



Condòmini e proprietari di casa pagano già fior di quattrini per essere difesi dalle calamità naturali (Contribuenza Consorzi di bonifica: 146.911.470 euro nel 2006)

Vi pare credibile che possano ora imporci una polizza anticalamità obbligatoria, cioè di pagare due volte?

All'interno

- I giudici hanno bocciato il libretto casa già otto volte (pag. 3)
- Rapporti dormienti e depositi cauzionali, ancora possibili i rimborsi (6)
- Amministratori e proprietari insieme per una maggiore trasparenza nei condomini (3)
- Servizio Garanzia Affitto, come funziona (7)
- Le parti sociali denunciano gli errori nei bollettini INPS (3)
- Entro il 16 giugno l'acconto ICI. Calcolo on line sul sito Confedilizia (11)
- Amministratori, quando è dovuta l'IRAP (5)
- Cani, gli obblighi dei proprietari (13)
- Convegno a Piacenza sulle novità per il trust (6)
- Il Presidente scrive a *Corsera* sulla polizza per le calamità naturali (15)

Il Presidente dal ministro Sacconi

Il Presidente confederale, accompagnato dal Tesoriere confederale e Presidente Assindatcolf dott. Renzo Gardella, ha incontrato al Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali il ministro sen. Maurizio Sacconi. Ha poi presieduto riunioni del Consiglio direttivo e della Giunta esecutiva della Confederazione e svolto una relazione politico-organizzativa all'Assemblea generale dei delegati delle Associazioni territoriali. Unitamente al Segretario generale, al Responsabile del Coordinamento condominiale Nasini ed ai presidenti di Agiai e Gesticond, Mongiovì e Russello, Sforza Fogliani è anche intervenuto alla conferenza stampa di presentazione del modello di rendiconto condominiale elaborato dalle due associazioni di amministratori condominiali in collaborazione con la Confedilizia. Il Presidente confederale ha anche partecipato, a Roma, al Convegno "Crescere con la ricerca e l'innovazione-Forum Italia/Svezia" (Confindustria), alla X Lezione "Angelo Costa" su "The Economics of Global Warming" tenuta dal prof. Jean Tirole dell'Università di Tolosa (Confindustria-Università Luiss-Rivista di Politica economica), al Convegno "Investire a Dubai: le opportunità di sviluppo del business in un Paese in continua evoluzione". Sempre nella capitale, ha partecipato alla cerimonia di conferimento del titolo di "Cavalieri del commercio" svoltasi alla Sala della Promoteca in Campidoglio.

Il Vicepresidente nazionale Scripelliti ha portato il saluto della Confederazione alla XXXII Assemblea nazionale Adsi svoltasi a Firenze.

Il Segretario generale ha tenuto una relazione nell'ambito di un seminario sul federalismo fiscale svoltosi a Campi Bisenzio ed organizzato, fra gli altri, dalla locale Delegazione Confedilizia.

ANCI: memoria corta sul libretto casa...

Sull'idea di istituire il libretto casa (da anni morta e sepolta, ma resuscitata sull'onda emotiva del terremoto), l'ANCI - che per l'imposizione di oneri a condòmini e proprietari di casa è sempre in prima fila - s'è buttata (naturalmente) a pesce. Anzi, ha preteso di dare anche indicazioni, per arrivare allo scopo.

L'ANCI ha così suggerito che il libretto casa venga "redatto in una veste semplificata eliminando tutti gli aspetti problematici che hanno causato il ricorso al Tar della Confedilizia".

Peccato che l'Anci abbia la memoria corta. Non ricorda, cioè, che qua non si tratta per niente di "semplificazioni". "La legge - dice testualmente la sentenza del Tar - non ammette interventi ed opere generalizzate sugli edifici di qualunque genere, età e condizione, sicché gli accertamenti, al fine d'evitare oneri eccessivi e senza riguardo al loro peso sulle condizioni economiche dei proprietari, devono esser suggeriti solo in caso d'evidente indifferibile ed inevitabile necessità, se del caso con graduazione dei rimedi da realizzare".

Quindi, libretto per casi - solo - di "evidente, indifferibile ed inevitabile necessità".

Ma non è tutto, e l'Anci - prima di pontificare - dovrebbe avere la cortesia di andarsi a rileggere la sentenza del Tar. Nella quale è detto questo, sempre testualmente: "Né vale obiettare che, in fondo, il fascicolo serve alla massimizzazione della sicurezza e ad evitare tragedie quali quelle connesse a crolli di interi edifici, in quanto, nei casi di specie (casi di crolli, n.d.r.), mancò non già il fascicolo di fabbricato, bensì un attento controllo pubblico che sarebbe stato necessario esercitare per tempo e che la P.A. aveva e ha titolo di svolgere indipendentemente dall'esistenza del fascicolo stesso".

Trasmissione Ballarò del 21 aprile 2009 Intervento on. Maurizio Lupi

"E' fondamentale che rapidamente si vada ad una cedolare secca sull'affitto"

"Noi riteniamo che l'affitto di una casa contribuisce alla qualità della vita di un cittadino e quindi per i redditi più bassi deve assolutamente poter essere detratto. Cioè deve essere dato anche un aiuto in questo modo per chi paga l'affitto. In questo modo c'è il conflitto di interessi ed emerge anche il nero, cioè tutto ciò che viene fatto".

Elezioni 6/7 giugno

Come noto, il 6 e 7 giugno avranno luogo sia le elezioni per il Parlamento europeo sia le elezioni amministrative (provinciali e comunali). Il referendum elettorale si terrà invece il 21 giugno (giorno degli eventuali ballottaggi).

Gli iscritti potranno attingere ogni informazione presso le Associazioni territoriali, alle quali sono state date le istruzioni del caso (specie sulle modalità di interpello dei candidati locali).

Delibere Ici entro il 31 maggio

Il Ministero dell'Interno - con decreto 26.5.'09 - ha differito al 31.5.'09 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2009 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno e già in precedenza rinviato al 31.5.'09 (Cn genn. '09).

Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi - sempre per effetto della stessa norma - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 maggio, hanno effetto dall'1.1.'09.

Catasto, si ricomincia

Con sua decisione ultimamente depositata, il Consiglio di Stato - neppure esaminando, come dall'ANCI invece richiesto, la domanda di reiezione del ricorso di primo grado proposto dalla Confedilizia avverso il decentramento catastale (ricorso che aveva portato alla favorevole sentenza del Tar Lazio sul problema - cfr Cn n. 6/'08) - ha annullato la sentenza anzidetta, non ritenendo sufficiente che il ricorso introduttivo fosse stato notificato ad un unico controinteressato, ma ritenendo - invece - che dovesse essere notificato all'ANCI (Associazione dei Comuni, com'è noto) in quanto tale.

La Confedilizia provvederà - come disposto dal Consiglio di Stato - ad integrare il contraddittorio e sulla questione di merito sarà quindi nuovamente chiamato a pronunciarsi il Tar Lazio.

Manlio Strano alla Presidenza del Consiglio

Manlio Strano è il nuovo Segretario generale della Presidenza del Consiglio.

Vivissime congratulazioni.

Giulio Anselmi Presidente Ansa

Giulio Anselmi è stato eletto Presidente dell'agenzia di stampa Ansa.

Ogni augurio di buon lavoro dalla nostra Confederazione.

Calabresi, de Bortoli e Riotta nuovi Direttori

Mario Calabresi, Ferruccio de Bortoli e Gianni Riotta sono i nuovi direttori, rispettivamente, de "La stampa", del "Sole-24 Ore" e del "Corriere della Sera".

Rallegramenti dalla Confedilizia.

Garonna nominato Direttore Ania

Paolo Garonna è stato nominato Direttore generale dell'Ania.

Congratulazioni ed auguri dalla nostra Organizzazione.

Arredi alla Direzione Politiche abitative

Al dott. Marcello Arredi è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione generale per le Politiche abitative del Ministero per le Infrastrutture.

Rinnovati auguri, con le migliori congratulazioni.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



La differenza tra tassa e imposta

Nel linguaggio corrente i termini tassa e imposta vengono frequentemente utilizzati come sinonimi, ma a torto.

La tassa è un tributo (cioè una prestazione obbligatoria in denaro) che il singolo soggetto versa come corrispettivo di un'utilità che egli riceve da un ente pubblico. Tale è, ad esempio, la tassa sui rifiuti.

L'imposta è un tributo che si caratterizza, invece, per la mancanza di una controprestazione diretta. E', infatti, richiesta per far fronte alle spese necessarie al mantenimento dello Stato, delle Regioni e degli Enti locali nonché per soddisfare i bisogni della collettività. Imposte sono, ad esempio, l'Irpef e l'Ici.

Amministratori e proprietari insieme per una maggiore trasparenza nei condomini

Presentato un Rendiconto tipo di moderna concezione

Due Associazioni di amministratori di condominio (l'Agiai e la Gesticond) si sono messe assieme per una maggiore trasparenza nei condomini e per favorire sia gli amministratori immobiliari che i condòmini.

Le due organizzazioni hanno così concordato, unitamente al Coram (Coordinamento Registri amministratori Confedilizia) e alla stessa Confedilizia, un Rendiconto tipo per gli amministratori condominiali, che tiene conto dell'elaborazione pluriennale della giurisprudenza e prevede quindi anche indicazioni non espressamente stabilite dalla legge ma ormai da ritenersi obbligatorie. "E' un grande segnale di unità anzitutto ma, in



special modo, anche di coerente servizio fornito sia agli amministratori che ai condòmini, nell'ottica di una sempre più stretta collaborazione fra di loro": così ha detto - partecipando alla conferenza stampa di presentazione del Rendiconto tipo - il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che ha anche messo in vista che molti dei problemi che attanagliano oggi l'attività degli amministratori potranno essere risolti dall'attribuzione ai condomini di una sorta di capacità giuridica, così come la Confedilizia da tempo rivendica, anche per mettere l'Italia al passo con gli altri Paesi europei, che questa capacità già hanno introdotta da tempo nei loro ordinamenti.

Sono poi intervenuti Fausto Cirelli (Presidente del Coram), Tommaso Mongiovì (Presidente di Agiai), Vincenzo Nasini (Responsabile del Coordinamento condominiale di Confedilizia) e Diego Russello (Presidente di Gesticond), i quali hanno illustrato in dettaglio i contenuti del Rendiconto tipo.

Il Rendiconto tipo (l'introduzione al quale si intitola "Un Rendiconto tipo di moderna concezione") è stato stampato in migliaia di copie, che verranno messe a disposizione degli amministratori di Agiai, Coram e Gesticond nonché degli associati di Confedilizia, al fine di evitare che i rendiconti stessi vengano redatti in modo non corretto (in funzione della giurisprudenza formatasi in argomento) e, anche, al fine di fornire ai condòmini ogni elemento di valutazione, come si ha nel caso in cui l'amministratore presenti il rendiconto secondo lo schema ora varato che - sempre per una maggiore chiarezza - riporta anche l'indicazione per la redazione di grafici che consentano ai condòmini una immediata percezione di come va il condominio.

FIDALDO

Le Parti sociali denunciano gli errori nei bollettini Inps

Le Parti sociali firmatarie del Ccnl sul lavoro domestico - Fidaldo (aderente Confedilizia) e Domina, in rappresentanza delle associazioni datoriali, Filcams Cgil, Fisascat Cisl, Uiltucs Uil e Federcolf, in rappresentanza delle parti sindacali - denunciano che molti sono gli errori, anche importanti, rilevati nei bollettini precompilati inviati dall'Inps per i contributi obbligatori alle colf, errori messi ampiamente in evidenza anche dalla stampa nazionale.

In riferimento alle recenti comunicazioni dell'Istituto, nelle quali vengono esposti dati sui rapporti di lavoro emersi e sui maggiori incassi ottenuti al riguardo, le Parti sociali firmatarie ritengono opportuno ed urgente che si costituisca un tavolo di lavoro con la Direzione Inps al fine di esaminare insieme i dati comunicati dall'Istituto ed i criteri adottati per ottenere tali dati, nonché per concordare i provvedimenti necessari ad eliminare gli errori denunciati.

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

LIBRETTO CASA

Ance favorevole? Perché non lo fa, allora?

"Il Presidente dell'Ance invoca l'obbligo del libretto casa. Ma si tratta di una posizione ben strana: nessuno impedisce ai costruttori di erigerlo volontariamente, a meno, naturalmente, che non pretendano di scaricare anche questa spesa sugli acquirenti. Quest'ultima intenzione appare per il vero l'unica ragione della richiesta dell'obbligatorietà".

Così il Presidente confederale ha commentato le dichiarazioni del presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti, rilasciate a "Panorama del giorno".

Pater familias

È ragionevolmente certo che a Roma la proprietà, la quale era concentrata nelle mani del capofamiglia o *pater familias*, precedette lo stato.

Richard Pipes

Libretto casa, la parola alla gente

In seguito al terremoto che ha colpito l'Abruzzo, è stata da più parti (politici, ordini professionali) invocata la previsione dell'obbligo del fascicolo del fabbricato, già ultrabocciato dai giudici. Riportiamo di seguito alcuni commenti inseriti dai lettori sul sito Internet del quotidiano *Il Messaggero*.

"Fascicolo del fabbricato, befana e strenna natalizia per geometri ed architetti." (Rizio)

"Il Genio che aveva ideato il balzello (Fascicolo di fabbricato) non demorde! Chissà quanti amici deve far guadagnare, e quali mazzette si aspetta!" (Paolo B.)

