



### All'interno

- CONFEDILIZIA  
le cariche sociali (pag. 3)
- 26 settembre,  
Festa del condominio (2)
- Abolire i canoni  
sui passi carrai (3)
- Versamento contributi condominiali,  
poteri dell'amministratore (7)
- Deleghe in assemblea,  
tutto ciò che si deve sapere (7)
- Se l'opera presenta  
vizi o difformità (8)
- Tra Stato ed enti locali  
non si sa più chi governa (9)
- Oneri deducibili  
per collaboratori domestici (10)
- Contabilità condominiale,  
uno schema per orientarsi (11)
- Novità per fibra ottica  
e trascrizioni (11)
- Bonifica, il perimetro  
va approvato e trascritto (14)
- ANCI e ANCE sono  
per il libretto casa (15,16)
- Certificazione energetica  
e Associazioni territoriali (21)

## CALCOLI SULLA CEDOLARE SECCA

Contro la cedolare secca sugli affitti si sono mossi in questi ultimi tempi sia i commercialisti (è perché si tratterebbe di una semplificazione?) sia organi di stampa.

La contrarietà alla riforma della tassazione delle locazioni è stata, da questi ultimi, manifestata anche attraverso la diffusione di cifre.

Ma se si vogliono fare dei calcoli documentati, bisogna fare riferimento a dati, anziché partire da ipotesi. Conti precisi (documentati, cioè) sulla cedolare secca, li ha fatti la Confedilizia e li ha fatti partendo dai dati di una fonte non sospetta (perché, semmai, "controparte"), e cioè da dati del Governo.

Di seguito, dunque, si indicano le conseguenze che deriverebbero sul gettito tributario dall'introduzione di una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (cioè, dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti) con un'aliquota pari al 20%.

Secondo dati del Governo (relazione tecnica al decreto-legge n. 261/2007, poi decaduto; calcoli relativi all'ipotesi di ridurre al 14% la deduzione Irpef):

- l'ammontare dei redditi da locazione al 2006 è stato pari a 18.200 milioni di euro (18 miliardi e 200 milioni);
- l'aliquota Irpef marginale media è stata del 28%; ciò che porta ad una imposta di 5.096 milioni di euro (5 miliardi e 96 milioni).

Sulla base di tali dati, si perviene alla conclusione che l'introduzione della tassazione fissa del 20% per i redditi da locazione porterebbe ad una *perdita di gettito* totale pari a 1.456 milioni di euro (meno di un miliardo e mezzo di euro, dunque), conseguenti alla perdita di 8 punti percentuali di gettito (a causa del passaggio dall'aliquota media del 28% a quella fissa del 20%).

Fin qui i dati (semplici e – si ripete – documentati). Naturalmente, dati – come s'è detto – sulla perdita di gettito totale, dalla quale va detratto quanto l'Erario potrà recuperare in termini di emersione del nero (per quantificare il quale bisognerebbe essere dei maghi, proprio perché se fosse conosciuto sarebbe represso).

Per il resto, non può che essere ribadito quanto la Confedilizia sostiene da anni. E cioè che l'introduzione della cedolare secca sugli affitti sarebbe – oltre che una misura di equità (in questo si traduce l'idea di, almeno, avvicinare il trattamento tributario dell'investimento immobiliare a quello degli investimenti finanziari; e paragoni con altri tipi di tassazione sono davvero un "fuor d'opera", specie se provengono da tecnici) – l'unica strada per ridare un minimo di redditività alla locazione.

Solo così si potrà avere la speranza di vedere persone fisiche e investitori istituzionali tornare a considerare la locazione – come non fanno più da troppo tempo – una forma di investimento appetibile. Con tutte le conseguenze "virtuose" che ne derivano e che non ci si stanca di ribadire: ampliamento dell'offerta di immobili in affitto, mobilità sul territorio di lavoratori e studenti, minore pressione sul mercato della compravendita ecc. A parte i lavori edilizi che si rimetterebbero in moto per ristrutturazioni e riattamenti di immobili oggi non occupati (operazioni chiaramente antieconomiche – anzi, in perdita secca – nella situazione di tassazione odierna).

## Il Presidente dal ministro Brunetta

Il Presidente confederale, accompagnato dal Segretario generale, ha incontrato al Ministero il ministro per la Pubblica Amministrazione e l'innovazione on. Renato Brunetta. Sempre unitamente al Segretario generale, il Presidente ha pure incontrato al Ministero il Sottosegretario alle Finanze on. Luigi Casero nonché l'on. Santo Versace, autore di una precisa proposta in materia di cedolare secca. Sforza Fogliani è pure stato ricevuto dal Capo Segreteria del ministro per le Infrastrutture prof. Emilio Brogi. Con l'Assistente dott. Egidi ha poi partecipato al Convegno promosso dall'Associazione Bianchi Bandinelli sul tema "Beni culturali e paesaggio, la nuova versione del Codice" e alla presentazione del libro "Fisimario 2008" di Ruggero Guarini. È anche intervenuto al Convegno Fiaip sulle nuove norme antiriciclaggio, alla celebrazione del Natale di Roma (anniversario della fondazione della Città) in Campidoglio e alla presentazione - da parte dell'Associazione "Società libera" - del VII Rapporto sul processo di liberalizzazione della società italiana svoltasi nella Sala degli Atti parlamentari.

