospedaliera, era stato acquistato nelle degradate condizioni in cui si trovava ed il prezzo dello stesso era stato fissato e pagato in relazione a dette condizioni, sicché doveva escludersi che all'acquirente si fosse trasferito il diritto al risarcimento del danno per il deterioramento predetto.

## Amministratore condominiale, ricorsi cautelari

"Ai sensi degli artt. 1150, primo comma, n. 4, e 1151 cod. civ., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condòmini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari". Nella specie, la Cassazione (sent. n. 24591/08, inedita) ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva ritenuto valida la procura alle liti conferita dall'amministratore di condominio ad un avvocato, senza previa autorizzazione dell'assemblea, affinché proponesse un ricorso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. per impedire ai condòmini l'uso della rampa garage e dell'autorimessa, dopo che i vigili del fuoco ne avevano accertato l'inidoneità all'uso per motivi di sicurezza.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

## Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO 2009

18 Maggio 2009 - Lunedì

## Imposte e contributi

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

## IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

## Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2009

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di maggio.

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

## I COMUNI INDEBITATI

## Cravatte di seta e scarpe sfondate

Il debito dei Comuni è intorno ai 47 miliardi! Quello conosciuto, bisogna aggiungere. La verità è che nessuna autorità, neppure la Corte dei conti, conosce l'esatto ammontare. Lo dice la stessa Corte. Taranto è fallita per 1 miliardo di euro, Catania è sulla stessa strada, Napoli segue a ruota, Roma non se la passa meglio. Se un semplice, ma oculato ragioniere potesse verificare i conti documentati e, soprattutto, i conti in nero di tanti Comuni meridionali e degli Enti annessi e connessi, se ne ritrarrebbe inorridito. La difesa d'ufficio di Chiamparino è sorprendente. Da vice presidente dell'Anci dovrebbe mettere in guardia, non consolare. Invece di fare la maestrina con la stampa, faccia il cerbero con i suoi associati. Ne pretenda buona amministrazione. Per esempio, perché non invoca dal Parlamento per i comuni il divieto di finanziare feste, spettacoli, cultura, beneficenza, e simili. Roma ha strade da terzo mondo ed è lercia da vergogna, eppure spende per le feste del cinema. Caro Chiamparino, tanti Comuni fanno debiti per comprarsi la cravatta di seta e vanno in giro con le scarpe sfondate. Gli "autonomisti" eccepiscono che spetta al popolo punire i cattivi gestori. Ma queste sono obiezioni buone per i comizi. L'elettore premia chi lo accontenta e così le giunte inseguono circolarmente i voti che le inseguono.

Pietro Di Muccio de Quattro  
Roma

da *Libero* 28.5.09

## Dispotismo

Il dispotismo si manifesta in due forme diverse. Da un lato vi è il dominio arbitrario dei monarchi assoluti o dei dittatori, che non sono eletti da nessuno e non sono soggetti a limitazioni né costituzionali né parlamentari, dall'altro la tirannide tipica delle società democratiche, esercitata da una parte della popolazione a scapito dell'altra.

Richard Pipes

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**Ord. 22 dicembre 2008**  
**Est. Maura Cannella – M.G. c. Condominio G.F.**

**Barriere architettoniche – Superamento – Soggetti tutelati.**

La normativa concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 2 della legge n. 13/1989 è applicabile anche agli anziani ultrasessantacinquenni, che pur non avendo problemi di difficoltà motorie, sono comunque in condizioni fisiche minorate, ai portatori di handicap che occupano l'immobile anche se non in qualità di proprietari, ai soggetti esterni frequentatori dello stabile ed, infine, agli invalidi civili (1).

(1) Sull'individuazione dei soggetti tutelati dalla normativa concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, cfr., fra le altre, Pret. civ. Roma 15 maggio 1996, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 564 e Trib. Napoli 14 marzo 1994, n. 2606, *ivi* 1994, 355.