"Accettiamo i controlli dei fabbricati, ma questa volta deve pagare il Comune. Caro Alemanno, son finite le regalie a geometri e ingegneri a spese nostre, come quella buffonata del fascicolo del fabbricato. Ormai tra tasse, tassine e tasse, son rimasti solo debiti" (Domenico)

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

I giudici hanno bocciato il libretto casa già 8 volte

La crisi finanziaria in atto (che trova la sua prima origine nel fatto, creduto per più anni, che fosse possibile creare ricchezza prescindendo dall'economia reale, l'unica che produce invece concreta ricchezza) non ha insegnato nulla ai sostenitori del lavoro «buroindotto» (indotto da prescrizioni della burocrazia, cioè). Anzi, il terremoto in Abruzzo - per rimediare ai cui danni occorrono risorse vere, che non vanno perciò distolte da questo obiettivo per essere destinate a spese improduttive - ha paradossalmente consentito ai professionisti (e ai politici che ne cercano il facile consenso, a spese dei terzi) di rilanciare la vetusta idea di dotare ogni unità immobiliare di un «libretto casa».

L'idea risale al governo D'Alema e quindi a più di 10 anni fa. Ma da allora ad oggi, i giudici non hanno mai voluto saperne e, sempre investiti della questione dalla Confedilizia, l'hanno bocciata con ben 8 decisioni: una della Corte costituzionale, tre del Consiglio di Stato, due del Tar Lazio e due del Tar Puglia. Ma tant'è: ora, per rilanciare il «libretto» e sottoporre condòmini e proprietari di casa in genere alla spesa-tassa relativa (circa 5mila euro almeno, per appartamento), si sfrutta anche il terremoto, che pure con il libretto in questione non c'entra niente.

Sarà allora bene ricordare che il Tar Lazio (con sentenza confermata dal Consiglio di Stato) ha sottolineato che il libretto casa non fa che mettere insieme documenti e dati già noti. I giudici amministrativi l'hanno proprio per questo cassato, testualmente rilevando come il libretto non possa «legittimamente essere il duplicato dei dati già acquisiti o esistenti presso la pubblica amministrazione e che sono richiesti sol perché essa non è in grado di ordinarli e valutarli correttamente» ed aggiungendo, anche, che è «illegitima l'imposizione di oneri complessi e di peso eccessivo per tutti i tipi di edifici». Il Tar ha altresì detto che accertamenti generalizzati sono consentiti solo in caso di evidente, indifferibile necessità (argomento che non può essere superato solo cambiando le prescrizioni previste per l'erezione del libretto). E la Corte costituzionale - dando una sonora lezione di (vera) socialità ai politici che l'avevano varato - ha duramente condannato l'imposizione, attraverso l'obbligatorietà del libretto, di oneri gravosi a tutti i proprietari di casa e, quindi, anche a quelli di più modeste condizioni economiche. Molti dei quali hanno problemi economici quotidiani, con i quali mal si accoppia il solo obiettivo di procurare lavoro ai professionisti.

*presidente Confedilizia



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Programmi per un buon invecchiamento

In Italia l'aspettativa media di vita si è nettamente allungata: in pochi altri Paesi al mondo si vive altrettanto a lungo. Ma chi è in età matura, oltre a sperare in una lunga sopravvivenza, vorrebbe anche che questa fase della vita non fosse intristita dalle malattie e dagli acciacchi tipici del periodo e potesse invece accompagnarsi ad una condizione ancora ricca di energia, di interessi, di voglia di fare e di partecipare. E' questa la richiesta rivolta sempre più spesso alla medicina e alla scienza: un buon invecchiamento.

Il processo fisiologico dell'invecchiamento inizia già dai 25-30 anni e poi progredisce e si accentua fino alla senescenza vera. Contrariamente a quanto si pensa comunemente, sia la lunga sopravvivenza che una buona maturità dipendono solo in piccola parte dall'ereditarietà. I fattori ereditari incidono infatti solo per circa il 30%, mentre per il restante 70% la qualità dell'invecchiamento dipende da fattori ambientali e dallo stile di vita.

Fra questi fattori vanno citati le cattive abitudini dietetiche (quantità e qualità dei cibi), le alterazioni della composizione corporea quali sovrappeso e riduzione delle masse muscolari, l'intensità dell'attività fisica abituale ecc.

Tuttavia l'invecchiamento comporta anche un maggior rischio per malattie circolatorie, osteoporosi, depressione, deterioramento cognitivo, malattie degenerative del sistema nervoso centrale. Per molte malattie della maturità è possibile una efficace prevenzione; per altre sono oggi disponibili cure adeguate, che consentono di mantenere l'indipendenza quanto più a lungo possibile. Una buona strategia di prevenzione e cura può iniziare a qualsiasi età e non è detto che debba avere dei costi insostenibili: è per questo che il Fimpe ha ottenuto dal Centro Eughenos, tra le altre agevolazioni, anche particolari condizioni per affrontare uno specifico "percorso Anti Aging". Tutte le informazioni in merito si trovano sul sito del Fimpe (www.fimpe.it).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Consulta interassociativa, nuovo regolamento

E' stato approvato un nuovo regolamento che ratifica il protocollo d'intesa con il quale si era costituita la Consulta interassociativa della mediazione.

La Consulta, organo delle tre principali Associazioni di categoria dei mediatori (Fimaa, Fiaip ed Anama), ha riconfermato le intenzioni orientate ad un maggior coordinamento politico, nella consapevolezza che i temi sui quali confrontarsi e lavorare, così come le criticità da superare, sono molteplici.

Dall'incontro nel corso del quale è stato approvato il regolamento, sono emerse, in pieno raccordo tra i partecipanti, le priorità più urgenti a supporto e tutela della categoria. Esse sono:

1. la modifica del provvedimento inerente la dichiarazione in atto notarile dei compensi corrisposti al mediatore, che dovrebbe evitare di citare in atto l'importo della somma pagata dalle parti, mantenendo però inalterati tutti gli altri elementi (numero di fattura, data, numero d'iscrizione al ruolo ecc.);

2. la richiesta di abrogazione della normativa che prevede la responsabilità in solido del mediatore per la registrazione delle scritture private non autenticate o, in subordine, la modifica del provvedimento attraverso la previsione dell'obbligo per le parti contraenti di consegnare copia della scrittura privata al mediatore, nonché la possibilità per il mediatore di poter agire, attraverso decreto ingiuntivo, per essere rifuso dell'importo versato per la registrazione, qualora le parti si rifiutassero di versare le provviste necessarie;

3. la reintroduzione degli agenti d'affari in mediazione nelle commissioni esaminatrici per l'iscrizione al ruolo presso le Camere di commercio;

4. la semplificazione della normativa antiriciclaggio in capo agli agenti immobiliari.



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

Pasqua 2009: forti presenze nei B&B

Forti presenze nei Bed and Breakfast per la Pasqua 2009. Questo è il primo dato della consueta indagine annuale sui propri associati condotta dal Centro studi osservatorio turistico dell'Anbba. Sulla base dell'esame delle presenze nei B&B nei giorni di festa, infatti, è risultato che sono state occupate in media il 71% delle strutture e che si è consolidata una tendenza già registrata negli ultimi anni: sono le coppie i maggiori frequentatori di Bed and Breakfast (il 58% del campione considerato). Rispetto al passato, vi è stata inoltre una presenza elevata di famiglie (38%). E' emerso anche che gli ospiti hanno soggiornato nelle strutture considerate in media 2 notti, spendendo circa 150 euro a coppia.

Il 73% degli ospiti era italiano. Quanto agli stranieri il 15% proveniva dalla Germania, il 15% dalla Francia, l'11% dalla Spagna, il 10% dall'Europa del Nord, il 7% dal Regno Unito ed il restante 42% dagli altri Paesi, in maggioranza europei). E' evidente il successo di Internet per le strutture Anbba, tutte prenotabili tramite computer. E' stato proprio con questo modo veloce e pratico che gli ospiti hanno "scelto" il B&B dove trascorrere le proprie vacanze (in quasi i tre quarti dei casi).

L'indagine ha messo ancora una volta in risalto come i Bed and Breakfast in molte situazioni locali - e soprattutto nei circuiti turistici minori - consentano di scongiurare impoverimento e fatiscenza dei centri storici, che grazie a queste forme di turismo alternativo tornano a vivere in modo più diffuso.

I numeri del Bed and Breakfast - Pasqua 2009

Occupazione media della struttura	71%
Ospite tipo	Coppia (58%)
Nazionalità dell'ospite	Italiana (73%)
Prezzo medio di una camera doppia	75 euro

Pasqua solidale: l'iniziativa Anbba prosegue

L'Anbba ha lanciato, in occasione della Pasqua, un'iniziativa di solidarietà a favore delle persone colpite dal terremoto in Abruzzo. Tale iniziativa continua. Infatti Anbba sta promuovendo l'invio e la distribuzione di generi di prima necessità per le popolazioni terremotate.

Come si legge dal sito dell'organizzazione (www.anbba.it), è possibile inviare cibo, coperte, tovaglie, vestiario per anziani, biancheria intima per tutte le età, materiali per la cura della persona, latte e pannolini per neonati, farmaci, giocattoli e giochi di gruppo all'Hotel San Paolo di Silvi Marina, Via E. Romani n° 14 - 64028 Silvi Marina (TE) Tel. 085.930571 - Fax 085.9350831-Referente Alessandro Gianferotti (alessandro@turi-scom.com).

Inoltre, poiché gli alberghi della costa abruzzese sono ormai al collasso, l'Anbba invita i suoi soci e tutti coloro che ne hanno l'opportunità ad offrire un alloggio gratuito, mettendo a disposizione le proprie strutture. Sono previsti rimborsi da parte delle istituzioni, al momento non quantificabili con esattezza. Per ogni disponibilità di alloggio che si vorrà offrire, la referente in loco (oltre ai recapiti utilizzabili di cui sopra) è Francesca Cerqua - terremotata e volontaria della Protezione civile contattabile al numero telefonico 328.5572297.

Per donazioni in denaro, infine, si può fare riferimento ai conti correnti specificati nel sito dell'Anbba.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Esenzione per l'azienda conferita in trust

Se l'azienda è trasferita in un trust allo scopo di realizzare il passaggio generazionale, il vincolo di destinazione può godere dell'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni, purchè siano rispettate le condizioni previste dalla legge.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate in una importante Risoluzione (la n. 110/E del 25.4.'09) che contiene altre indicazioni importanti, compiutamente illustrate in un commento in corso di pubblicazione sul sito Internet di Assotrusters (www.assotrusters.it).



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Infortunio della colf e adempimenti del datore di lavoro

In caso di infortunio del collaboratore domestico durante il servizio, il datore di lavoro è tenuto ad invitare il proprio dipendente a rivolgersi ad un pronto soccorso ospedaliero per il rilascio di un certificato medico che ne indichi la prognosi. Se la prognosi è superiore a tre giorni, il datore dovrà presentare all'Inail e all'Autorità locale di P.S. (o alla Questura, o, dove questi manchino, al Sindaco), entro due giorni dal ricevimento del certificato, una denuncia di infortunio utilizzando l'apposito Mod. 117 debitamente compilato ed allegando il suddetto certificato medico. Qualora tale denuncia dovesse risultare incompleta o venisse inviata in ritardo è prevista una sanzione a carico del datore di lavoro che varia da euro 1.290 ad euro 7.745.

Nel caso in cui l'infortunio determini il decesso del lavoratore o lo esponga a rischio di morte, la denuncia all'Inail dovrà essere effettuata a mezzo telegramma o via fax entro e non oltre le 24 ore.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Voucher alle casalinghe per il lavoro agricolo accessorio

Con le modifiche di recente apportate dalla legge di conversione del d.l. n. 5/09 alla disciplina del lavoro accessorio (art. 70 e segg. del d.lgs. n. 276/03), è stato previsto che anche le "casalinghe" (come letteralmente si esprime la norma) possano svolgere tali prestazioni accessorie per le attività agricole di carattere stagionale, finora riservate a studenti e pensionati. Ciò vuol dire che per le attività stagionali agricole (quali, per esempio, la vendemmia) gli agricoltori possono adesso avvalersi dell'aiuto delle casalinghe, corrispondendo loro i voucher (buoni dal valore nominale di 10 euro cadauno, disponibili anche in carnet dal valore di 50 euro).

In questo modo, le lavoratrici incassano presso un qualsiasi sportello postale per ogni buono una somma netta di 7,50 incorporando il voucher sia il costo dell'assicurazione anti-infortuni dell'Inail sia il contributo Inps che viene accreditato sulla posizione contributiva dell'interessata che - se non presente - viene aperta d'ufficio dall'Istituto previdenziale in parola.

Le attività anzidette, anche se svolte per più beneficiari, non possono dar vita ad un compenso annuo a favore della prestatrice di lavoro superiore a 5.000 euro. Detto compenso è esente da qualsiasi imposizione fiscale e non incide sullo status di inoccupata o disoccupata e non richiede la sottoscrizione di un contratto di lavoro.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Conferenza organizzativa a Milano

Si è tenuta a Milano la Conferenza organizzativa della Federazione nazionale. Dopo un'introduzione del Direttore della Federazione Antonio Oliva, il saluto del Capogabinetto della Presidenza della Camera di commercio di Milano Federico Villa e l'intervento del prof. Luigi Costato, ordinario di diritto dell'Unione europea all'Università di Ferrara ("L'evoluzione del settore primario e riflessi sulla proprietà della terra"), il Presidente della Federazione Ugo Dozzio Cagnoni ha analizzato il "Ruolo economico sindacale ed organizzativo della Proprietà Fondiaria". La relazione si è strutturata in due distinte fasi: una prima, che ha fornito una panoramica delle attuali politiche agricole, ambientali, energetiche, urbanistiche e fiscali; una seconda fase che ha visto invece l'approfondimento dell'aspetto sindacale della Federazione.