A Perugia il Presidente confederale ha partecipato - insieme al Presidente regionale Fronduti - alla celebrazione dell'80° anniversario di fondazione della locale Confedilizia.

Il Segretario generale ha svolto una relazione in tema di contenzioso catastale al Convegno - organizzato dalla Commissione parlamentare di vigilanza sull'Anagrafe tributaria in collaborazione con l'Agenzia del territorio e con l'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti revisori contabili di Roma - dal titolo "3 C: casa, catasto, contribuente", tenutosi presso la Sala del Refettorio della Camera dei deputati.

## Il 26 settembre, Festa del condominio (sesta edizione)

Continuando una tradizione ormai consolidata, sabato 26 settembre si svolgerà la sesta edizione della Festa del condominio. Come nelle precedenti occasioni, le Associazioni territoriali della Confedilizia cureranno - anche in collaborazione con i locali Registri amministratori - iniziative per animare strade, piazze, giardini, cortili condominiali, con le più varie attività e proposte (dalle attività di intrattenimento a quelle di risposta a quesiti e di dibattito).

Scopo dell'iniziativa è quello di dar vita ad una giornata di aggregazione che concentri l'attenzione su una entità con cui ha a che fare la maggior parte degli italiani, valorizzando gli aspetti positivi di questa forma di convivenza e proponendo soluzioni per risolverne i risvolti critici.

## Presentazione telematica Modello Unico rinviata al 30 settembre

È stato rinviato al 30.9.'09 (rispetto all'originaria scadenza del 31.7.'09) il termine per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2009 (redditi 2008).

## CONSORZI DI BONIFICA

### Calabria: il Consiglio di Stato accoglie due ricorsi della Confedilizia

Il Consiglio di Stato (V sez., decisioni 2820/09 e 2729/09) ha accolto due appelli, presentati dalla Confedilizia, avverso sentenze del Tar per la Calabria che avevano negato la giurisdizione del giudice amministrativo sull'impugnativa di statuti di Consorzi di bonifica. Il Consiglio di Stato ha ritenuto che, trattandosi di atti amministrativi generali, non siano competenti a giudicarne le Commissioni tributarie (come aveva ritenuto il Tar, contrariamente al parere della Confedilizia) bensì la giustizia amministrativa.

Il giudice di primo grado dovrà quindi decidere sull'impugnativa, avanzata dalla Confedilizia, degli statuti di due Consorzi calabresi di bonifica integrale (di Vibo Valentia e del Pollino), nelle parti in cui essi sanciscono che i contributi di bonifica siano commisurati ai benefici non solo "diretti" (come da giurisprudenza consolidata delle Sezioni Unite della Cassazione), bensì anche "indiretti o potenziali".

## APPUNTAMENTI

### Tourism Real Estate

A Venezia dal 15 al 18 aprile 2010 si svolgerà, presso la sede dell'arsenale, la prima Fiera internazionale esclusivamente dedicata al real estate turistico (Expo Tourism Reale Estate).

Per informazioni:

[www.tre-expo.com](http://www.tre-expo.com).

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Decreto legislativo e decreto-legge

Spesso, nel linguaggio comune, viene fatta confusione tra decreto legislativo e decreto-legge, nonostante le differenze tra questi due provvedimenti siano notevoli.

Il decreto legislativo, infatti, è un atto avente valore di legge ordinaria, emanato dal Governo su delega del Parlamento, il quale ne indica i contenuti, i limiti e i tempi di emanazione in un'apposita legge (c.d. legge delega). Il decreto-legge, invece, pur essendo anch'esso un atto avente forza di legge, è un provvedimento provvisorio che - per non perdere di efficacia - necessita di essere convertito in legge entro 60 giorni dalla sua pubblicazione. Inoltre, è adottato dal Governo senza la preventiva autorizzazione delle Camere e solo laddove ricorrono "casi straordinari di necessità e di urgenza".

## IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

## CASSAZIONE

### Se non è sulle strisce il pedone è colpevole

La Corte di cassazione, con la sentenza 11421, ha respinto il ricorso di un pedone investito fuori dalle strisce e sanzionato dalla polizia municipale di Massa.

Secondo la Suprema Corte il Codice della strada prevede obblighi e responsabilità anche per chi va a piedi. Se quindi un pedone viene investito mentre attraversa fuori dalle strisce pedonali, oltre al danno dell'incidente si prende pure una sanzione amministrativa, valida - ha pure stabilito la Corte - anche se non viene indicato l'articolo del Codice della strada che non è stato rispettato.

## Brambilla ministro e cinque Viceministri

Il Sottosegretario Michela Brambilla è stata nominata Ministro per il turismo.

I Sottosegretari Roberto Castelli (Infrastrutture e trasporti), Giuseppe Vegas (Economia e finanze), Ferruccio Fazio (Salute), Adolfo Urso e Paolo Romani (Sviluppo economico) sono stati nominati Viceministri.

A tutti, complimenti ed auguri dalla nostra Organizzazione.

## Mastrobuono Capogabinetto allo Sviluppo economico

Luigi Mastrobuono, capo del Dipartimento per l'impresa e l'internazionalizzazione, è stato nominato Capo di Gabinetto del ministro per lo Sviluppo economico.