**Barriere architettoniche – Invalido civile con impossibilità di deambulazione – Impedimento all'installazione del montascale – Azione cautelare – Irreparabilità del pregiudizio – Sussiste.**

In materia di superamento delle barriere architettoniche, l'irreparabilità del pregiudizio – che legittima il ricorso del condomino interessato al procedimento di cui all'art. 700 c.p.c. – deve ritenersi sempre sussistente allorché siano in discussione posizioni soggettive di carattere assoluto, principalmente attinenti alla sfera personale del soggetto e dotate anche di rilievo e protezione costituzionale. (Nella specie, in applicazione del principio di cui alla massima, il Giudice ha riconosciuto come irreparabile e quindi tale da giustificare un provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c., il pregiudizio che subirebbe un condomino, invalido civile al 100%, cui fosse negata la possibilità – in attesa della definizione del giudizio di merito – di installare, a proprie spese, un montascale che gli consentisse di uscire dall'abitazione senza l'aiuto di un accompagnatore) (2).

(2) Nulla negli esatti termini.

**Barriere architettoniche – Superamento – Installazione di un montascale – Modesta compressione degli spazi comuni – Non rileva.**

In tema di abbattimento delle barriere architettoniche, l'installazione di un montascale che riduce – quando è in funzione e solo per il tempo occorrente a raggiungere il piano – di 20-25 cm la larghezza della rampa delle scale, non comporta una sensibile menomazione dell'utilità secondo l'originaria costituzione del condominio e non rende talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (3).

(3) In senso sostanzialmente conforme, cfr. Trib. Milano 9 settembre 1991, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 158.

**Imposta di registro, determinazione della base imponibile  
 nella cessione di terreni**

*E' viziato da difetto di motivazione l'atto di rettifica del valore di un atto di cessione di diritti immobiliari su terreni allorché l'Amministrazione finanziaria si limiti ad indicare un'elencazione di atti sottoposti a registrazione omettendone l'allegazione ovvero l'illustrazione del contenuto essenziale dei medesimi. La corretta applicazione del criterio comparativo comporta l'obbligo dell'Ufficio impositore di manifestare chiaramente le ragioni per le quali il valore dichiarato dal contribuente deve essere disatteso – non potendo limitarsi ad una mera ricognizione degli atti registrati – dovendosi esplicitare i presupposti di fatto e di diritto della comparazione.*

(Comm. Provinciale di Milano, Sez. III – Pres. Maiga, Rel. Chiametti – Sent. n. 25 del 28 gennaio 2009).

**Presto obbligatorio il cartellino identificativo per i dipendenti pubblici**

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 15 del 4.3.'09 recante delega al Governo per l'ottimizzazione della produttività, dell'efficienza e della trasparenza del lavoro pubblico.

Il provvedimento stabilisce fra l'altro che, nell'esercizio della delega, l'Esecutivo preveda anche l'obbligo, per il personale a contatto con il pubblico, di indossare un cartellino identificativo ovvero di esporre sulla scrivania una targa indicante nome e cognome.

Come si ricorderà (cfr. *Cn* dic. '08), la questione era stata oggetto di una proposta di legge, presentata alla Camera dei deputati dall'on. Gregorio Fontana (PdL), allo scopo di responsabilizzare maggiormente i dipendenti e di migliorare il loro rapporto con il pubblico, a tutto vantaggio del buon funzionamento degli uffici. Della questione si era interessata anche la Confedilizia, in relazione alla possibile (futura) applicazione della disposizione al personale dipendente da privati (con particolare riferimento – per questioni di diretto interesse – ai portieri).

**Cedolare secca, nuovo impegno del Governo**

E' stato accolto dal Governo un ordine del giorno presentato alla Camera dei deputati dall'on. Giorgetti (LNP) con il quale il Governo stesso si impegna a valutare una riforma dell'imposizione fiscale sui redditi da locazione "che introduca un'imposta ad aliquota fissa sostitutiva su tali redditi".

Su impulso del Parlamento, dunque, per il Governo un nuovo impegno al rispetto di un preciso punto del programma elettorale del PdL, la cui applicazione consentirebbe quel rilancio dell'affitto di cui in Italia vi è sempre più bisogno.

**Arriva la baby sitter di condominio?**

Istituire i nidi di condominio. E' l'idea su cui sta lavorando il Ministro per le pari opportunità Mara Carfagna, che sta mettendo a punto un pacchetto di interventi per la conciliazione dei tempi di vita e di lavoro delle donne.

Fulcro del progetto sarebbero i servizi all'infanzia: oltre all'incremento dei posti negli asili nido e negli asili aziendali, quindi, l'introduzione della cosiddetta babysitter di condominio.