"Nell'ambito dell'assistenza della proprietà concedente in affitto - ha affermato Dozzio - dobbiamo con forza rimarcare la rappresentanza esclusiva della nostra organizzazione".

Dopo un breve intervento di Giuseppe Visconti, Presidente di Friends of the Countryside - Meta, che ha sottolineato l'importanza della presenza della Federazione in Europa, i partecipanti hanno dato vita ad un ampio e articolato dibattito, con l'intervento di numerosi esponenti del mondo della Proprietà Fondiaria.

La Conferenza si è chiusa con la presa d'atto da parte di tutti i presenti delle idee e delle proposte emerse durante la discussione e con l'impegno comune per una crescita costante del ruolo dell'Organizzazione.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Agevolazioni per gli archivi storici

Con la Risoluzione n. 95/E del 2.4.'09, l'Agenzia delle entrate - rispondendo ad un apposito quesito della Direzione generale per gli archivi - ha chiarito alcuni dubbi in merito alla possibilità di applicare le agevolazioni fiscali previste dal Testo unico sui redditi per le spese sostenute per ordinare ed inventariare gli archivi dichiarati di interesse storico particolarmente importante, così come previsto dall'articolo 30 del Codice dei beni culturali.

Come primo punto, l'Agenzia ha precisato che le disposizioni che prevedono i benefici fiscali per gli interventi riguardanti i beni vincolati (articoli 15 e 100 del Testo unico delle imposte sui redditi) ancorché facciano ancora riferimento alle vecchie normative (ovvero la legge n. 1089/'39 per i beni culturali, e il d.p.r. n. 1409/'65 per gli archivi pubblici e privati) devono intendersi riferibili alle nuove disposizioni del Codice dei beni culturali. E ciò in quanto la ratio delle norme fiscali considerate è quella di "favorire le attività di manutenzione, protezione e restauro di beni sottoposti a vincolo che abbiano carattere obbligatorio o necessario".

Per quanto concerne le spese relative all'attività di riordino e inventariazione degli archivi privati d'interesse storico, le stesse "nella misura in cui si rendono obbligatorie" ai sensi dell'articolo 30 del Codice dei beni culturali "in quanto correlate (...) ad interventi di carattere straordinario da realizzare immediatamente dopo l'apposizione del vincolo o, per quanto concerne l'aggiornamento dell'inventario già realizzato, successivamente, all'insorgere di altre cause straordinarie verificate dalle Autorità pubbliche competenti, possono fruire delle agevolazioni fiscali previste per la manutenzione, protezione e restauro dei beni vincolati di cui agli articoli 15 e 100 del TUIR". Il tutto - ha precisato l'Agenzia - a condizione che "la congruità del relativo ammontare, ove le spese non siano obbligatorie, sia previamente accertata" dagli enti competenti.

XI Settimana della cultura: presentato il "Manuale di Archivistica"

Durante l'undicesima edizione della settimana della cultura (quest'anno svoltasi dal 18 al 26 aprile), tra i vari eventi e manifestazioni promossi dal Ministero per i beni e le attività culturali, vi è stata la presentazione, presso l'Archivio di Stato di Roma, del "Manuale di Archivistica" firmato da Paola Carucci e Maria Guercio (ed. Carocci). Alla presentazione - coordinata da Maria Grazia Pastura - erano anche presenti Luciano Scala, Gigliola Fioravanti e Antonia Recchia.

Il manuale fa il punto sul nuovo panorama della produzione documentaria e della conservazione archivistica in Italia, dalla formazione alla fruizione degli archivi, dalle tecniche di conservazione alla normativa vigente, dalla professione di archivista alle norme di sicurezza ed all'edilizia archivistica.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Quando è dovuta l'Irap

Ai fini Irap, perché sussista quella "autonoma organizzazione" che determina l'applicazione dell'imposta, non bastano la capacità di ottenere credito, la possibilità di una clientela propria e la disponibilità di un'autovettura e di un telefono.

In questi termini si è espressa la Corte di cassazione, con la sentenza n. 6371 del 16.5.'09, in relazione al caso di un ragioniere commercialista, ma con argomentazioni valide anche per l'attività degli amministratori condominiali e immobiliari.

Il requisito della "autonoma organizzazione" - precisa la Corte richiamando la propria precedente giurisprudenza - ricorre quando il contribuente: a) sia, sotto qualsiasi forma, il responsabile dell'organizzazione, e non sia quindi inserito in strutture organizzative riferibili ad altrui responsabilità ed interesse; b) impieghi beni strumentali eccedenti il minimo indispensabile per l'esercizio dell'attività in assenza di organizzazione, oppure si avvalga in modo non occasionale di lavoro altrui.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

No all'obbligatorietà della polizza anticalamità

Per Assoutenti la polizza anticalamità sulla casa non deve essere obbligatoria. "Far pagare un premio assicurativo a chi vive in zone non a rischio diventerebbe una vera e propria tassa sulla casa", ha dichiarato il Presidente Finzi. "Si tratterebbe peraltro - ha aggiunto - di scaricare su tutti i cittadini italiani oneri dello Stato per i quali ciascuno già ritiene di aver assolto i propri compiti col pagamento delle tasse".

Secondo il Presidente di Assoutenti, "un sistema di "protezione" per alcune calamità naturali esiste già con i Consorzi di bonifica, a cui i proprietari di case pagano già una quota annuale per difendere sé stessi da questi disastri. Una nuova legge in tal senso rappresenterebbe quindi un doppione".

"Inoltre con l'obbligatorietà della polizza - ha concluso Finzi - il cittadino si troverebbe in una situazione di debolezza contrattuale, in assenza di qualunque possibilità di contrattare le condizioni economiche praticate dalle compagnie assicuratrici".



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi immobiliari, in Italia meglio

I Fondi immobiliari italiani hanno registrato per la prima volta un rendimento semestrale negativo nella seconda parte del 2008. E' quanto emerge dall'ultimo rapporto redatto da Assogestioni insieme ad Ipd. Il secondo semestre 2008 si è chiuso con un rendimento pari a -1,8% mentre sull'intero 2008 la variazione è positiva per lo 0,6. I fondi hanno fatto meglio delle azioni (-32,8% nel semestre e -46,1 sull'anno), ma peggio delle obbligazioni (+9,1% e +7,4). Sui cinque anni, tuttavia, i fondi immobiliari registrano una performance del 7,8% contro il -1,8 delle azioni e il +4,8 delle obbligazioni.

Guardando ai tipi di fondo immobiliare, si osserva che i fondi ordinari (-2,7% nel semestre) hanno fatto peggio di quelli ad apporto (-1,1%) mentre quelli bilanciati (-2,2%) hanno registrato performance peggiori di quelli specializzati (-1,5%). Nonostante le performance negative, l'Italia si sta comportando meglio degli altri Paesi. In Gran Bretagna, ad esempio, il rendimento dei fondi ha registrato una flessione del 28,2 per cento.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

XXXII Assemblea Adsi a Firenze

Nella prestigiosa sede di Palazzo Corsini, sul Lungarno a Firenze, si è tenuta la XXXII Assemblea dell'Adsi.

In apertura dei lavori hanno fatto pervenire, al Presidente Pezzana e a tutta l'assemblea, un messaggio di apprezzamento per il lavoro svolto le più alte cariche dello Stato: il Presidente della Repubblica, il Presidente del Consiglio e il Ministro per i beni e le attività culturali.

Nel corso dell'Assemblea - alla quale ha portato il saluto della Confedilizia il Vicepresidente Scripelliti (presente anche il Presidente della Federazione Toscana Martini Bernardi) - sono stati approvati i bilanci consuntivo e preventivo dell'Associazione; inoltre, sono state discusse ed approvate alcune modifiche allo statuto della stessa.

I programmi collaterali hanno coinvolto 18 dimore storiche messe a disposizione degli intervenuti da trenta soci della Sezione toscana.

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

Convegno a Piacenza: "Trust: novità della giurisprudenza e della prassi nel diritto commerciale, successorio, tributario e internazionale privato"

Si svolgerà a Piacenza il 15 giugno p.v., dalle ore 14.30 alle ore 19.00, presso la Sala Convegni della Banca di Piacenza, in Via 1° Maggio 37, un convegno in materia di trust.

L'interesse che il trust ha suscitato in Italia negli ultimi anni, ha indotto la Confedilizia e l'Assotrusters, con il patrocinio della Banca di Piacenza, ad organizzare l'evento.

I lavori saranno aperti dal Presidente della Confedilizia, avv. Corrado Sforza Fogliani, a cui seguiranno le relazioni di illustri professionisti, e saranno chiusi dal presidente dell'Assotrusters, avv. Andrea Moja.

L'incontro sarà caratterizzato dall'analisi dell'istituto del trust nelle diverse discipline giuridiche. Sono infatti previste quattro sessioni di lavoro (diritto civile, diritto commerciale, diritto internazionale privato/diritto delle successioni, diritto tributario) differenti, all'interno delle quali i relatori analizzeranno rispettivamente le varie caratteristiche dell'istituto.

L'evento è stato accreditato (per complessivi 4 crediti formativi) dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Piacenza, al fine della formazione professionale continua dei partecipanti.

Il programma completo degli interventi sarà disponibile sui siti www.confedilizia.it/ www.assotrusters.it

Ulteriori informazioni potranno essere richieste contattando la Confedilizia: 06.6793489.

LIBRETTO-CASA

Rispunta col terremoto

IL TERREMOTO dà la stura a varie forme di sciacallaggio. E' anche rispuntata la proposta per introdurre quel fascicolo del fabbricato già bocciato dalla Consulta. Chi vuole il libretto-casa non pensa a risanare il territorio, ma vuole speculare a favore esclusivo degli interessi professionali ed economici di quanti sarebbero incaricati di redigerlo. Senza alcun vantaggio per le abitazioni, come l'esperienza ha dimostrato.

Piercarlo Tattotti, Roma

da *Il Resto del Carlino* 11.4.'09Rapporti "dormienti" e depositi cauzionali,
ancora possibili i rimborsi

Dopo il 31.5.'09 banche, poste e altri intermediari verseranno al Ministero dell'economia e delle finanze le somme relative a rapporti considerati dormienti, fra cui i depositi cauzionali (cfr., da ultimo, *Cn* sett. '08).

Fino a tale data, dunque, i titolari di depositi considerati estinti possono richiederne il rimborso all'istituto di competenza (banca, posta o altro intermediario). Successivamente a tale data le richieste dovranno essere inoltrate direttamente al Ministero dell'economia e delle finanze.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

Servizio Garanzia Affitto, come funziona

Sul sito Internet di Intesa Sanpaolo (www.intesasanpaolo.com) sono schematicamente illustrate le principali caratteristiche del Servizio Garanzia Affitto, oggetto di una Convenzione fra Confedilizia e la Banca. Di seguito riportiamo tale illustrazione.

Il Servizio Garanzia Affitto è una garanzia rilasciata dalla Banca al cliente che intende sottoscrivere un contratto di locazione, sia ad uso abitativo sia ad uso non abitativo, a favore del proprietario dell'immobile, sostituendo il tradizionale deposito cauzionale.

A chi si rivolge?

Il Servizio Garanzia Affitto si rivolge ai clienti che intendono sottoscrivere un contratto di locazione con un proprietario iscritto a Confedilizia.

Quali sono le caratteristiche?

- Fideiussione applicabile a tutte le tipologie di contratto di locazione: abitativo e non abitativo
- Importo garantito: pari a 12 mensilità del canone locativo iniziale
- Durata: collegata alla lunghezza del contratto d'affitto e comunque non superiore a 120 mesi
- Il proprietario dell'immobile deve essere necessariamente associato alla Confedilizia

La fideiussione si distingue per:

- Semplicità: facilita la stipula del tuo contratto d'affitto
- Accessibilità: consente di liberarti dal versamento del deposito cauzionale, evitando l'immobilizzo delle tradizionali tre mensilità
- Condizioni particolarmente agevolate

Quali sono le condizioni?

Durata	<ul style="list-style-type: none"> > Locazione ad uso abitativo: durata del contratto di locazione + 1 anno > Locazione ad uso non abitativo: durata del contratto di locazione con un massimo di 120 mesi
Importo garantito	12 mensilità del canone locativo iniziale
Commissione annua	1,40% del canone di locazione iniziale con un minimo di 20 euro
Spese per apertura credito	20 euro al momento della sottoscrizione del servizio
Spese tenuta conto e altri oneri	Nessuna

Non sono detraibili le locazioni all'estero

La detrazione Irpef del 19% dei canoni di locazione (applicabile anche a contratti di ospitalità e ad altre specifiche tipologie di contratti abitativi) non può essere estesa a contratti relativi a unità immobiliari situate all'estero, posto che la norma del Testo unico delle imposte sui redditi sembra escludere dall'agevolazione contratti stipulati in base a normative proprie di altri ordinamenti.

Questo il parere espresso dall'Agenzia delle entrate nella Circolare n. 18/E del 21.4.'09.

Atene e fisco

I cittadini ateniesi non erano soggetti a prelievo fiscale, che consideravano un tratto distintivo delle classi inferiori.