Il Presidente confederale gli ha personalmente fatto pervenire i migliori auguri di buon lavoro.

## Valtolina presidente Collegio ingegneri Milano

L'ing. Carlo Valtolina è stato eletto Presidente del Collegio ingegneri e architetti di Milano. Vicepresidenti, arch. Clara Rognoni e ing. Bruno Finzi. Tesoriere, ing. Eugenio Radice Fosati. Segretario, ing. Anna Semenza.

## Chiriaco nuovo Segretario generale Sunia

Franco Chiriaco è il nuovo Segretario generale del Sunia. Chiriaco è stato eletto dal Consiglio generale del sindacato unitario inquilini in sostituzione di Luigi Pallotta, che assumerà un altro incarico nel movimento sindacale.

Il Presidente confederale ha personalmente formulato al neo Segretario vivissimi complimenti a nome dell'intera Confederazione.

## Amerio Presidente Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta

L'avv. Pier Luigi Amerio è stato confermato alla presidenza della Federazione regionale Piemonte e Valle d'Aosta della Confedilizia.

Vicepresidenti, l'avv. Maria Marchese Malaspina e l'avv. Giovanni Rostagno.

La Giunta esecutiva, è così composta: avv. Maria Franca Blangetti, avv. Carlo Boccacino, avv. Pier Paolo Bosso e il geom. Aurelio Amerio.

## 1° luglio e certificazione energetica

In relazione alla data dell'1 luglio ed agli obblighi concernenti la certificazione energetica propalati da alcuni giornali, la situazione permane (per la confusione normativa che regna nel settore) largamente – e gravemente – incerta.

Per un quadro completo della situazione anzidetta consultare il sito internet confederale.

## ASSINDATCOLF: quando sussiste il rapporto di lavoro

La Cassazione, con sentenza n. 21365 del 7 agosto 2008, si è espressa sancendo un principio cardine del lavoro domestico: chiunque presti una qualsiasi forma di aiuto in casa è da considerarsi lavoratore domestico da retribuirsi regolarmente.

L'unico rapporto che può sottrarsi a questa presunzione di lavoro dipendente è quello che, al di là di ogni ragionevole dubbio, configuri un legame affettivo assimilabile a quello di un familiare.

Diventa arduo, tuttavia, vincere tale presunzione, se si tiene conto che per la Corte non costituisce prova rigorosa né il fatto che la lavoratrice svolga attività sportive agonistiche in orari incompatibili con un regolare orario di lavoro, né che frequenti con costanza corsi scolastici e neppure che il datore di lavoro cointesti alla lavoratrice un deposito di titolo e la indichi quale beneficiaria di una polizza assicurativa sulla vita.

## BANCA D'ITALIA

### Il Presidente sulla relazione del Governatore

All'uscita dell'assemblea della Banca d'Italia il Presidente confederale ha dichiarato:

“Il Governatore ha sottolineato le difficoltà che caratterizzano il periodo e, in particolare, i rischi di una forte riduzione dei consumi interni e di una mortalità eccessiva delle aziende, non meritata. Appreziamo in particolare il passaggio della relazione del Governatore che evidenzia la necessità della rapida attuazione di misure volte a mobilitare il risparmio privato nell'edilizia residenziale. Un invito chiaro – a nostro avviso – a rivedere la soffocante fiscalità del settore”.

## Confedilizia, le cariche sociali

### Presidente

avv. Corrado Sforza Fogliani

### Comitato di Presidenza

*Vicepresidenti:* avv. Pier Luigi Amerio, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, avv. Prospero Pizzolla, avv. Paolo Scalettari, avv. Nino Scripelliti, dott. Virgilio Tesan, comm. Michele Vigne (Vicepresidente Uipi), avv. Franco Zippitelli