**POSTE**

**Cambiano i codici di avviamento**

Poste italiane ha aggiornato il codice di avviamento postale in 14 città, che sono passate da un CAP unico alla suddivisione in più zone (ciascuna con un proprio CAP). Le città interessate sono: Alessandria, Cesena, Ferrara, Foggia, Forlì, Modena, Parma, Pesaro, Piacenza, Ravenna, Reggio Emilia, Rimini, Taranto e Trento. Inoltre, Bari ha aggiunto un nuovo cap mentre a Trieste, Palermo e Roma alcune zone sono state accorpate. Per informazioni si può chiamare il call center di Poste italiane (numero gratuito 805.160) oppure consultare il sito Poste ([www.poste.it](http://www.poste.it)).

**"QUATERNARIO"**

**Nuovi mestieri...**

*dog sitter*, porta a spasso i cani degli altri  
*personal trainer*, predispone il programma individuale di allenamento e – a richiesta – accompagna, anche, nel jogging o in bici  
*personal shopper*, accompagna nei negozi "giusti"  
*taxi dog*, accompagna il cane dal veterinario e ove necessaria  
*baby sitter informatico*, installa l'adsl, i router per la banda larga, programmi e videogiochi; cura i virus  
 (da: Maurizio Ricci, Quando l'arte di arrangiarsi diventa un mestiere, *la Repubblica* 26.3.'09)

## Mutui prima casa al 4%, disciplina completa

Con il provvedimento 4.5.'09, l'Agenzia delle entrate ha definito le modalità tecniche per la comunicazione a banche e intermediari finanziari degli intestatari dei mutui che possono fruire dell'agevolazione prevista dal decreto-legge c.d. "anticrisi", consistente nella fissazione di un tetto del 4% per i mutui a tasso variabile contratti entro il 31.10.'08 per acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale (escluse quelle appartenenti alle categorie catastali A1, A8, A9).

Si è così completata la normativa prevista sulla materia, rendendola ora concretamente applicabile (salvi i necessari tempi di adeguamento di banche e intermediari finanziari).

## Popolazione co-sovrana

Un governo fondato sul consenso generale può sorgere nei contesti più vari, a condizione che la popolazione politicamente attiva sia indipendente sul piano economico, e quindi, in un certo senso, co-sovrana.

*Richard Pipes*

## Gli stranieri comprano meno

Da un'indagine, svolta da Scenari immobiliari sulle province con il più elevato tasso di concentrazione di stranieri residenti, è emerso che nel 2008 c'è stato un calo delle compravendite di immobili residenziali (-23,7% rispetto al 2007) da parte di stranieri immigrati.

Il ritmo degli acquisti ha iniziato a rallentare in modo consistente dall'autunno del 2007 all'estate del 2008, subendo, da settembre in poi, una battuta d'arresto.

Tale situazione – secondo gli autori dell'indagine – è una diretta conseguenza dalla stretta sui mutui, che negli ultimi mesi ha provocato un rallentamento in tutta la fascia a basso reddito del mercato immobiliare. Si prevede una fase più vitale nel secondo semestre del 2009 conseguentemente alla ripresa dei mercati finanziari, con acquirenti di origine, principalmente, dell'Est Europa, seguiti dagli stranieri provenienti dall'area indiana e dai cinesi.

## Registrazione sonora dell'assemblea condominiale

E' possibile la registrazione sonora di quanto viene detto nel corso della riunione condominiale così da attestare, con assoluta certezza, il procedimento di formazione della volontà assembleare?

Sul punto non constano pronunce giurisprudenziali né la dottrina ha mai mostrato particolare interesse per la questione. Per rispondere al quesito occorre, quindi, far riferimento esclusivamente a quanto espresso in proposito dal Garante della Privacy, il quale ha ritenuto possibile l'operazione in parola solo nel caso in cui sussista il consenso di tutti i partecipanti alla riunione (Prov. 18.5.'06).

Tale parere, però, lascia perplessi: il diritto di difesa, infatti, dovrebbe sempre essere considerato prevalente rispetto a quello alla riservatezza. Così ragionando, invece, il Garante nega al singolo condomino – in mancanza del consenso totalitario dell'assemblea – la possibilità di attestare, ai fini di un eventuale giudizio, il procedimento di formazione della volontà assembleare, al di là di quanto verbalizzato. Il che è tanto più grave se solo si considera che la Cassazione, nel precisare che la delibera condominiale deve risultare in forma documentale, ha ritenuto perciò stesso inammissibile la prova testimoniale volta a dimostrare una realtà difforme da quella risultante dal verbale (cfr. sent. n. 2101 dell'8.5.'97).