Richard Pipes

Abruzzo, niente imposte sugli immobili terremotati e misure di sostegno e di proroga

Sono state approvate le misure in favore delle popolazioni abruzzesi colpite dal terremoto, applicabili nei Comuni individuati dal d.p.c.m. del 16.4.'09. Prevedono, fra l'altro, la concessione di contributi e di finanziamenti agevolati "per la ricostruzione o riparazione di immobili adibiti ad abitazione principale distrutti o dichiarati inagibili ovvero per l'acquisto di nuove abitazioni sostitutive dell'abitazione principale distrutta". Stabiliscono, inoltre, la sospensione del versamento dei tributi e dei contributi previdenziali ed assistenziali; del versamento dei contributi consortili di bonifica ("esclusi quelli per il servizio irriguo, gravanti sugli immobili agricoli ed extragricoli"); del pagamento dei canoni di concessione e locazione relativi agli immobili (sempre "distrutti o dichiarati inagibili") di proprietà dello Stato, nonché "delle rate dei mutui e dei finanziamenti di qualsiasi genere" erogati dagli istituti di credito. Dispongono, infine, il differimento dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione per gli immobili pubblici e privati, sia abitativi che ad uso diverso.

Inoltre, il Presidente del Consiglio, con ordinanza n. 3757/'09, ha disposto l'esclusione della tassazione degli immobili colpiti dal sisma, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità degli stessi, ai fini delle imposte sui redditi e dell'Ici, con ciò accogliendo una precisa richiesta in tal senso avanzata dalla Confedilizia.

Per maggiori informazioni, gli interessati possono rivolgersi alla Sede Centrale (dott. Nucera) oltre che alle Confedilizie locali.

E' legge il federalismo fiscale

E' stato approvato definitivamente dal Parlamento il disegno di legge governativo in materia di federalismo.

Come noto, la concreta attuazione del provvedimento è rimandata all'emanazione di una serie di decreti legislativi che il Governo è chiamato ad emanare (la messa a regime del nuovo sistema è prevista per il 2016).

Nella stesura finale del provvedimento deve evidenziarsi un ulteriore peggioramento dei contenuti rispetto a quanto già fatto presente, da ultimo, su *Confedilizia notizie* di febbraio. In particolare, desta nuova preoccupazione la già criticabile formulazione della norma che attribuisce ai Comuni la facoltà di disciplinare uno o più tributi di scopo, ora altresì prevedendosi che gli stessi possano essere stabiliti in riferimento a scopi quali la realizzazione "di investimenti pluriennali nei servizi sociali": formulazione che, all'evidenza, rende ancora più ampia e incontrollabile la libertà dei Comuni di istituire nuove forme di imposizione.

Bonifica, presupposti e prova

L'accreditata rivista *Giurisprudenza di merito* (n. 2/'09) pubblica il testo integrale della sentenza del Tribunale di Piacenza (n. 587/'08, Est. Gatti) che ha stabilito che "il potere impositivo dei Consorzi di bonifica si fonda su due concorrenti presupposti ed in particolare, come previsto dall'art. 860 cod. civ. e dall'art. 10 R.D. n. 215/'33, sull'inserimento dell'immobile nel perimetro di contribuzione e sulla configurabilità di un beneficio "diretto e specifico", conseguito o conseguibile a causa dell'opera di bonifica, che si traduca in un vantaggio di tipo fondiario e quindi in un incremento di valore dell'immobile soggetto a contributo".

L'importante (specie per quanto riguarda il riportato principio del perimetro di contribuzione) sentenza è accompagnata da un'altrettanto importante, ed esaustiva, nota nella quale viene ampiamente passata in rassegna la più accreditata dottrina e giurisprudenza in materia, con citazione di numerosissime decisioni, adeguatamente illustrate e completate. In sostanza, un vero e proprio "calepino" (essenziale, ma completo) per chi vuole essere aggiornato sul particolare argomento.

CAPACITÀ GIURIDICA PER I CONDOMINII
SIGNIFICA TRASPARENZA PER I CONDOMINII

La patente sospesa non vieta lo scooter

Il giudice di pace di Bologna, ha accolto il ricorso del difensore di un trentunenne che guidava uno scooter da 50 cc ma non aveva la patente perché gli era stata sospesa qualche mese prima, per un'infrazione commessa alla guida di un'auto. Era stato disposto il sequestro dello scooter ma il giudice è stato di diverso avviso: a suo giudizio, per guidare un ciclomotore "basta essere titolare di una licenza di guida, anche se in quel momento il documento è sospeso per infrazioni".

CAMERA

Indagine conoscitiva sul mercato immobiliare

Confedilizia, da sempre favorevole, ha preso atto con soddisfazione che la Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei deputati ha deliberato lo svolgimento di una indagine conoscitiva sul mercato immobiliare.

L'indagine si propone di approfondire le politiche inerenti il mercato immobiliare in relazione ad alcuni cambiamenti che hanno interessato il settore e che richiedono "una pronta e sollecita risposta da parte del Parlamento".

Daremo conto su *Confedilizia notizie* degli sviluppi dell'indagine.

Libertà e proprietà

Se abbiamo a cuore la libertà, dobbiamo ripristinare l'equilibrio tra diritti civili e diritti di proprietà.

Richard Pipes

RECENSIONI

Filippo La Porta, *E' un problema tuo*, tavn. a c. di Dario Frascoli, Gaffi ed., pp. 108

Una brillante analisi (fondata pure su testi di storia linguistica e su spogli letterari) dei tic, dei vezzi, degli stereotipi linguistici che oggi esasperano la conversazione e la scrittura, da "attimino" a "esatto" a "tipo che", con numerose e divertenti illustrazioni.

Francesco Forte, *L'economia liberale di Luigi Einaudi*. Saggi, Olschki ed., pp. XVIII + 368

Una raccolta di poderosi e documentati saggi sulla riflessione economica del grande maestro del liberalismo italiano, riletto sia nella prospettiva storica dei suoi tempi, sia per comprenderne gli insegnamenti sempre attuali che ci ha donato.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Cedolare secca, ma non ci arrivano? D'accordo col Presidente confederale Tasse di successione, tutto tace?

Le case vecchie non crollano - I politici geni del male sulla casa

"Alberto" così scrive su *Metro* (26/5): "Si parla di cedolare secca al 20% sugli affitti: la casa verrebbe finalmente considerata un bene d'investimento come un altro e non uno status symbol, migliaia di contratti in nero emergerebbero, le entrate fiscali crescerebbero (si pagherebbe di meno, ma quasi tutti), gli importi dei nuovi affitti sarebbero più abbordabili, il mercato immobiliare si rivitalizzerebbe, le forze dell'ordine sarebbero meno impegnate in drammatiche esecuzioni di sfratti, i tribunali avrebbero meno cause per morosità da gestire...e ci voleva tanto ad arrivarci?"

LE LETTERE DEL MESE

→ REDDITI DA AFFITTO Denunciare l'introito e scaricare l'esborso

Approvo il decreto del governo sul piano casa. Resta però, a mio avviso, il bisogno di rimodulare l'aliquota per gli affitti incassati, al tetto unico del 20 per cento. Si aggiunga poi un secondo tema non meno importante, quello di potere scaricare il proprio affitto dai redditi alla condizione che si dichiarino affitti in entrata. Difatti non si capisce perché una persona, che attesta di incassare un affitto con un contratto regolarmente registrato, a sua volta in affitto, non possa a sua volta scaricare il suo esborso. Se questo fosse possibile migliaia di pensionati abitanti in città o paesi insalubri potrebbero andare a finire i propri giorni al mare o in montagna affittando il proprio appartamento e usando quei soldi per pagarsi l'affitto dove intendono trasferirsi. Vi pregherei di girare questa mia proposta, a chi di dovere.

Leonardo Corno
e-mail

da 24 Ore 25.4.'09

scale sui redditi di locazione è troppo alta (aliquota Irpef marginale, cioè 30-40 per cento) e quindi il risparmiatore preferisce investire in campo finanziario dove l'imposizione è del 12,50 per cento. Per ovviare all'inconveniente senza necessità di ingenti investimenti pubblici basterebbe introdurre la cosiddetta "cedolare secca", del 12,50 per cento sui redditi di locazione, come in passato era stato proposto da vari partiti e come avviene in altre nazioni, ad esempio la Francia, dove l'acquisto di appartamenti da affittare è molto agevolato fiscalmente".

Questa la lettera che Onesto Centochili - indirizzo e mail - scrive al *Corriere della Sera* (1/4): "Svariate migliaia di famiglie italiane, per mettersi al riparo da ulteriori folli aumenti dei costi energetici, hanno aderito ai contratti luce-gas con prezzo "bloccato" per due anni. Ora che il costo della componente energetica è calato (in minima parte rispetto a quello che dovrebbe, ma questa è un'altra questione...), cosa succederà alle bollette di cui sopra?"

Il *Giornale* (5/4) pubblica questa lettera - indirizzo e mail - di Paolo Chiarelli: "Vi scrivo per farvi presente che, malgrado gli annunci della riduzione del costo dell'energia elettrica, i costi per noi utenti non invece aumentati. Difatti in base a regole astruse, i costi sono aumentati in quanto per i primi 500 kwh il prezzo è diminuito a euro 0,1488, poi per ulteriori 156 kwh è di euro 0,16796. Oltre tale limite e per altri 500 kwh il prezzo è di euro 0,21674. Oltre ancora è stato portato a euro 0,27825. Se facciamo una media per un consumo di 1.400 kwh il prezzo medio risulta 0,27682 euro. Mi chiedo se il ministro competente ne sia a conoscenza e a voi domando se tale comportamento sia corretto in tempi così magri".

Ancora sul *Giornale* (5/4) una lettera da segnalare. Patrizia Baccalario di Acqui Terme (Al) scrive: "Perché non ricavalcate la tigre, che sarebbe da tutti apprezzata, dell'eliminazione della tassa di successione? Pare che il governo si sia scordato di questa iniqua tassazione che, ripeto, interessa veramente tutti".

Silvano Stoppa, di Cesano Boscone (Mi), scrive a *La stampa* (7/4): "Dopo la tragedia ecco arrivare la solita incomprensibile polemica tutta italiana. Da una parte c'è chi dice che l'aveva detto e dall'altra chi spiega che i terremoti non sono prevedibili. In mezzo c'è una verità tragica e inconfutabile: che sono più le case nuove che crollano che le case costruite trecento anni fa. Questo è il dato che deve far riflettere".

Deciso Gian Francesco Ubaldini (senza indirizzo) che così scrive, sempre a *La stampa* (16/4): "I nostri politici sono veramente geni del male. Prima nel piano casa, nel silenzio generale, hanno inserito una norma che elimina il ruolo dei comuni nel controllo della stabilità degli edifici, ruolo delegato esclusivamente al proprietario e al progettista. Ora il ministro Brunetta dichiara la necessità dell'obbligo di assicurazioni per le case, alla luce di quanto successo in Abruzzo, per responsabilizzare di più i proprietari, a detta del-

Da Lodi, il dott. Gianni Pizzamiglio così scrive al *Giornale* (30/5): "Desidero esprimere il mio consenso a quanto scrive il Presidente della Confedilizia, nel suo spazio sul *Giornale*, sulle autentiche vessazioni fiscali compiute dai Comuni a danno dei non residenti, in barba all'aureo principio che non vi debba essere tassazione senza espressione di voto. Come proprietario di un bilocale in una località ligure, sono vessato sia per l'Ici sia per i rifiuti, senza potermi esprimere col voto contro questo andazzo, perché sono residente altrove. Sarebbe bene che, nella sbornia di federalismo fiscale che sta ubriacando un po' tutti, qualcuno pensasse adeguati rimedi a questo sconcertante andazzo". Il Direttore così annota: "In effetti il federalismo fiscale funzionerà se ridurrà le tasse. Ma ci riuscirà?"

Al *Centro* (1/4) Tommaso Rapino di Pescara scrive questa lettera:

"Il piano casa che il governo sta varando ha il pregio di dare un impulso agli investimenti privati nel campo dell'edilizia e quindi andrebbe a rivitalizzare il settore senza costi per la finanza pubblica. Tuttavia, resta il problema di incentivare la costruzione di case da dare in affitto, cosa che attualmente lo Stato non fa per mancanza di fondi ed i privati ne sono disincentivati in quanto l'attuale imposizione fi-

La polizza per la casa

Prima di parlare della polizza anticalamità obbligatoria per gli edifici, ossia di un nuovo balzello sulla casa (come se non ce ne fossero abbastanza) sarebbe bene fare chiarezza sulle spese che i proprietari di casa debbono sostenere per un'altra sorta di polizza già esistente. Si tratta di circa 150 milioni di euro l'anno che i proprietari urbani di casa pagano ai Consorzi di bonifica, per il teorico fine di tutelare gli edifici. Si cominci a rivedere questo sistema impositivo, applicato con scarso rispetto della legge da parte dei Consorzi. Poi, si potrà discutere della polizza, del resto già prevista in una legge dello Stato.

Sandro Micozzi
Teramo

da il *Giornale* 15.5.'09

INPS

Bollettini sbagliati

L'INPS ha fatto una grande propaganda sull'inoltro a domicilio dei bollettini precompilati per i collaboratori domestici. A mia moglie sono arrivati, ma con cifre assurde: ha stracciato i bollettini nuovi e ha compilato da sé, come ha sempre fatto in passato, i vecchi bollettini in bianco. Eravamo abituati alle cartelle pazze dell'Ici e alle contravvenzioni stradali assurde. Adesso ci sono anche quelle delle colf.