*Tesoriere:* dott. Renzo Gardella

*Presidente Centro Studi:* avv. Michele D'Amico

*Segretario generale:* avv. Giorgio Spaziani Testa

### Delegati per incarichi speciali

avv. Pier Paolo Bosso, avv. Carlo del Torre, avv. Vincenzo Nasini

### Consiglio direttivo

avv. Giuseppe Accordino, dott. Alessandro Alessi, dott. Ivo Amendolagine, geom. Aurelio Amerio, dott. Luigi Arborio Mella, dott. Franco Arosio, avv. Alberto Badini Confalonieri, avv. Edgardo Barbetta, dott. Salvatore Bentivegna, avv. Carlo Besostri Grimaldi, avv. Alberto Boscarolli, avv. Elisabetta Brunelli, dott. Stefano Calandra, dott. Carlo Calissano, arch. Alfredo Campanini Bonomi, avv. Enrico Cantoni, ing. Lelio Casale, ing. Carlo Caselli, rag. Giuseppe Riccardo Ceni, dott. Fabio Cerchiai, avv. Vittorio Cagno, dott. Giovanni D'Alfonso, geom. Ermanno D'Artista, dott. Antonio D'Ettois, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, dott. Edoardo de Martino, ing. Mario Del Chicca, avv. Nelson Fabbri, dott. Romolo Ferrario, dott. Gaetano Fiorini, ing. Armando Fronduti, avv. Giuseppe Gambini, dott. Francesco Genzano, dott. Giancarlo Giovagnoni, Franco Granata, geom. Francesco Iollo, march. Manfredi Landi di Chiavenna, dott. Lamberto Londini, avv. Dario Mandò, dott.ssa Anna Lisa Macrì, dott.ssa Luigia Macrì, prof. Tommaso Maglione, dott. Cesare Magnano, avv. Maria Marchese Malaspina, dott. Roberto Margiotta, avv. Neri Martini Bernardi, prof. Annibale Mellai, ing. Carlo Angelo Menni di Vignale, avv. Andrea Moja, avv. Paolo Mercuri, dott. Renato Oldoini, avv. Federico Filippo Oriana, dott. Giorgio Pantoli, avv. Niccolò Pasolini dall'Onda, dott. Alessandro Panza di Biumo, arch. Paolo Pietrolucci, Laura Pogliano Besozzi, avv. Giovanni Rostagno, geom. Diego Russello, geom. Marco Russello, avv. Luigi Saccogna, dott. Orazio Saracino, avv. Roberto Scaglioni, dott. Natale Scarcella, rag. Luca Segalin, ing. Cesare Solimene, avv. Raffaele Specchi, geom. Giovanni Taverna, Gianna Torriti, geom. Salvatore Trapani, cav. Diego Triches, rag. Giuseppe Verdichizzi, ing. Attilio Viziano, avv. Ferdinando Zannini, avv. Michele Zippitelli

### Collegio dei probiviri

*Presidente:* prof. Aldo Pezzana Capranica del Grillo

*Componenti:* avv. Giovanni Bertolani, ing. Salvatore Lauricella, cav. Nicolò Minetti, avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini

### Collegio dei revisori dei conti

*Presidente:* dott. Achille Frattini

*Componenti effettivi:* dott. Dario dal Verme, prof. Lorenzo De Angelis

*Componenti supplenti:* avv. Daniela Barigazzi, avv. Michele Raffa

## Tassa passi carrai, taglieggiamento medioevale da abolire

### VIABILITÀ

# Confedilizia: abolire i canoni Anas sui passi carrai verso le strade statali

Abolire la tassa sui passi carrai. A lanciare un deciso appello è il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: «Le richieste

## La denuncia

da 24 Ore 22.5.09

Parlando a Perugia ad un Convegno indetto dalla locale Confedilizia, il Presidente confederale ha dichiarato:

“Le richieste dell'Anas per i canoni sui passi carrai utilizzati per accedere alle strade statali sono indegne di un Paese civile. Ma tanti altri enti applicano questo medioevale taglieggiamento, tra l'altro posto a carico degli inquilini sia dalla Tabella ministeriale allegata al D.M. 30.12.2002 che dalla Tabella concordata dalla Confedilizia con Sunia-Sicet-Uniat. È ora di seguire l'esempio civile degli enti che l'hanno abolita e cioè di fare il contrario di quello che fa l'Anas, che chiede addirittura, e per di più in questo difficile momento, anche anni e anni di arretrati”.





ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## L'Asages incontra il Direttore dei beni archivistici

La nostra associazione ha incontrato, nella bella sede romana di via Gaeta, il dott. Luciano Scala, a capo della Direzione generale per gli archivi, in precedenza retta dal dott. Maurizio Fallace.

Nell'occasione, al nuovo Direttore la dott. Egidi ha presentato l'Associazione, illustrandone attività e finalità.

Nel corso dell'incontro, al dott. Scala è stata fatta consegna dello studio "Qualche consiglio per meglio difendere il tesoro degli archivi storici familiari e personali" (pubblicazione curata dall'Asages) nonché del libro "Il problema delle abitazioni" di Luigi Einaudi, nella ristampa anastatica curata da *Confedilizia edizioni*.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Se la multiproprietà non si perfeziona, del mutuo contratto risponde il venditore

La nullità o la risoluzione del contratto di vendita della multiproprietà si riflette sulla validità ed efficacia del contratto di mutuo sottoscritto dall'acquirente contestualmente al primo, "poiché viene meno lo scopo del reimpiego della somma mutuata per l'acquisto del bene". E poiché della somma concessa in mutuo per l'acquisto del godimento dell'immobile ha beneficiato il venditore e non il mutuatario, la richiesta di restituzione non va rivolta a quest'ultimo, bensì al primo.

Sono questi i principi espressi dal Tribunale di Milano (Sezione distaccata di Rho) in una sentenza del 15.10.'08, ora resa nota.



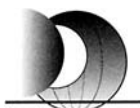
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Seminario di aggiornamento

Nuovo appuntamento con i seminari di aggiornamento organizzati da Aspesi in collaborazione con lo Studio Legale Valente & Partners.

L'incontro è iniziato come di consueto con il saluto del Presidente Oriana, seguito dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare a Milano e in Lombardia, a cura del Presidente del Comitato prezzi della Borsa Immobiliare di Milano, Lossa.

Successivamente si sono susseguiti gli interventi del dottor Stefano Daldosso (che ha illustrato le recenti novità in materia di diritto e fiscalità immobiliare), dell'ing. Fabrizio Calabrò Massey (che si è soffermato sulla nuova norma *in itinere* dell'UNI sull'erogazione dei finanziamenti immobiliari), dell'avv. Luigi Decio (che ha trattato della normativa urbanistica lombarda).