Dunque, anche dopo l'intervento del Garante, la questione della registrazione delle sedute condominiali non può ritenersi risolta. Allo stato, tuttavia, fintanto che questo sarà l'orientamento e la giurisprudenza non si sarà pronunciata al riguardo, sarà il caso che il condomino interessato a registrare la seduta di condominio chieda (e ottenga) il consenso di tutti i partecipanti all'assemblea.

## Novità sul ravvedimento operoso

Con la Circolare n. 10/E del 19.3.'09, l'Agenzia delle entrate ha fra l'altro fatto il punto sulle riduzioni operate dal decreto cosiddetto "anticrisi" alla misura delle sanzioni applicabili in caso di ravvedimento operoso. Per la regolarizzazione spontanea delle violazioni tributarie, sono ora previste:

- in caso di mancato pagamento del tributo, la sanzione ridotta a 1/12 del minimo (prima era 1/8), se il versamento avviene entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito;
- in caso di errori e omissioni anche incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, la sanzione ridotta a 1/10 del minimo (prima era 1/5), se la regolarizzazione avviene entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione;
- in caso di mancata presentazione della dichiarazione, la sanzione ridotta ad 1/12 del minimo (prima era 1/8), se la dichiarazione viene presentata entro 90 giorni dalla scadenza.

La Circolare precisa che la nuova misura delle sanzioni si applica a tutte le regolarizzazioni avvenute a decorrere dal 29.11.'08, anche se riguardano violazioni commesse in data anteriore.

## Rivalutazione immobili di impresa con imposta sostitutiva del 3 e del 1,5%

La Circolare n. 11/E del 19.3.'09 passa in rassegna le novità introdotte – da parte di due recenti provvedimenti cosiddetti "anticrisi" (il d.l. n. 185/'08, convertito dalla l. n. 2/'09, e il d.l. n. 5/'09, non ancora convertito in legge) – in tema di rivalutazione degli immobili delle imprese che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio.

Come precisato nella relazione illustrativa al decreto-legge n. 185/'08, la finalità della normativa è quella di consentire ai soggetti interessati "l'adeguamento ai valori effettivi della rappresentazione contabile dei beni immobili, senza rinunciare al carattere oneroso della rivalutazione ai fini del riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuiti ai beni".

Di seguito si segnalano gli elementi di maggiore rilievo della nuova disciplina.

- E' possibile effettuare la rivalutazione dei beni immobili – ad esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa – risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31.12.'07.
- La rivalutazione può essere effettuata nell'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.'07, a condizione che il termine per l'approvazione del relativo bilancio o rendiconto scada dopo il 29.11.'08.
- Sui maggiori valori iscritti in bilancio va applicata l'imposta sostitutiva del 3% per gli immobili ammortizzabili e dell'1,5% per gli immobili non ammortizzabili.
- L'imposta sostitutiva può essere versata (o compensata):
  - in unica soluzione, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita;
  - in tre rate, di cui la prima da versare entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita; le successive entro il termine previsto, rispettivamente, per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi. In tal caso, insieme alla rata vanno pagati anche gli interessi legali (3% all'anno).

## Ici: i coefficienti 2009 per gli immobili di impresa senza rendita

Il d.m. 23.5.'09 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (art. 5, c. 3, d.lgs. n. 504/'92), ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2009.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2009 = 1,04; per l'anno 2008 = 1,09; per l'anno 2007 = 1,12; per l'anno 2006 = 1,16; per l'anno 2005 = 1,19; per l'anno 2004 = 1,26; per l'anno 2003 = 1,30; per l'anno 2002 = 1,35; per l'anno 2001 = 1,38; per l'anno 2000 = 1,43; per l'anno 1999 = 1,45; per l'anno 1998 = 1,47; per l'anno 1997 = 1,50; per l'anno 1996 = 1,55; per l'anno 1995 = 1,60; per l'anno 1994 = 1,65; per l'anno 1993 = 1,68; per l'anno 1992 = 1,70; per l'anno 1991 = 1,75; per l'anno 1990 = 1,81; per l'anno 1989 = 1,90; per l'anno 1988 = 1,98; per l'anno 1987 = 2,14; per l'anno 1986 = 2,31; per l'anno 1985 = 2,47; per l'anno 1984 = 2,64; per l'anno 1983 = 2,80; per l'anno 1982 e anni precedenti = 2,97.