Franco Grandi, Roma

da *Il Resto del Carlino* 17.4.'09

causati dal terremoto. Tutti i fondi saranno destinati alla cassa integrazione e alla ricostruzione dell'Abruzzo. Considerato che lo Stato, di fatto, è un socio quando si spartiscono gli utili, lo sia anche nel caso delle spese: di manutenzione ordinaria e straordinaria, tecniche, legali, etc., che non possono essere detratte dall'imponibile. Il fisco dovrebbe, almeno, consentire di detrarre le spese sostenute nel mantenimento del bene, come avviene per le società immobiliari e per tutte le attività imprenditoriali: per la stessa "attività" vi sono due trattamenti fiscali diversi. Infatti, vi è una disparità di trattamento tra il cittadino e le società".

lo stesso. In sostanza da un lato governo ed enti pubblici si tolgono la responsabilità dei controlli e la appioppiano sulle spalle dei cittadini, dall'altro fanno gravare su quest'ultimi anche il costo di tali responsabilità, senza mancare di provvedere all'ingresso delle compagnie assicurative. Veramente geniale!"

Per concludere, questa lettera di Roberto Ruberti sul *Tirreno* (19/4): "Prendo spunto dalla lettera della *Confedilizia* in merito alla attuale tassazione degli affitti, per condividere quanto sostenuto in merito: separare i redditi da locazione applicando un'aliquota del 20-22%. Infatti, con l'attuale tassazione la locazione si somma agli altri redditi. Basta superare i 28mila euro di reddito perché l'aliquota passi al 38%, a cui si deve aggiungere l'aliquota Ici, spesso al massimo consentito dalla Legge (7 x mille). E' una misura presa in esame sia dal governo Prodi sia dall'attuale governo. Non se n'è fatto nulla fino ad oggi per mancanza di fondi. Figuriamoci ora con la crisi economica ed i danni

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

a cura dell'UFFICIO STAMPA della *Confedilizia*

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Ici, occhio alle richieste dei Comuni

Comuni non possono recuperare l'Ici del 2008 nei confronti dei proprietari di tutte le unità immobiliari che il Comune abbia assimilato a quelle adibite ad abitazione principale con regolamento o delibera vigenti al 29 maggio 2008, data di entrata in vigore del decreto-legge che ha previsto l'esclusione dall'imposta di tali immobili oltre che di quelli adibiti ad abitazione principale. La *Confedilizia* ha espresso il proprio dissenso nei confronti della recente Risoluzione emanata dal ministero delle Finanze che ha dato ai Comuni l'indicazione di provvedere al recupero dell'Ici nei confronti dei contribuenti che nel 2008 abbiano versato l'imposta nei casi di immobili assimilati alle abitazioni principali sulla base di scelte operate dai Comuni autonomamente, ma non specificamente previste in norme di legge. Secondo *Confedilizia* - che illustra estesamente la propria posizione in un documento scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare (l'indirizzo è: www.confedilizia.it) - la norma era chiara nell'intento di sancire l'esclusione dall'Ici di tutte le unità immobiliari assimilate dai Comuni (entro l'indicata data) alle abitazioni principali.

Con la recente Risoluzione, invece, il ministero delle Finanze - ribaltando, tra l'altro, la propria prima interpretazione, contenuta in una Risoluzione emanata lo scorso anno - ha espresso l'avviso che l'esenzione operi per qualsiasi periodo «solamente nei casi di assimilazione stabiliti da specifiche disposizioni di legge».

La *Confedilizia* ha dunque invitato i cittadini interessati - nel caso in cui le amministrazioni comunali chiedessero loro il pagamento dell'Ici non versata sulla base di quanto stabilito in regolamenti o delibere comunali vigenti alla data già indicata - a invocare il rispetto della legge, proponendo in caso ricorso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale competente.

*presidente *Confedilizia*

da *il Giornale* 28.3.'09

DALLE RIVISTE...

**Posti auto, spese condominiali
Supercondominio anche senza manifestazione di volontà
Ici e fabbricati non ultimati
Conflitto di interessi e provvigione nella mediazione**

Consulente immobiliare (n. 834/'09) pubblica la Tabella della *Confedilizia* sulla partecipazione alle spese condominiali dei possessori di posti auto.

Dell'installazione di telecamere negli edifici condominiali tratta Marco Ribaldone su *Immobili & Proprietà* (n. 4/'09).

Ai lettori

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

"Tabelle millesimali: la revisione opera solo per il futuro e con effetti ex nunc": questo il titolo dello studio che Franco Petrolati pubblica su *Immobili & Diritto* (aprile '09).

Maurizio de Tilla scrive sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (nn. 4-5/'08) di vari, interessanti argomenti: per l'esistenza del supercondominio non è necessaria la manifestazione di volontà dei condomini; le locazioni stagionali e il recesso del conduttore; sull'indennità di avviamento dovuta allo spedizioniere.

Su *la Finanza locale* (n. 3/'09) Mario Trimeloni illustra natura giuridica e caratteri del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Sul numero successivo della stessa rivista, Eugenio Piscino tratta dell'applicazione dell'Ici ai fabbricati non ultimati.

Il Presidente confederale scrive su *Libro aperto* (n. 1/'09) della legge vaticana che ha escluso il recepimento automatico - fin qui in vigore - delle leggi italiane in quello Stato.

Importante articolo di Aldo Carrato su *Giurisprudenza di merito* (n. 4/'09): "La modifica dell'originaria domanda di risoluzione nella fase di passaggio dalla convalida a quella di cognizione".

Diversi articoli da segnalare su *i Contratti* (n. 4/'09): "Compravendita di immobile e comportamento delle parti in pendenza della condizione (di Amleto Pisapia); Prelazione nell'acquisto degli immobili in locazione conferiti in società (Cristoforo Florio); Conflitto di interessi e diritto alla provvigione nel contratto di mediazione (Deborah Gallo); Obbligazioni del conduttore e deterioramento della casa locata (ancora D. Gallo).

Per finire, *fiscalitax*. Che nel suo n. 4/'09 pubblica uno studio di Maurizio Villani sul concetto di tributo ai fini dell'individuazione della giurisdizione delle Commissioni tributarie.

a cura dell'UFFICIO STUDI della *Confedilizia*

Trasferimento di ricchezze

Le apparenze ingannano. I moderni governi democratici riescono a instaurare un elevato grado di controllo sui cittadini grazie al meccanismo del trasferimento di ricchezze, che limita con vari espedienti - spesso di dubbia validità costituzionale - il diritto delle persone di godere dei loro beni e, nello stesso tempo, crea un pericoloso livello di dipendenza nei beneficiari delle elargizioni.

Richard Pipes

GIURISPRUDENZA CASA**Sanatoria morosità, termine perentorio**

“Il termine per sanare la morosità, come previsto dall’art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di locazioni di immobili urbani, è da qualificarsi perentorio (e, quindi, non prorogabile). Pertanto, costituendo questo tipo di sanatoria un’eccezione al principio generale stabilito dall’art. 1453, ultimo comma, cod. civ. (secondo cui dalla data della domanda di risoluzione l’inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione), se entro il concesso termine di grazia il conduttore non ha provveduto a sanare la mora, al giudice non è concessa la possibilità di valutare la gravità o meno dell’inadempimento, a norma dell’art. 1455 cod. civ. (così come avviene quando si tratti di termine essenziale ai sensi dell’art. 1457 cod. civ.), che deve perciò ritenersi sussistente *ope legis*”. Nella specie, sulla scorta dell’enunciato principio e rigettando il ricorso proposto, la Suprema Corte (sent. n. 23751/08 inedita) ha affermato che, ai fini del rispetto del cosiddetto termine di grazia, non poteva avere alcun rilievo l’esistenza o meno di un accordo fra i difensori delle parti, nel senso della dilazione del pagamento, nè del loro potere a concederlo, posto che il conduttore, con la materiale consegna dell’assegno, riferibile all’importo della morosità e degli accessori, nel termine giudizialmente prescritto al difensore, aveva correttamente rispettato il termine stesso, con la conseguenza che le vicende successive non potevano ridondare a suo danno.

Utilizzazione canna fumaria, necessita il consenso di tutti

“In tema di condominio, nel caso in cui un condòmino utilizzi la canna fumaria dell’impianto centrale di riscaldamento - nella specie per lo scarico dei fumi da una pizzeria - dopo che questo sia stato disattivato dal condominio, sussiste violazione dell’articolo 1102 cod. civ., trattandosi non di uso frazionato della cosa comune, bensì della sua esclusiva appropriazione e definitiva sottrazione alle possibilità di godimento collettivo, nei termini funzionali praticati, per legittimare le quali è necessario il consenso negoziale (espresso in forma scritta *ad substantiam*) di tutti i condòmini”. Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza n. 26737/08, inedita.

Contratto nullo, se contrario al Prg

“Qualora le parti perseguano il risultato vietato dall’ordinamento non attraverso la combinazione di atti di per sè leciti ma mediante la stipulazione di un contratto la cui causa concreta si ponga direttamente in contrasto con le disposizioni urbanistiche e, in particolare, con i vincoli di destinazione posti dal locale piano regolatore, il contratto stipulato è nullo ai sensi dell’art. 1343 cod. civ. (per violazione, appunto, di disposizioni imperative) e non ai sensi dell’art. 1344 cod. civ.”. Nella specie la Suprema Corte (sent. n. 24769/08, inedita), in relazione ad un contratto di locazione per uso deposito di materiali edili di un terreno avente, invece, destinazione urbanistica a verde agricolo e bosco, ha ritenuto sussistente il contrasto tra lo scopo pratico perseguito dalle parti con gli inderogabili - anche da parte dei privati - vincoli posti dalle disposizioni urbanistiche locali e nulla la locazione in parola che, in quanto volta a realizzare un godimento del bene corrispondente al risultato vietato dall’ordinamento, non solo intendeva perseguire un interesse non meritevole di tutela ma si risolveva addirittura in termini di dannosità sociale.

Contributi condominiali e bilancio preventivo

“Nelle controversie da decidere secondo equità, uno dei principi informativi della materia condominiale deve ritenersi quello relativo alla legittimità della riscossione dei contributi condominiali da parte dell’amministratore, sulla base del bilancio preventivo regolarmente approvato sino a quando questo non sia stato sostituito dal bilancio consuntivo”. Nella fattispecie, la Cassazione (sent. n. 24299/08, inedita) ha cassato la sentenza del giudice di pace, pronunciata secondo equità, per essersi fondata sull’opposto principio dell’illegittimità della riscossione dei contributi condominiali, ripartiti sulla base del bilancio preventivo, prima della scadenza del relativo esercizio.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Tariffa depurazione, entro il 30 giugno la misura dei rimborsi

In relazione alla vicenda della quota di tariffa del servizio idrico integrato riferita al servizio di depurazione (cfr., da ultimo, *Cn mar.* ’09), la Confedilizia ha fornito nuove indicazioni alle proprie Associazioni territoriali con una Circolare che fa seguito ad altre due sul medesimo argomento.

Alla luce del fatto che la legge prevede ora che i gestori provvedano alla restituzione delle somme non dovute (con i limiti indicati sul citato numero di *Confedilizia notizie*) entro cinque anni dall’1.10.’09, e cioè entro il 30.9.’14, l’opinione della Confedilizia è che i cittadini che abbiano presentato istanza di rimborso delle somme versate e non dovute debbano astenersi dall’impugnare dinanzi alla Commissione tributaria provinciale competente il rifiuto tacito della restituzione: solo dall’1.10.’14, infatti, gli enti gestori potranno essere considerati inadempienti all’obbligo di restituzione. Sono invece da valutarsi caso per caso eventuali rifiuti espressi della restituzione.

Nella medesima Circolare, la Confedilizia ha anche raccomandato alle Associazioni di verificare l’adempimento da parte degli enti gestori dell’obbligo, previsto dalla legge, di individuare entro il prossimo 30 giugno gli importi da restituire.

A proposito delle istanze di rimborso, si registra la presa di posizione dell’Agenzia delle entrate (con Risoluzione n. 98/E del 7.4.’09), secondo la quale le domande per la restituzione della tariffa di depurazione sono soggette all’imposta di bollo, nella misura di 14,62 euro. Ciò, in quanto la legge prevede l’esenzione dal tributo per le istanze di rimborso e di sospensione dal pagamento “di qualsiasi tributo”, mentre in questo caso ci si trova di fronte ad una somma avente natura di corrispettivo.

RECENSIONI

Marco Mandoli, *Sassorosso*, Tipografia Francesconi stamp., pp. 64 con molte ill. a c.

Una simpatica serie di “appunti per una storia del paese” di Sassorosso, in Garfagnana: storia e arte, colore e natura, con un abbondante e utile apparato iconografico.

Aldo Forbice, Giancarlo Mazzuca, *I Faraoni*, Piemme ed., pp. 300

Brillante requisitoria, riccamente documentata, su caste, furbi, corporazioni che imperverano in Italia: una serie di atti d’accusa contro università e fisco, sindacati e giornali, associazioni dei consumatori e fondazioni liriche, cinematografari e teatranti, ossia molte categorie che mangiano alla greppia pubblica.

Ettore Cinnella, *La vera rivoluzione russa*, Della Porta edd., pp. 544

Storia del tentativo, risultato vano, di rinnovare l’antico e consunto regime zarista attraverso una rivoluzione liberale e popolare, condotta nel 1905 da studenti, operai, contadini, professionisti, marinai: una società intera rivendicava i propri conculcati diritti.