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Si applica l'Iva alla cessione del terreno edificabile da parte dell'impresa agricola

Il trasferimento di un terreno edificabile posto in essere nell'esercizio di una impresa agricola è soggetto a Iva, e non ad imposta di registro.

Questa è la risposta fornita l'8.4.'09 dal Sottosegretario all'Economia Molgora ad una specifica interrogazione parlamentare.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Comunicazione Rappresentante lavoratori, rinvio al 16 agosto

Il Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali ha disposto – il giorno precedente la scadenza – lo slittamento al 16.8.'09 del termine per la comunicazione all'Inail del nominativo del Rappresentante dei lavoratori (Rls).

Per tale comunicazione – da effettuarsi in caso di Rappresentante in carica al 31.12.'08 e riguardante, ricorrendone i presupposti, anche gli amministratori immobiliari con riferimento ai propri studi – era stato previsto per quest'anno il termine del 16 maggio. Il nominativo del Rappresentante eletto o nominato dai lavoratori, eventualmente, nel 2009 andrà invece comunicato all'Inail entro il 31 marzo del 2010.

L'Inail, dal canto suo, e sempre in merito alla comunicazione dei nominativi dei Rappresentanti dei lavoratori, ha fornito chiarimenti e nuove istruzioni con circolare n. 26 del 21.05.'09, il cui testo integrale può essere richiesto alla Confedilizia centrale.

## Entro il 31 luglio il 770 del condominio

Entro il 31.7.'09 (come da rinvio comunicato su Cn di marzo) il condominio – nella sua qualità di sostituto di imposta – dovrà presentare in via telematica il Modello 770 per comunicare i dati fiscali relativi alle ritenute operate nel 2008 nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti.

Nel modello – disponibile, con le relative istruzioni, sul sito dell'Agenzia delle entrate ([www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)) – gli amministratori dovranno indicare i soggetti nei confronti dei quali, durante il 2008, hanno effettuato le ritenute nonché il relativo ammontare, con riferimento ai dipendenti condominiali (portieri, addetti alle pulizie ecc.), ai lavoratori autonomi che abbiano effettuato prestazioni a favore del condominio (ingegneri, architetti, geometri ecc.) e allo stesso amministratore.

## Presentazione Quadro AC rinviata al 30 settembre

Essendo stata prorogata al 30.9.'09 la scadenza (inizialmente fissata al 31.7.'09) per la presentazione telematica – da parte delle persone fisiche e delle società di persone – del Modello Unico 2009 (relativo ai redditi del 2008), alla medesima data slitta il termine per la trasmissione telematica – 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.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## A Bruxelles Assemblée annuelle e riunione del Comitato direttivo

Sotto la direzione del Presidente, Frederiksen, si è svolta a Bruxelles l'annuale assemblea dell'EpF.

I delegati hanno ascoltato la relazione del Chairman del Comitato direttivo, Peace, ed hanno quindi provveduto all'approvazione del bilancio consuntivo dell'anno 2008 e del budget della Federazione per l'anno 2009.

Negli stessi giorni si è tenuta anche una riunione del Comitato direttivo nel corso della quale il Direttore generale, MacBrien, ha illustrato i provvedimenti che vedranno impegnata la Federazione nella seconda metà dell'anno. Nel corso della riunione è stato dato il benvenuto al Direttore dell'Associazione internazionale della proprietà scandinava e al Direttore generale della Cohen & Steers Europe, nuovi membri del Comitato direttivo, nonché a Reinhold Lennebo, neodirettore generale dell'organizzazione svedese della proprietà, che succede a Per-Ake Eriksson.

La prossima riunione del Comitato direttivo si terrà a Bruxelles il 3 e 4 novembre 2009.

### “Casalingo (non disperato) in un giorno”

“Casalingo (non disperato) in un giorno” è il titolo del libro curato dal giornalista ed esperto di etichetta Nicola Santini (editore De Agostini).

Nel libro vengono dispensati consigli per “sopravvivere” nella giungla dei lavori domestici, visti con uno sguardo tra il serio ed il faceto. L’operazione “lavori domestici” risulta, alla fine, possibile per tutti i casalinghi (che leggendo il volume apprenderanno anche quante siano le calorie necessarie per compiere gli incombenzi quotidiani, come apparecchiare la tavola).

### Riposi per allattamento: spettano anche al marito della casalinga

Il Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali – con Circolare 12.5.09, n. 8494 – ha chiarito che, durante il primo anno di vita del bambino, spettano al padre lavoratore i congedi per allattamento (previsti dal combinato disposto degli artt. 39 e 40, lettera c), d.lgs. n. 151/01) “anche nell’ipotesi in cui la madre svolga lavoro casalingo”.

Durante il primo anno di vita del bambino, infatti, la madre lavoratrice ha diritto a periodi di riposo giornalieri (due ore al giorno o un’ora a seconda dell’orario di lavoro effettuato) con possibilità di uscire dal posto di lavoro. In alternativa alla madre lavoratrice dipendente che non se ne avvalga oppure quando la madre non sia lavoratrice dipendente, può godere di tali periodi il padre.