## Amministrazione di sostegno

L'amministrazione di sostegno nella giurisprudenza di Giuseppe Cassano (Maggioli ed., pp. 880 con 1 Cd rom) è un volume di agevole utilizzo per coloro che - pratici del dritto o lettori comuni - vogliono adentrarsi nei problemi legati a tale nuovo istituto.

L'illustrazione dei principi fondamentali viene accompagnata da numerose decisioni giurisprudenziali, peraltro pubblicate in appendice nel testo integrale, e da un ricco formulario di immediata fruibilità.

L'opera di Cassano fa parte della serie *L'attualità del diritto* da lui coordinata.

## RECENSIONI

*Il mercato del gas naturale*, a cura di Carlo Stagnaro, pref. di Alessandro Ortis, Rubbettino/ Faccio edd., pp. 262

Le prospettive per l'apertura e l'integrazione dei mercati del gas naturale in Europa: la diffusione del gas liquefatto può giovare, ma la stasi proviene dai monopolisti pubblici dominanti in Europa, i quali ingessano il mercato, venendo a mancare una compiuta liberalizzazione.

*L'italiano di oggi*, a cura di Maurizio Dardano e Gianluca Frengueli, Aracne ed., pp. 244

La lingua italiana oggi, analizzata nelle sue strutture e situazioni comunicative, attraverso un gruppo di saggi che presentano, nei loro caratteri specifici, vari aspetti del linguaggio: i mezzi di massa, la narrativa, la divulgazione scientifica, il linguaggio giovanile, studiati attraverso molteplici forme e modi d'uso, anche con un gran numero di esempi.

## Immobile usucapito, in successione anche senza sentenza

Gli eredi o i legatari sono tenuti a inserire nella dichiarazione di successione l'immobile usucapito dal *de cuius* anche se l'acquisto non sia stato accertato con sentenza.

Così l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 52/E del 25.2.'09.

L'acquisto del diritto per usucapione - ricorda l'Agenzia - avviene per legge, nel momento in cui matura il termine previsto dalle norme del codice civile. E rappresenta ormai un orientamento pacifico in giurisprudenza il principio in base al quale l'accertamento per via giudiziale dell'intervenuta usucapione dà luogo ad una sentenza accertativa, con natura dichiarativa e non costitutiva.

## Rubrica

\*Corrado Sforza Fogliani

## Libero l'aggiornamento del canone nelle locazioni non abitative

Convertendo in legge il c. d. «decreto milleproroghe», il Parlamento ha apportato modifiche (scaricabili dal sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) all'articolo 32 della legge n. 392/78, che disciplina l'aggiornamento del canone nelle locazioni a uso diverso dall'abitativo. La normativa in parola, non è di facile lettura. Fin d'ora, si può comunque senz'altro 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) fissata dalla legge, la misura dell'aggiornamento del canone resta stabilita in misura parziale (75%) e obbligatoriamente riferita a un dato preciso e specifico (quello dell'indice Istat). Al proposito, è comunque doveroso sottolineare che perché non si ricada in quest'ultima categoria di contratti il superamento - previsto dalla nuova normativa - della durata minima di legge, non deve essere meramente fittizio, ma reale. Per i contratti in corso al momento dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni, il previsto meccanismo di libera determinazione dell'aggiornamento deve ritenersi applicabile ove tali contratti abbiano una durata superiore a quella minima e contengano una clausola che consenta di aggiornare il canone in misura superiore al 75%. Tale è, per esempio, la pattuizione (presente nel contratto tipo per le locazioni a 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 e impiegati, nella misura massima prevista dalla legge.

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale 28.2.'09

## L'agriturismo può detrarre Iva e costi per la piscina

Una impresa che svolge attività di agriturismo può detrarre l'Iva sulle spese sostenute per la costruzione di una piscina se questa è strumentale allo svolgimento di tale attività, possiede le caratteristiche tecniche previste dalla legge e se il contribuente ha optato per il regime ordinario. Ai fini della determinazione del reddito d'impresa, inoltre, alle stesse condizioni, i costi sostenuti sono deducibili e possono essere ammortizzati se la piscina è realizzata su un terreno di proprietà dell'impresa agrituristica.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 65/E del 16.5.'09.