Giorgio Tacconi, *Sicurezza sul Lavoro*, II ediz., sistemi editoriali, pp. 624 + 1 Cd rom

Un prontuario su obblighi e sanzioni del testo unico n. 81/08, per operatori e imprese, con centinaia di schede sintetiche e di facile comprensione.

Eugenio Capozzi, *Il sogno di una costituzione*, il Mulino ed., pp. 444

La figura intellettuale e politica di Giuseppe Maranini, cui si debbono le prime e profonde riflessioni sulla partitocrazia, è ricostruita attraverso i molteplici stimoli della sua formazione e la ricchezza della sua produzione scientifica, approdata infine sui lidi del costituzionalismo liberale.

Nigra sum sed formosa, Terra Ferma ed., pp. 208 con molte ill. a c.

Ricco e vasto catalogo di un’inusitata mostra tenuta a Venezia, dedicata a “sacro e bellezza dell’Etiopia cristiana”: la documentazione presentata è sia di valore sia estesa, mentre utili risultano i numerosi saggi, che permettono di conoscere aspetti di storia e arte africane poco noti in Italia.

Michele D’Apote, Alberto Oleotti, *Manuale della Sicurezza sul Lavoro*, sistemi editoriali, pp. 378 + 1 Cd rom

Un ampio quadro della disciplina in tema di igiene e sicurezza sul lavoro, alla luce del testo unico e delle altre normative, aggiornato con le disposizioni del decreto milleproroghe convertito dalla legge n. 207/09.

IMPORTANTE

Entro il 16 giugno l'acconto Ici. Calcolo on line sul sito Confedilizia

Entro martedì 16 giugno – salvo differenti termini stabiliti dal Comune – deve essere versata la prima rata (in acconto) dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2009.

Come noto, dallo scorso anno è prevista l'esclusione dall'imposta delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale del soggetto passivo (nonché di quelle ad essa assimilate), ma restano soggette all'Ici – anche se adibite ad abitazione principale del soggetto passivo – le unità immobiliari di categoria catastale A/1 (“Abitazioni di tipo signorile”), A/8 (“Abitazioni in ville”) e A/9 (“Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici”).

A proposito delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale, la Confedilizia ha espresso il proprio dissenso (come ampiamente illustrato su *Cn* apr. '09) nei confronti della presa di posizione del Ministero delle finanze, che con la Risoluzione n. 1/09 ha dato ai Comuni l'indicazione di provvedere al recupero dell'Ici nei confronti dei contribuenti che nel 2008 abbiano versato l'imposta nei casi di immobili assimilati alle abitazioni principali sulla base del regolamento comunale ma non di specifiche disposizioni di legge. La norma – come recentemente ritenuto anche dalla Consulta nazionale dei Caf – era chiara nell'intento di sancire l'esclusione dall'Ici di tutte le unità immobiliari assimilate dai Comuni alle abitazioni principali.

Calcolo dell'imposta e termini – L'imposta si determina applicando alla base imponibile le aliquote e le detrazioni stabilite

– per le singole fattispecie – dal Comune. Le aliquote e le detrazioni in questione – unitamente alle relative delibere e agli eventuali regolamenti – possono essere reperite ai seguenti indirizzi Internet:

<http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/ici/delibere/sceltaanno.htm>

<http://www.ancicnc.it/ici/ici2000.asp>

Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno è effettuato in due rate:

- la prima, appunto entro il 16 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2008;
- la seconda, dall'1 al 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando aliquote e detrazioni del 2009 ed eseguendo il conguaglio con quanto versato a titolo di acconto.

È possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 16 giugno, ma in questo caso devono essere applicate aliquote e detrazioni valide per il 2009.

Modalità di pagamento – Il pagamento dell'imposta può essere effettuato con il modello F24 (presso le banche convenzionate; presso gli uffici postali; al concessionario della riscossione; per via telematica) o tramite conto corrente postale (presso gli uffici postali; presso le banche convenzionate; al concessionario della riscossione; tramite il servizio telematico gestito dalle Poste).

Con decreto 5.4.'08 è stato approvato il nuovo modello di bollettino di conto corrente postale, contenente alcune caselle aggiuntive che consentono di in-

serire l'importo dell'ulteriore detrazione per l'abitazione principale.

Quanto al modello F24, invece, con Risoluzione n. 154 del 15.4.'08, l'Agenzia delle entrate ha precisato che in tale modello l'importo dell'ulteriore detrazione per la prima casa deve essere indicato utilizzando il codice tributo 3900 denominato “ulteriore detrazione Ici per abitazione principale a carico del bilancio dello Stato, prevista dall'articolo 1, comma 5, della legge 24 dicembre 2007, n. 244”. Il nuovo codice va indicato in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “importi a credito compensati” della “Sezione Ici ed altri tributi locali” unitamente al codice catastale del Comune in cui si trova l'immobile adibito ad abitazione principale (e le eventuali pertinenze) nonché all'anno d'imposta cui si riferisce il versamento. Se però, per effetto della nuova detrazione, l'imposta non è dovuta, il modello F24 non deve essere compilato.

Ravvedimento – In caso di mancato versamento entro il 16 giugno, è possibile – se si paga entro 30 giorni dalla scadenza prevista – applicare la sanzione ridotta pari al 2,5% dell'imposta dovuta, più gli interessi. Se si paga entro un anno, si applica invece la sanzione del 5%. Trascorso un anno, il “ravvedimento” non è più possibile e si è soggetti alla sanzione ordinaria del 50%.

Sul sito Internet della Confedilizia è possibile trovare – oltre ad una guida pratica al pagamento dell'Ici – un programma per il calcolo *on line* dell'imposta.

L'esperto A chi spetta la manutenzione dei balconi

di **Corrado Sforza Fogliani***

I balconi sono spesso motivo di accese discussioni fra condomini: in particolare, il criterio da adottare per la ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione e la ristrutturazione riveste notevole importanza. Chiariamo subito che non vi sono dubbi sul fatto che competano ai proprietari dei balconi la spesa relativa alla manutenzione e al rifacimento del piano di calpestio e delle ringhiere. Qualche perplessità è sorta invece in merito ai frontalini, cioè alla parte anteriore verticale della struttura portante (cosiddetta soletta) che sostiene i balconi. Qui l'orientamento prevalente è comunque nel senso di ritenere tali superfici di proprietà comune, nel caso in cui svolgano una «prevalente funzione estetica» per l'edificio: quindi le relative spese di manutenzione sono a carico di tutti i condòmini, secondo i rispettivi millesimi di proprietà. Più complessa la questione delle spese per la soletta. Nel passato la Cassazione aveva ritenuto applicabile il criterio fissato dal codice civile che suddivide le spese tra i proprietari dei due piani. Recentemente però tale indirizzo è stato ribaltato. La giurisprudenza ha, infatti, distinto tra balconi aggettanti, cioè quelli che sporgono dalla facciata, e balconi a castello o a «tasca», incassati nella struttura del fabbricato. E solo per questi ultimi – in ragione della funzione di sostegno che, in tal caso, la soletta è chiamata a svolgere – ha ritenuto applicabile la regola della spartizione fra i proprietari dei due piani. I poggioli aggettanti sono stati, invece, considerati «autonomi rispetto ai piani sovrapposti» e, quindi, anche per la loro parte sottostante, di esclusiva appartenenza dei rispettivi proprietari, a meno che il regolamento condominiale non disponga diversamente.

*Presidente Confedilizia

Convertito in legge il secondo decreto “anticrisi”

È stato convertito in legge (n. 55 del 9.4.'09) il decreto-legge n. 5/09 con le nuove misure “anticrisi”, fra cui la detrazione Irpef del 20% delle spese sostenute (fra il 7.2.'09 e il 31.12.'09) per l'acquisto – da parte di soggetti che fruiscono della detrazione del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a partire dall'1.7.'08 – di mobili, elettrodomestici (per i quali in sede di conversione è stato specificato debbano essere di classe energetica non inferiore ad A+), apparecchi televisivi e computer (cfr. *Cn* mar. '09).

Nello stesso provvedimento sono contenute anche le modifiche alle disposizioni in materia di rivalutazione degli immobili delle imprese, divenute definitive nei termini illustrati su *Confedilizia notizie* di aprile.

Studi di settore rivisti per la crisi

Gli studi di settore terranno conto, attraverso l'applicazione al sistema di specifici correttivi, della crisi esplosa nel corso del 2008. Inoltre, nelle attività di accertamento relative ai periodi di imposta 2008 e 2009, gli uffici finanziari dovranno adottare “particolare prudenza nelle situazioni in cui gli scostamenti saranno di lieve entità”, corroborando con ulteriori elementi la pretesa tributaria.

Queste, in estrema sintesi, le conclusioni alle quali è giunta la Commissione degli esperti degli studi di settore istituita presso il Ministero dell'economia e delle finanze, nella quale la Confedilizia è rappresentata dal dott. Renzo Gardella.

Dalle elaborazioni effettuate su oltre due milioni di contribuenti che hanno applicato gli studi nel triennio 2006-2008, è emerso – con riferimento alle “attività immobiliari” – che l'andamento complessivo del settore nel 2008 rispetto al 2007 ha subito una “flessione”.

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

1 Giugno 2009 - Lunedì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2009 (redditi 2008) al Caf (Centro di assistenza fiscale), da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale ente.

16 Giugno 2009 - Martedì

Imposte e contributi

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

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2009, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2008. E' possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2009.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2009 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2008 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2009.

30 Giugno 2009 - Martedì

Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2009 (redditi 2008) a banche e poste.

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino a banche e poste la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2008. Si segnala che l'obbligo di dichiarazione è rimasto solo "nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche" e che "restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta".

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione a banche e poste - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2008 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Via i Consorzi di bonifica?

Abolizione di tutti gli enti locali tranne i Comuni. Via, quindi, Comunità montane e Circostrizioni comunali, Autorità d'ambito territoriale e Consorzi di bonifica.

Questi, secondo anticipazioni del quotidiano *Italia Oggi*, i contenuti di un disegno di legge in preparazione da parte del Ministro per la semplificazione normativa, Calderoli, sul quale torneremo a riferire su *Confedilizia notizie* non appena il testo della proposta sarà ufficiale.



Il *Vademecum del contribuente*, anno 2009, dell'Unione fiduciaria. Contiene ogni notizia relativa agli adempimenti fiscali per gli immobili. Informazioni in merito presso la Confedilizia centrale

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO/SETTEMBRE 2009

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla base del vigente Ccnl il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi an-

nui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

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

CONDÒMINI,
ricorrete
agli amministratori
iscritti
al Registro nazionale
amministratori
della Confedilizia

*amministratori
dalla parte
della proprietà*

Proprietà e prosperità

L'intima connessione tra proprietà e prosperità si è evidenziata nel corso della storia, la quale mostra che una delle principali ragioni per cui l'Occidente è assunto a una posizione di supremazia economica su tutti i fronti va ricercata nell'istituzione della proprietà, che proprio in esso ha avuto origine e ha raggiunto il massimo sviluppo.

Richard Pipes

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un **Amministratore nella propria città o in altre** può chiedere **INFORMAZIONI** alla **SEGRETARIA GENERALE**

Esenti da bollo le quietanze rimborsi tributi

L'istanza di rimborso di un tributo indebitamente trattenuto è esente dall'imposta di bollo. Parimenti, non va assoggettata all'imposta di bollo la quietanza emessa all'atto del rimborso.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 95/E del 5.4.'09.

Ricchezza privata

Si può affermare che l'evoluzione costituzionale inglese vada di pari passo con la sua storia finanziaria. Essa costituisce un classico esempio di come le ricchezze private limitino l'autorità pubblica.

Richard Pipes

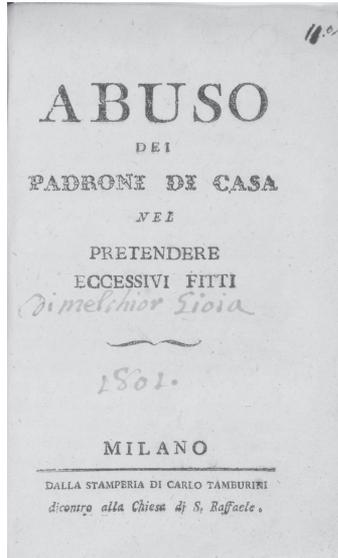
ITALIA DI SEMPRE

Vincoli e tasse fanno sparire le case...

Che i (troppi) vincoli facciano sparire le case, lo ha dimostrato la legge dell'equo canone negli anni '80. Che le (troppe) tasse facciano sparire l'affitto, lo dimostrano i tempi nostri. Ma è sempre stato così (come sempre così sarà). E' l'Italia di sempre. La pubblicazione (1920) di Einaudi sul problema casa e il primo (1549) degli editti papali per il blocco dei fitti (testi entrambi resi fruibili dalla *Confedilizia edizioni*) stanno lì ad attenderlo.

"Ogni azione del governo vincolatrice dei contratti si risolve in danno de' bisognosi" (appunto perché fa sparire le case): così scrisse Melchiorre Gioia nel 1805, nel suo "Discussione economica sul dipartimento d'Olonia", ed. Pirotta e Maspero.