Fino alla Circolare anzidetta, un primo orientamento dell’Inps aveva stabilito che per “madre lavoratrice non dipendente” dovesse intendersi solo la lavoratrice autonoma (artigiana, commerciante, coltivatrice diretta, colona, mezzadra, imprenditrice agricola professionale, parasubordinata e libera professionista). Quindi, non la casalinga.

Con la Circolare in parola, il Ministero del lavoro – seguendo la recente giurisprudenza amministrativa, in particolare in relazione alla circostanza che numerosi settori dell’ordinamento considerano la figura della casalinga come lavoratrice e che la normativa in questione serve per dare sostegno alla famiglia e alla maternità quali beni costituzionalmente garantiti – ha equiparato alla fattispecie prevista dal citato art. 40, lettera c) (“nel caso in cui la madre non sia lavoratrice dipendente”) la lavoratrice casalinga.

Con tale equiparazione si consente adesso al padre di godere dei permessi giornalieri in tutti quei casi in cui la madre, che non ne abbia diritto in quanto lavoratrice non dipendente, sia comunque impegnata in attività – come quella di lavoro casalingo – che necessariamente possono distoglierla dalla cura del neonato.



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

### Sconti del 10% agli iscritti Confedilizia

In occasione delle prossime vacanze estive, si ricorda che gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia – grazie ad un’apposita convenzione stipulata dall’Anbba e dalla nostra Confederazione (cfr. Cn genn. ’06) – hanno diritto ad uno sconto del 10% sui prezzi praticati dalle strutture aderenti all’Anbba e presenti sull’intero territorio nazionale.

### B&B nel Lazio, senza segreti

Per i mesi di maggio e giugno (l’ultima opportunità è rappresentata dalla mattina di sabato 27 giugno) l’Anbba ha previsto per tutti gli interessati la disponibilità di una propria delegata (Eleonora Trulli) per fornire gratuitamente le prime informazioni utili su come aprire e gestire un Bed and Breakfast nel Lazio, alla luce della legislazione statale e regionale in materia.

Gli incontri mirano ad incentivare la nascita nel Lazio, e nella capitale in particolare, di strutture da adibire a questa forma di turismo alternativo che permette al proprietario di ritrarre – senza assumere, nel rispetto di determinate condizioni, qualifiche imprenditoriali di sorta – un reddito aggiuntivo dalla propria abitazione.

Per ulteriore informazioni si può contattare la Segreteria dell’Anbba al numero 199445982.

### Fino a 12 mesi per pagare i bollettini dei contributi Inps arrivati in ritardo

Il datore di lavoro che - a causa dell’acquisizione ritardata da parte dell’Inps delle denunce di assunzione presentate nei termini al Centro per l’Impiego, per il periodo che va dall’11.1.08 al 28.01.09 - ha ricevuto in ritardo i bollettini dei contributi, potrà richiedere un differimento del termine di pagamento.

Lo ha previsto l’Inps con il messaggio n. 10365/2009, specificando che l’arretrato dovrà essere di almeno un trimestre oltre a quello corrente e per un importo superiore a euro 300,00. Il datore di lavoro potrà richiedere la posticipazione del termine di pagamento dei trimestri pregressi sino ad un massimo di 12 mesi dalla data di primo versamento dei contributi per il trimestre corrente, rispetto agli attuali 30 giorni dalla data di ricezione dei bollettini.

### “Badanti e anziani in un welfare senza futuro”

È stata di recente pubblicata una monografia dal titolo “Badanti e anziani in un welfare senza futuro”, curata dal Prof. Giovanni Sgritta, docente di Sociologia presso la facoltà di Scienze statistiche dell’Università di Roma “La Sapienza”.

Il testo affronta uno dei nodi più gravi del nostro sistema di welfare: l’assistenza delle persone non autosufficienti. L’autore analizza la carenza dello Stato nel fornire servizi assistenziali esaminando, anche, il fenomeno sociale dell’immigrazione, unico rimedio alternativo al quale l’indagine rileva che di fronte alle carenze dell’assistenza pubblica, le famiglie, per consentire ai propri anziani non autosufficienti di ricevere una cura domiciliare appropriata, si sono comportate come imprenditori rivolgendosi al mercato internazionale del lavoro, che ha loro fornito occasioni a costi sensibilmente inferiori a quelli correlati a soluzioni differenti.

### Vacanze estive

L’art. 51 del Ccnl sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico prevede che il lavoratore convivente sia tenuto a seguire, se richiesto, il datore di lavoro per brevi periodi in località differenti dal luogo abituale di lavoro. Nel caso in cui il relativo obbligo non sia stato inserito nella lettera di assunzione, al lavoratore verrà corrisposta una diaria giornaliera pari al 20% della retribuzione minima tabellare.

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

Scade venerdì 10.7.09 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2009. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

**Tabella contributi INPS 2009**

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da euro 0 a euro 7,17	1,33 (0,32)	1,33 (0,32)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 7,17 fino a euro 8,75	1,50 (0,36)	1,50 (0,36)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 8,75	1,83 (0,44)	1,83 (0,44)
Rapporto di lavoro di durata superiore alle 24 ore settimanali**:		
	0,97 (0,25)	0,96 (0,25)

\* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 5° grado e convive con il datore di lavoro

\*\* gli importi contributivi della quarta fascia:

- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

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



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Fiscalità fondi immobiliari e nuove regole per quelli "familiari"

Su *Dialoghi tributari* (n. 2/09), importante e completo studio di Dario Stevanato. Titolo dello stesso: "La fiscalità dei fondi immobiliari e le nuove regole per quelli "familiari" ed a ristretta base partecipativa".