## 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

## Perdita dei benefici "prima casa" per vendita entro 5 anni dal rogito

Il socio di una cooperativa edilizia assegnatario di un appartamento per il quale ha goduto delle agevolazioni "prima casa", decade dai benefici se rivende l'immobile prima che siano trascorsi cinque anni dalla data del rogito notarile e non dal verbale di consegna con cui è avvenuta l'assegnazione provvisoria.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 67/E del 17.3.'09.

## L'orto della Casa Bianca

Michelle Obama ha voluto segnare un cambiamento di marcia realizzando un orto a coltivazione integralmente naturale - niente pesticidi o concimi chimici, un bel mucchio di compost e tanti insetti amici - nel South Lawn della Casa Bianca. Come suoi aiutanti, ha invitato gli alunni della quinta elementare della Bancroft Elementary School, che l'orto a scuola lo tengono già dal 2001. Non ci sarà la bietola, perché a Barack non piace, in compenso peperoncini piccanti e basilico thailandese. I prodotti dell'orto serviranno per la famiglia e la tavola presidenziale, ma non solo. Spero, ha dichiarato Michelle, attraverso i bambini, di indirizzare a una alimentazione sana le loro famiglie e la comunità. Brava, Michelle: ha dato retta ad Alice Waters, creatrice dello "Edible Schoolyard" di Berkeley, un progetto su cui Fritjof Capra ha scritto pagine bellissime.

(da: Pia Pera, *Mangiamoci il cortile*, in: 24 ore 29.3.'09)

## Concessione edilizia e imposta di bollo

Gli elaborati grafici e le relazioni tecniche allegati alla domanda di concessione edilizia e successivamente restituiti insieme al provvedimento abilitativo, scontano l'imposta di bollo in caso d'uso (0,52 euro per ogni foglio o esemplare). Non rientrano, infatti, fra gli atti soggetti al bollo fin dall'origine (14,62 euro ogni 100 righe ovvero 4 facciate), previsti dall'articolo 4 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 642/72.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 74/E del 25.3.'09.

## Camminare aiuta a pensare

E' il titolo di un articolo di Alessandra Gaeta su *Class* (febbraio '09).

Passeggiare fa bene al fisico e alla salute - recita il sommario - ma stimola anche la mente ed è uno dei supremi atti creativi. Come da secoli hanno compreso pensatori e scrittori. E come oggi dimostrano le neuroscienze.

RECENSIONI

Luigi Sturzo, *Il pensiero economico*, a cura di Giovanni Palladino, Vitale & Associati ed., pp. XXII+210

Un'antologia di vigorosi, polemici, vibranti testi di don Sturzo, che consentono di approfondire i fondamenti della libertà economica da lui strenuamente difesa contro gli statalisti e contro qualsiasi tentativo d'intromissione pubblica nell'economia.

Matteo D'Argenio, Monica Gobato, *Gestione dati e privacy*, II ediz., Edizioni Fag, pp. 204, 1 Cd-Rom.

Una guida pratica per espletare in azienda gli adempimenti sui dati personali: consigli per elaborare i documenti, per gestire le strutture, per rispondere agli obblighi di legge, con un ampio formulario.

Bruno Leoni, *Scritti di scienza politica e teoria del diritto*, pref. di Giorgio Rebuffa, intr. di Mario Stoppino, Rubbettino/Facco edd., pp. 394

Un'antologia di importanti studi di Bruno Leoni, che toccano molteplici temi, dal diritto all'economia, dalla politica alla storia, confermando, nella loro varietà e profondità, lo spessore intellettuale del grande autore.

Paolo Garonna, *L'Europa di Coppel 1780-1820*, FrancoAngeli ed., pp. 448

Una lunga serie di arditi raffronti fra l'Europa unita del terzo millennio e quanto preconizzato da un gruppo di studiosi (Necker, Constant, la Staël, Sismondi), collettivamente riassunti nel nome della cittadina svizzera di Coppel, punto di riferimento fra Sette e Ottocento per la riflessione politica, economica e sociale.