Ma non è che il Nostro fosse tenero, coi "padroni di casa". Solo due anni prima aveva scritto "alcune gustose pagine" (sulla realtà delle locazioni a Milano) di cui troviamo notizia in un aureo testo, di recente pubblicato nelle edizioni del Mulino (L. Mocarrelli, "Costruire la città - Edilizia e vita economica nella Milano del secondo



Settecento"). "Abuso dei padroni di casa nel pretendere eccessivi fitti" s'intitolano quelle pagine (7 in tutto).

Di dove tragga origine (o, meglio, "spunto") quell'opuscolo del Gioia, ce lo spiega sempre Mocarrelli nel suo già lodato testo. Do-

po l'attivazione del Catasto (teresiano), l'imposta "addossata alle case" s'era tenuta per molti anni sui 25 denari per scudo d'estimo" (e solo saltuariamente venivano imposte addizionali, come nel 1774 per le spese di manutenzione delle strade urbane, "essendosi tolta ai particolari la facoltà di accomodarle per conto loro"). Dopo le addizionali, arrivarono però (e ben più pesanti) le sovrimposte, introdotte durante le congiunture belleche, come avvenne anche nel 1799, quando nel mese di settembre - riferisce sempre Mocarrelli - venne imposta una tassa straordinaria di 8 denari sopra l'estimo. Ed è appunto in questo clima "fiscale" che nacque - nel 1801 infatti, come già s'è detto - il "Dialogo tra un padrone di casa ed una cittadina che chiede in affitto alcune stanze" scritto dal Gioia. In esso si discute proprio dell'incidenza delle tasse sui canoni, e le tesi sono - ovviamente - contrapposte. Ma dimostrano, comunque, la rilevanza delle prime (più o meno giustificata, certo) sui secondi.

c.s.f.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

Cani, gli obblighi dei proprietari

(e coi "percorsi formativi" ci scappa - per i cani "significativi" - anche il patentino...)

Con la pubblicazione in *Gazzetta*, è entrata in vigore in tutta Italia l'Ordinanza 5.3.09 contingibile ed urgente "concernente la tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione dei cani". L'ha firmata il Sottosegretario Francesca Martini, per delega del Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali.

Viene tra l'altro stabilito che il proprietario o il detentore di un cane deve: "a) utilizzare sempre il guinzaglio ad una misura non superiore a mt 1,50 durante la conduzione dell'animale nelle aree urbane e nei luoghi aperti al pubblico, fatte salve le aree per cani individuate dai Comuni; b) portare con sé una museruola, rigida o morbida, da applicare al cane in caso di rischio per l'incolumità di persone o animali o su richiesta delle Autorità competenti".

E' - con l'Ordinanza stessa - istituito il "patentino" (così esattamente denominato) e cioè un'attestazione del "percorso formativo" seguito da quei proprietari che i Comuni individuano come obbligati a

seguire il percorso in questione, per il fatto di avere la proprietà o la detenzione di cani "impegnativi per la corretta gestione ai fini della tutela dell'incolumità pubblica".

L'Ordinanza vieta poi, esattamente, "gli interventi chirurgici destinati a modificare la morfologia di un cane o non finalizzati a scopi curativi, con particolare riferimento a: 1) recisione delle corde vocali; 2) taglio delle orecchie; 3) taglio della coda, fatta eccezione per i cani appartenenti alle razze canine riconosciute dalla F.C.I. con caudotomia prevista dallo standard, sino all'emanazione di una legge di divieto generale specifica in materia". Il taglio della coda, "ove consentito, deve - dice sempre l'Ordinanza in parola - essere eseguito e certificato da un medico veterinario, entro la prima settimana di vita dell'animale".

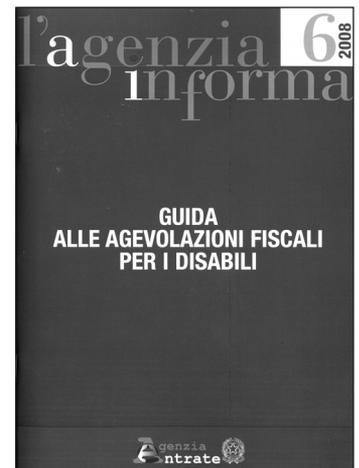
Da ultimo, l'Ordinanza (che prevede determinate eccezioni per i cani per disabili o adibiti alla conduzione delle greggi, oltre che per specifiche tipologie individuate con proprio atto dalle Regioni o dai Comuni)

stabilisce anche - testualmente - che "E' fatto obbligo a chiunque conduca il cane in ambito urbano raccogliergli le feci e avere con sé strumenti idonei alla raccolta delle stesse".

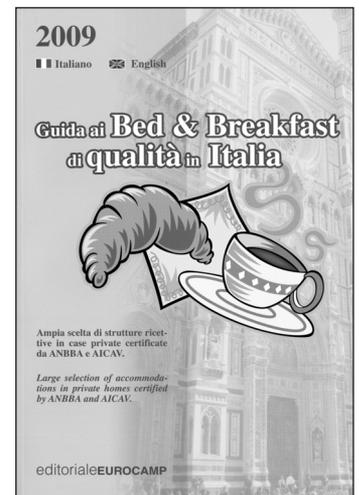
L'Ordinanza - di cui è stato da alcuno contestato il fondamento giuridico, rinvenuto nella premessa della stessa nell'art. 52 della L. 23.12.1978 n. 835, che autorizza peraltro il competente Ministro ad emettere ordinanze "contingibili e urgenti" (e, allo scopo, non è sufficiente che esse siano così chiamate nella loro rubrica, come sopra riportata) in materia di "igiene, sanità pubblica e polizia veterinaria" - non specifica le sanzioni per i trasgressori, limitandosi (molto genericamente) a stabilire che "le violazioni delle disposizioni della presente Ordinanza sono sanzionate dalle competenti Autorità secondo le disposizioni in vigore". Sbrigativa soluzione, specie per i casi in cui esistano più Ordinanze di diverse Autorità sullo stesso tema (tipico, il caso dell'obbligo - già stabilito dai Sindaci, in molti comuni - di raccolta delle feci).



Pubblicazione inviata a tutte le Associazioni territoriali e a tutte le Delegazioni. Gli amministratori immobiliari iscritti al Registro amministratori nazionali possono richiederla alla Segreteria generale della Confedilizia fino ad esaurimento delle copie disponibili



Preziosa guida inviata dalla Confedilizia centrale a tutte le Associazioni territoriali, dove può essere consultata dagli interessati



Guida in italiano ed in inglese preparata in collaborazione con l'ANBBA e l'AICAV (Associazione Italiana Casa Vacanze ed Appartamenti ad uso Turistico)

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. V bis, ordinanza 20 marzo 2009

Est. Rossi

Locazione ad uso abitativo – Sospensione delle procedure esecutive di rilascio ai sensi della L. 8 febbraio 2007, n. 9 – Inversione dell’iniziativa processuale – Non Incidenza sulla disciplina ordinaria prevista dall’art. 2697 c.c. in tema di onere della prova

Ai fini della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione disposta dalla legge 8 febbraio 2007, n. 9, la prevista inversione dell’onere dell’iniziativa processuale – occorrente per l’adozione di un provvedimento del giudice sulla perseguibilità dell’esecuzione – non incide sulla disciplina ordinaria dell’onere della prova stabilita dall’art. 2697 c.c. Pertanto, in ipotesi di contestazione ad opera del locatore, grava sul conduttore l’onere di dimostrare l’effettiva ricorrenza degli elementi oggetto di autocertificazione, cioè a dire delle condizioni personali e patrimoniali fissate dall’art. 1, comma 1, della legge citata (1).

(1) Negli stessi termini, cfr. Trib. Napoli, ord. 20 novembre 2008.

Locazione ad uso abitativo – Sospensione delle procedure esecutive di rilascio ai sensi della L. 8 febbraio 2007, n. 9 – Ricorrenza in capo al conduttore delle condizioni personali e patrimoniali richieste per la sospensione – Dimostrazione delle circostanze impeditive alla sospensione – Onere del locatore

Nel caso in cui il conduttore abbia fornito la prova dell’effettiva ricorrenza delle condizioni personali e patrimoniali fissate dall’art. 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9, spetta al locatore, per opporsi alla sospensione dell’esecuzione, dimostrare di trovarsi nelle medesime condizioni richieste per ottenere la sospensione o nella condizione di necessità sopraggiunta dell’abitazione.

Locazione ad uso abitativo – Sospensione delle procedure esecutive di rilascio ai sensi della L. 8 febbraio 2007, n. 9 – Qualificazione dell’iniziativa processuale del locatore

In tema di sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione disposta dalla legge 8 febbraio 2007, n. 9, l’iniziativa processuale assunta dal locatore va qualificata come istanza introduttiva del procedimento semplificato previsto dall’art. 1, comma 2, del decreto-legge 20 giugno 2002, n. 122, come convertito, con la conseguenza che non si verte nell’ambito di un giudizio di opposizione agli atti esecutivi, per la cui proposizione è previsto un termine perentorio.

Locazione ad uso abitativo – Sospensione delle procedure esecutive di rilascio ai sensi della L. 8 febbraio 2007, n. 9 – Ricorrenza contestuale in capo al conduttore delle condizioni personali e patrimoniali richieste per la sospensione

Ai fini della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione disposta dalla legge 8 febbraio 2007, n. 9, occorre riscontrare in capo al soggetto esecutato tutti i requisiti di natura personale e patrimoniale richiesti dall’art. 1 della legge citata, la cui presenza, pertanto, è da intendersi stabilita in via contestuale e non già in via alternativa. In questo senso depongono, oltre che le indicazioni evincibili dai lavori preparatori, anche la formulazione testuale del medesimo art. 1.

Welfare state

L’imposizione regolare e progressiva sui redditi è figlia del welfare state: infatti è nata in concomitanza con esso ed è stata motivata con la necessità di finanziare i cospicui esborsi richiesti dai servizi sociali.

Richard Pipes

Esercito di impiegati

Gli impegni assunti dal welfare state lo portano a circondarsi di un esercito di impiegati per poter espletare le sue funzioni tributarie, regolative e distributive. E ciò a sua volta implica che il governo (federale, statale e locale) dia lavoro a una percentuale sempre maggiore di cittadini e si appropri di una quota sempre più consistente del patrimonio nazionale per pagarne gli stipendi.

Richard Pipes

CONTRATTO PORTIERI, SAPERNE DI PIÙ

Assistente condominiale (D3)

Da circa un anno è pienamente operativa la figura professionale dell’assistente condominiale: figura introdotta dal Ccnl per i dipendenti dai proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil del 4.12.’05, perfezionata con l’Accordo del 15.12.’04 e resa operativa da ultimo con il Ccnl del 21.4.’08.

Ecco in breve i tratti – normativi ed economici – che caratterizzano questo tipo di lavoratore.

L’assistente, su incarico condominiale, svolge mansioni relative alla vita familiare dei condòmini, o di una parte di essi che in tal caso se ne assume le spese, di un edificio o consorzio condominiale. All’assistente possono essere affidate mansioni quali, per esempio, l’effettuazione di acquisti, il ritiro di raccomandate o pacchi giacenti ed il reperimento di informazioni su servizi pubblici o spettacoli nonché, occasionalmente, le operazioni di parcheggio auto e simili. Il datore di lavoro, quando lo stabile non è fornito di guardiola, deve provvedere a riservare all’assistente un idoneo spazio di servizio nella struttura dell’immobile in cui lo stesso presta la propria opera.

L’assistente può essere assunto in prova per un periodo non superiore ai 2 mesi. L’orario di lavoro è fissato in 40 ore settimanali e può essere distribuito su un arco di 5 o 6 giornate, con una pausa giornaliera di un’ora. Si può anche optare per un’assunzione a tempo parziale, disciplinata dagli articoli 70 e seguenti del Ccnl Confedilizia-Cgil/Cisl/Uil. L’assistente ha diritto di godere di 26 giorni lavorativi di ferie annuali e di permessi retribuiti pari a 28 ore annue, oltre alla possibilità di usufruire di ulteriori permessi a vario titolo, tutti previsti dal Contratto collettivo in questione.

La retribuzione dovuta all’assistente comprende il salario mensile indicato nella tabella sottostante, eventuali indennità a carattere continuativo e gli scatti di anzianità (massimo n. 12 scatti triennali di anzianità di 10 euro cadauno, da maturarsi a decorrere dall’1.4.’08). L’assistente ha diritto alla gratifica natalizia o tredicesima mensilità nonché al trattamento di fine rapporto. Per quanto concerne, poi, le indennità economiche da corrispondersi durante il periodo di malattia, all’assistente – non fruendo lo stesso della copertura previdenziale legale – si applica la normativa contemplata dall’articolo 89 del Ccnl citato.

In caso di risoluzione del rapporto, e fatto salvo il caso di risoluzione in tronco per giusta causa, sia l’assistente sia il datore di lavoro sono tenuti a dare per iscritto un preavviso di 45 giorni di calendario.

Tabella salario

Figura professionale	Validità 1.4.’08-31.12.’08	Validità 1.1.’09-31.12.’09	Validità 1.1.’10-31.5.’10	Validità 1.6.’10-31.12.’10
Lavoratore D5): salario conglobato	1.062,32	1.089,15	1.114,41	1.131,28

DOLCE & AMARO

di Pompeo Locatelli

Una polizza di troppo

Condomini e proprietari di case nel 2006 hanno pagato quasi 150 milioni di euro per essere difesi dalle calamità. Non si capisce perché istituire una nuova polizza obbligatoria per garantire le abitazioni dai disastri naturali. Se non per accontentare la solita lobby assicurativa (leggi Ania).

da Finanza e Mercati 25.4.’09

Governo e dispotismo

L’ampliamento della sfera d’azione del governo, di per sé, racchiude i germi di un dispotismo almeno altrettanto odioso quanto quello tradizionale.