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Regime fiscale e civilistico del trust

Su *il fisco* (n. 16/09), esaustivo articolo di Mirko Annibaldi, docente al Corso Superiore di Polizia Tributaria, dal titolo "Il regime civilistico e fiscale del trust".



## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Consulenze, indirizzo mail

L'Associazione ha attivato un servizio di consulenze tramite mail con la collaborazione dell'avv. Mariastella Bellini, assistente legale dell'Associazione. Indirizzo del servizio: [adsiconsulenze@virgilio.it](mailto:adsiconsulenze@virgilio.it)



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Campagna di solidarietà Fiaip a supporto degli sfollati

Un camper mobile per smistare le richieste immobiliari e raccogliere i proprietari di casa che offrono alloggi a chi è ancora senza un tetto dopo il tragico terremoto.

La Fiaip, si è subito attivata nelle scorse settimane con una raccolta fondi per i terremotati dell'Abruzzo ed ha predisposto anche un nuovo servizio sia per gli imprenditori che hanno visto "scompare" la propria attività, che per chi ha bisogno di un alloggio. Il presidente nazionale Franco Arosio, insieme ai dirigenti locali Fiaip dell'Abruzzo e dell'Aquila ha partecipato ad un meeting con le autorità locali per definire al meglio il complesso delle iniziative in loco. Lo scopo è quello di rendere l'azione della Fiaip ancor più funzionale alle necessità espresse dalla Protezione civile e dagli enti locali.

La Fiaip dell'Aquila ha attivato un ufficio mobile con un camper, con personale per assistere le popolazioni colpite, così come tutte quelle agenzie ed imprese immobiliari che non hanno più una sede operativa. "Abbiamo pensato che permettere a chi non ha più la sua azienda di ritornare alla vita di tutti i giorni, all'attività imprenditoriale che svolgeva prima del terremoto, sia la cosa più giusta da fare - ha dichiarato Tommaso De Gregorio, presidente provinciale della Fiaip Chieti, tra i promotori dell'iniziativa - e per questo abbiamo realizzato un ufficio mobile per gli agenti immobiliari che ne hanno bisogno per la loro attività, così come per la popolazione colpita dal sisma".

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

## BELL'ITALIA

### Sanità, il paradosso degli ospedali

Tra il 2000 e il 2006, il numero delle strutture ospedaliere è diminuito dell'8%, ma quello del personale è continuato a crescere. Medici e amministrativi sono, infatti, aumentati del 2%. (*La Stampa* 28.1.'09)

### Sprechi di quartiere

I componenti dei consigli circoscrizionali sono complessivamente 9.500. Ci costano all'anno quasi 100 milioni di euro. (*Libero* 28.1.'09)

### Poste, l'inefficienza dilagante

"Milano, sacchi scaricati in portineria. E i residenti li smistano". (*Quotidiano Nazionale* 22.1.'09)

### La cattiva gestione degli enti locali/1

Torino è il Comune con il debito pro capite più alto d'Italia: su ogni cittadino pesa un "fardello" di ben 5.781 euro. (*La Stampa* 16.1.'09)

### La cattiva gestione degli enti locali/2

Il Comune di Napoli brucia ben il 36% delle proprie risorse (220 milioni di euro) per autoalimentarsi. (*il Giornale* 16.1.'09)

### Intercettazioni

578mila. E' questo il numero dei telefoni messi sotto controllo nell'ambito dell'inchiesta "Why not" condotta dalla Procura di Catanzaro. (*Libero* 22.1.'09)

### La piaga dei graffiti

Per ripulire dai graffiti i 1.500 Comuni lombardi occorrerebbe spendere oltre 300milioni di euro. (*La Padania* 27.1.'09)

### Venezia, ricca e spendacciona

"Il capoluogo veneto registra le maggiori entrate e il più alto attivo patrimoniale. Ma anche le spese più sostenute". (*Milano Finanza* 16.1.'09)

### L'inefficienza della P.A.

"Il carcere di Gela è (quasi) pronto. Con 50 anni di ritardo". (*Corriere della Sera* 16.1.'09)

### Quando la Comunità montana è all'altezza del livello del mare

Molti tra i Comuni del Lazio che godono dei finanziamenti destinati alle Comunità montane sono località balneari. (*il Giornale* 5.2.'09)

### Lucciole in condominio

Le famiglie di un palazzo del centro di Milano costrette ad assumere investigatori privati per scoraggiare l'andirivieni di prostitute e clienti. (*il Giornale* 1.2.'09)

### Spese pazze, paga la Regione

"Stipendi d'oro ai consiglieri. E poi viaggi, rimborsi, vitalizi, assunzioni facili, consulenze. Far funzionare le assemblee degli enti locali costa 974 milioni l'anno". (*L'espresso* 29.1.'09)