Antonio Miglio, Antonio Patuelli, *Fondazioni e Banche: garanzie e prospettive*, pref. di Giuseppe Guzzetti, Libro Aperto ed., pp. 174

Una serie di saggi su fondazioni di origine bancaria, casse di risparmio spa e istituzioni bancarie in genere, in difesa dell'autonomia e della libertà espresse dal sistema creditizio.

Giuseppe Pardini, *Fascisti in democrazia*, Le Lettere ed., pp. 194

Le strade percorse da alcuni gruppi post-fascisti in continuità o in distacco ideale col sistema politico fascista: intorno ad alcuni settimanali (l'autore ne esamina tre: *La Rivolta Ideale*, *Asso di bastoni e Brancaleone*) si enucleano modi diversi d'intendere il passato e di affrontare il presente.

Romano Amerio, *Il Vaticano II e le Variazioni nella Chiesa cattolica del XX Secolo*, Fede & Cultura ed., pp. 150

Si pubblicano gli atti di un convegno dedicato al filosofo cattolico tradizionalista Romano Amerio (1905-1997), tanto grande quanto misconosciuto: i più frequenti interrogativi riguardano le mutazioni indotte non solo dal concilio Vaticano II ma, piuttosto, dal post-concilio e da quello che si è voluto dipingere come "lo spirito" conciliare.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Dai deputati Commercio e Lombardo (Misto) proviene una proposta di legge per introdurre norme per lo sviluppo delle politiche abitative di edilizia sociale, nonché modifiche alla legge n. 451/98, in materia di locazioni, e disposizioni per la realizzazione di programmi sperimentali di autorecupero e autocostruzione.

La senatrice Fioroni (Pd) è la prima firmataria di un disegno di legge volto all'introduzione di disposizioni in materia di professioni non regolamentate.

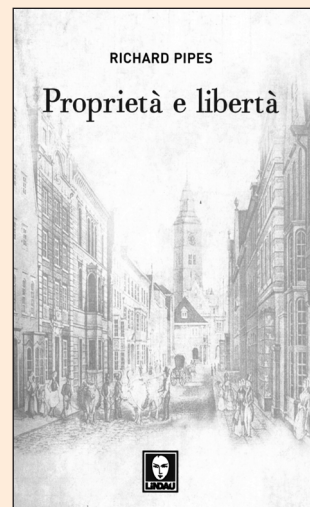
La deputata Carlucci, del gruppo del Popolo della Libertà, ha depositato una proposta di legge con la quale propone modifiche alla normativa in materia di informazione ai cittadini e di inesigibilità delle tasse o tariffe relative al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi minimi di raccolta differenziata.

Disposizioni in materia di detrazione d'imposta per le spese sostenute per la realizzazione di giardini pensili nelle aree urbane sono contenute in una proposta di legge del deputato Bocci (Pd).

Norme per il contenimento della spesa pubblica mediante la soppressione di enti territoriali sono previste in una proposta di legge presentata dal deputato Borghesi (Idv).

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia il deputato Berretta (Pd) chiede di sapere quali provvedimenti urgenti si intendano attuare al fine di ridare certezze ai contribuenti che intendano usufruire della detrazione del 55% per le spese di riqualificazione energetica degli edifici, in considerazione del fatto che ancora non è stato reso pubblico il nuovo modulo per la comunicazione da parte dei soggetti beneficiari della detrazione.

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	COMO		LATINA		CALTANISSETTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	2.080	3.850	1.600	3.000	800	1.600
semicentro	1.600	2.500	1.500	2.000	700	1.200
periferia	1.400	2.000	1.000	1.700	550	1.100
	AREZZO		CREMONA		FOGGIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.700	3.000	1.000	2.400	1.100	2.380
semicentro	1.400	2.600	800	1.900	1.050	1.800
periferia	1.100	1.800	800	1.600	950	1.800

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati. Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione settembre	2007 - settembre	2008	3,9 %
Variazione ottobre	2007 - ottobre	2008	3,6 %
Variazione novembre	2007 - novembre	2008	2,7 %
Variazione dicembre	2007 - dicembre	2008	2,4 %
Variazione gennaio	2008 - gennaio	2009	1,4 %
Variazione febbraio	2008 - febbraio	2009	1,5 %

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



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

Anno 19  
Numero 4

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  
Publetp - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 6 aprile 2009

Il numero di marzo 2009  
è stato postalizzato il 13.03.2009