Richard Pipes

Proprietà e ambiente

Non si può permettere che i diritti di proprietà diventino un pretesto per devastare l’ambiente o ignorare le esigenze fondamentali dei disoccupati, dei malati e degli anziani.

Richard Pipes

La polizza contro le calamità naturali

In relazione agli articoli comparsi sul *Corriere* a proposito della polizza anticalamità, mi si consenta di far rilevare che una legge per l'istituzione di una polizza (volontaria) contro le calamità già esiste. La stessa è rimasta lettera morta solo perché non sono stati emanati i necessari provvedimenti attuativi, posti i complessi problemi — a cominciare da quello della disponibilità dei relativi fondi per il concorso dello Stato, ritenuto necessario dagli assicuratori — che si pongono al proposito. Non per niente, contro una polizza obbligatoria si espresse l'Autorità garante della concorrenza e del mercato nei seguenti termini: «Una copertura assicurativa generale contro le calamità naturali comporta rilevanti e inevitabili limitazioni alla regola della concorrenza» (Parere 12 aprile 1999); «non si può dimenticare che l'imposizione di un obbligo assicurativo contribuisce a irrigidire la domanda dei consumatori, che saranno indotti ad accettare le condizioni praticate dalle imprese, anche quando le considerano particolarmente gravose» (Parere 20 novembre 2003); «nel perseguire l'obiettivo di riforma in ordine alla disciplina in materia di danni da calamità naturali, il Parlamento e il governo effettuino una scelta di fondo chiara tra l'intervento pubblico e quello privato» (Parere 20 novembre 2003). Pare dunque essenziale alla Confedilizia che — in presenza di una legge vigente — si riparta da quella. Soprattutto, è indispensabile che si consideri che per essere difesa dalle calamità la proprietà immobiliare corrisponde già al sistema Consorzi di bonifica crescenti contributi, pari nell'anno 2006 a 146.911.470 euro. E perché la polizza anticalamità non sia un'ennesima «tassa sulla casa» bisogna cominciare a stabilire che la proprietà immobiliare non può pagare due volte per essere difesa dalle calamità naturali.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

da *Corriere della Sera* 17.4.'09

Dominio sulle cose

L'esperienza totalitaria conferma che, come la libertà esige la tutela dei diritti di proprietà, così la lotta per instaurare un illimitato potere personale sui cittadini esige la distruzione del loro dominio sulle cose, poiché questo consente loro di sottrarsi al controllo onnipervasivo dello stato.

Richard Pipes

La bussola della casa

zona	AOSTA		COSENZA		MACERATA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	900	2.900	1.150	1.970	1.150	2.700
semicentro	800	2.250	1.000	1.700	1.000	2.080
periferia	680	2.000	820	1.550	920	1.800
	FROSINONE		AVELLINO		BELLUNO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.100	1.850	1.420	2.500	900	2.050
semicentro	890	1.150	1.080	1.890	650	1.580
periferia	720	980	800	1.500	500	1.200

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.

Alluvioni Alta Italia, plauso a Calderoli

Davanti agli straripamenti, agli allagamenti, agli smottamenti e a tutti i danni idrogeologici che si sono verificati in Alta Italia, ci chiediamo dove siano finiti i più di 300 milioni di euro che i proprietari di immobili delle sole Regioni del Nord pagano annualmente a un'infinità di Consorzi di bonifica esistenti sul territorio, per essere difesi da questi fenomeni naturali. A fronte di un sistema fondato su un autogoverno che si confronta con nessuno, forte della possibilità di emettere ruoli esecutivi da nessuno controllati, plaudiamo al Ministro Calderoli che ha finalmente avuto il coraggio di proporre l'abolizione di questi enti capaci solo di tassare. E ci auguriamo che il Ministro sappia con carattere resistere alle pressioni che da ogni parte gli verranno perché rinunci alla sua idea. Ciò che farebbe felici le lobby politiche che lo tormenteranno, ma non la miriade di italiani che salterebbero l'approvazione del suo provvedimento come una liberazione.

Locazione abitativa verbale e nullità dedotta dal locatore

Tribunale di Catanzaro, 27 maggio 2008, Est. Sabatini

La legittimazione a proporre l'azione perché sia dichiarata la nullità del contratto di locazione ad uso abitativo concluso in forma verbale non compete al locatore, ma è riservata al conduttore, salvo che la mancata documentazione dell'accordo non sia dipesa, in via esclusiva, dalla volontà dello stesso conduttore

Piano casa ancora in gestazione

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Confedilizia notizie*, il Governo non ha ancora emanato alcun provvedimento nel quadro degli interventi nel campo dell'edilizia (comunemente riuniti nella definizione di "Piano casa", da non confondere però con le misure di edilizia agevolata previste sin dalla manovra dell'estate del 2008).

Allo stato, l'unico testo che è stato diffuso è l'Intesa (tra Governo, Regioni ed Enti locali) di cui si è riferito su *Confedilizia notizie* di aprile. Si è invece in attesa della presentazione di un decreto-legge contenente misure di semplificazione di alcune procedure edilizie e di un disegno di legge delega per l'aggiornamento della normativa urbanistico-edilizia e del paesaggio.

Procedura Docfa, niente retroattività

Il sistema di attribuzione della rendita catastale attraverso la procedura Docfa e la formazione del silenzio-assenso da parte dell'Amministrazione non può essere applicato retroattivamente e cioè per il periodo precedente all'emanazione della relativa disciplina.

Cassazione, Pres. Altieri, Rel. Bisogni – Sent. n. 6512 del 18 marzo 2009

Nullità locazioni non registrate, ancora respinte le questioni di costituzionalità

Con ordinanza n. 110 del 9.4.'09, la Corte costituzionale ha respinto le questioni di legittimità costituzionale della norma della Finanziaria 2005 (art. 1, c. 546, legge n. 311/'04) che prevede la nullità dei contratti di locazione non registrati: per manifesta inammissibilità (per "difetti di motivazione" nell'ordinanza di rimessione, secondo la Corte), con riferimento agli articoli 5 e 41 della Costituzione; per manifesta infondatezza, invece, con riferimento all'art. 24.

In relazione all'art. 24, la Corte aveva dichiarato infondata la questione di costituzionalità altre due volte, con ordinanze n. 420 del 2007 e n. 389 del 2008 (cfr. *Cn apr.* '09), che la nuova pronuncia si limita quindi a richiamare.

RECENSIONI

Andrea Magnani, *l'Impresa di Costruzioni*, IV ediz., sistemi editoriali, pp. 318

Guida pratica per contabilità e fisco delle imprese costruttrici, con ampia appendice di circolari, risoluzioni e disposizioni varie.

Cinzia Bearzot, *La giustizia nella Grecia antica*, Carocci ed., pp. 148

Il cammino della giustizia, dall'origine divina alla codificazione delle leggi, fino alla giustizia popolare, analizzato con amplissime citazioni delle fonti originarie, molte delle quali appartenenti ai massimi poeti della letteratura classica.

Paola Bottero, *ius sanguinis*, Città del Sole ed., pp. 350

Quattro tragiche storie, al femminile, che dipingono i drammi della Calabria, con un afflato di speranza unito alla volontà di denunciare i mali che affliggono una terra per la quale l'autrice rivela un profondo amore.

Oreste Mosca, Giuseppe Prezzolini, *Carteggio 1915-1975*, a cura di Vincenzo Barra, Edizioni di Storia e Letteratura & Biblioteca Cantonale di Lugano edd., pp. XXX + 502

Oggi dimenticato, Oreste Mosca fu un personaggio non secondario del giornalismo italiano per decenni, nel Novecento, operando ai vertici di giornali come *Il Tempo* di Roma e il *Corriere Mercantile*: sono qui presentate le lettere, alcune d'intensa umanità, scambiate con Prezzolini.

Sandra Asaro, Daniela Recco, *Le locazioni commerciali*, Halley ed., pp. 350

Manuale teorico-pratico, con formulario, per aiutare le parti a stipulare uno specifico contratto: opportune citazioni giurisprudenziali servono a districarsi nella complessa normativa.

Tommaso Francavilla, Franco Metta, *Toghe... patate e cozze*, intr. di Salvatore Tatarella, Nuova Stampa ed., pp. VIII + 144

Appassionata requisitoria su vicende politico-giudiziarie svoltesi in Puglia, ricostruite con vivacità polemiche e arricchite da caustici ritratti di celebri personaggi locali.

Alberto Cavazzoli, *Alla ricerca del Santo Graal nelle terre dei Gonzaga*, Aliberti ed., pp. 112, 8 tavv. f. t. a c.

Fra storia, tradizione e leggenda: il sangue di Cristo raccolto sotto la croce nella coppa poi all'origine delle tante storie del Graal, qui esaminate con riferimento alla grande dinastia padana dei Gonzaga.

Simonetta Bartolini, *Ardengo Soffici*, Le Lettere ed., pp. 478, 14 tavv. f. t.

La biografia intellettuale e politica dell'artista, con ampi riferimenti alle tante pagine autobiografiche, ai carteggi e alle opere letterarie: in particolare, si analizzano gli anni giovanili, per comporre un quadro unitario della vita e della produzione di Soffici.

DAL PARLAMENTO

Proposte risoluzioni ed interrogazioni di nostro interesse

Una delega al Governo per il riordino della disciplina fiscale delle locazioni immobiliari ad uso abitativo, commerciale e produttivo è contenuta in una proposta di legge depositata dal deputato Labocetta (PdL).

Disposizioni tributarie e sgravi contributivi concernenti interventi di conservazione del patrimonio edilizio nei centri storici protetti dall'Unesco delle città di Napoli, Roma, Verona e Vicenza, sono il tema di un progetto di legge del deputato Tagliatalata (PdL).

Il senatore Cicolani ha presentato un disegno di legge volto ad introdurre un programma straordinario di cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica per il rilancio della nuova edificazione ed il risanamento dei fabbricati dei quartieri degradati.

Dalla deputata Schirru (Pd) proviene una proposta di legge volta ad introdurre la promozione delle costruzioni in terra cruda.

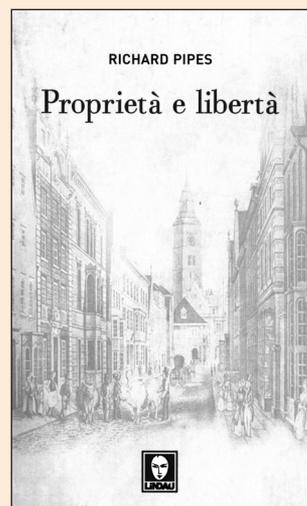
Norme per l'inserimento dello studio della tecnica e della tecnologia atte al superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati nei programmi didattici delle scuole secondarie di secondo grado e nell'ambito degli insegnamenti impartiti presso le università, nonché per l'introduzione di sanzioni penali per il mancato adeguamento di edifici e spazi pubblici alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono contenute in una proposta di legge della deputata Argentin (Pd).

Il senatore Baldini (PdL) è il primo firmatario di un disegno di legge con il quale si intende introdurre disposizioni in materia di installazione di sistemi di sicurezza sugli impianti elettrici.

Con un'interrogazione rivolta al Presidente del consiglio ed al Ministro dell'economia e delle finanze, il deputato Vignali (PdL), chiede, a seguito dell'emanazione della Circolare del Ministero delle finanze n. 2/09 in tema di esenzione Ici per gli immobili degli enti non commerciali, se il Ministero abbia avviato azioni di monitoraggio al fine di verificare l'attuazione delle disposizioni emanate, al fine di evitare il protrarsi di situazioni non rispettose delle norme e del principio di sussidiarietà orizzontale che le stesse norme prevedono.

La Commissione ambiente della Camera ha approvato una risoluzione, presentata con due distinti atti a firma Dussin (Lnp) e Realacci (Pd), in merito all'entrata in vigore delle nuove norme tecniche in materia di costruzioni, con la quale impegna il Governo a prevedere indirizzi e modalità per la verifica, il controllo e l'applicazione delle relative sanzioni in ordine all'osservanza delle norme per le costruzioni nelle fasi esecutive di realizzazione delle opere ed a verificare ed accertare, in sede di collaudo, la rispondenza dell'opera alle specifiche tecniche progettuali.

Citazioni



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

Scuole e storia

Oggi, dal momento che le scuole non insegnano più la storia, specie quella legale e costituzionale, la stragrande maggioranza dei cittadini non ha la minima consapevolezza di ciò a cui deve la sua libertà e prosperità: una lunga e vittoriosa lotta per i diritti, il più fondamentale dei quali è il diritto di proprietà.

Richard Pipes

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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

Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

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

La variazione 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 per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) è la seguente:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione settembre 2007 - settembre 2008	3,9 %	3,6 %	
Variazione ottobre 2007 - ottobre 2008	3,6 %	2,7 %	
Variazione novembre 2007 - novembre 2008	2,7 %	2,4 %	
Variazione dicembre 2007 - dicembre 2008	2,4 %	1,4 %	
Variazione gennaio 2008 - gennaio 2009	1,4 %	1,5 %	
Variazione febbraio 2008 - febbraio 2009	1,5 %		

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



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

Anno 19
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 5 maggio 2009

Il numero di aprile 2009
è stato postalizzato il 21.04.2009