### Gli sprechi degli enti locali/1

"Un camion con maxischermo ha girato la Lombardia per un mese facendo tappa in ciascun capoluogo di provincia per illustrare ai cittadini il nuovo statuto della Regione. Tra società di consulenza, allestimento e noleggio, il consiglio regionale ha sborsato 255mila euro". (*L'espresso* 29.1.'09)

### Gli sprechi degli enti locali/2

Ciascun consigliere della Regione Sardegna riceve ogni mese un forfait di 3.352 euro "per mantenere il rapporto tra eletto e elettori". (*L'espresso* 29.1.'09)

### Gli sprechi degli enti locali/3

Il presidente del consiglio comunale di Alessandria non va in aspettativa e il Comune paga la sua azienda per l'assenza. Il costo? 240 mila euro. (*La Stampa* 9.2.'09)

### Gli sprechi degli enti locali/4

"Il San Valentino della Regione Lazio: festa da 72mila euro". (*la Repubblica* 13.2.'09)



## Ritardo nel versamento dei contributi condominiali, poteri dell'amministratore

Uno dei problemi con cui l'amministratore di condominio, sempre più spesso, è chiamato a misurarsi, è il ritardo nel versamento dei contributi condominiali. Allorché ciò si verifici, gli strumenti che l'ordinamento gli mette a disposizione sono due, entrambi disciplinati dall'art. 63 disp. att. cod. civ., rispettivamente al primo e al terzo comma.

La prima di queste disposizioni prevede che l'amministratore, "per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea", possa ottenere "decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione". La seconda stabilisce - nel caso di ritardo protratto per un semestre e purché il regolamento di condominio lo consenta - che lo stesso amministratore possa sospendere, al condomino moroso, l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato.

Di queste due soluzioni, tuttavia, la seconda è sovente priva di validità pratica.

I servizi che, in ambito condominiale, sono passibili di utilizzazione separata, infatti, sono in linea generale (e trascurando, ovviamente, i servizi minori o quelli specifici previsti in singoli condomini) il riscaldamento centralizzato, l'acqua e l'ascensore. Escludendo quest'ultimo (a meno che non si ipotizzi di dotare ciascuno condomino di una chiave: operazione che comporta specifici interventi sull'ascensore e che, fra l'altro, ne complica l'utilizzo), occorrerebbe - per dare concreta attuazione alla previsione in parola - che gli impianti fossero costruiti e tarati in modo tale da permettere il distacco forzoso: il che, in realtà, non accade spesso.

Molto più utile risulta quindi essere l'altro rimedio a disposizione dell'amministratore: il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Al riguardo, la Cassazione ha chiarito che tale provvedimento può essere richiesto sulla base tanto del preventivo quanto del consuntivo (sent. 1789 del 12.2.'93), e che, laddove lo stato di riparto non possa essere prodotto, questo possa essere sostituito da prospetti mensili "non contestati", escludendo tuttavia, in tale ultimo caso, la possibilità da parte dell'amministratore di ottenere la clausola di immediata esecutività (sent. n. 3296 del 10.4.'96). Sempre la Suprema Corte ha anche osservato, sul presupposto che il predetto art. 63 non distingue tra i contribu-

ti afferenti alle spese ordinarie e quelli relativi a spese straordinarie, che il decreto di cui trattasi possa essere ottenuto per il pagamento di entrambe le spese, ferma restando la necessità di approvazione della ripartizione da parte dell'assemblea (*ex multis*, cfr. sent. 27292 del 9.12.'05).

Un'interessante precisazione, operata ancora dalla Cassazione, riguarda, poi, l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto. Secondo i giudici di legittimità, infatti, l'opposizione in parola può riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ma "non può estendersi al-

la nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatte valere in via separata con l'impugnazione di cui all'art. 1137 cod. civ." (sent. 10427 dell'8.8.'00).

E' appena il caso di segnalare, infine, che l'amministratore, per avviare il procedimento monitorio in argomento, non ha necessità di una specifica autorizzazione assembleare, rientrando tra i suoi compiti - in base a quanto previsto dagli artt. 1130 e 1151 cod. civ. - agire nei confronti dei condomini morosi (in tal senso, *ex multis*, Cass. 12125 dell'11.11.'92 e Cass. 2452 del 15.3.'94).

## SEGNALIAMO



## IL PUNTO

### Le deleghe in assemblea, tutto ciò che si deve sapere

Accade spesso che i condomini non si presentino personalmente alla riunione di condominio, ma deleghino a parteciparvi qualcun altro. Il che apre una serie di interrogativi. I più comuni: quante deleghe possono essere conferite ad un singolo soggetto? I condomini possono farsi rappresentare dall'amministratore? E ancora: i rapporti tra rappresentante intervenuto in assemblea e condomino rappresentato come devono essere disciplinati? E la delega, che forma deve avere?

Per rispondere, occorre premettere che la materia è regolata solo dall'art. 67 disp. att. cod. civ., che al primo comma stabilisce espressamente che "ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante". Tale disposizione è definita inderogabile dal successivo art. 72, per cui qualunque previsione di segno contrario, contenuta in un regolamento di condominio o in un atto d'acquisto o deliberata in assemblea, deve ritenersi nulla. Tuttavia ciò non significa che il potere di rappresentanza non possa comunque trovare dei limiti. Secondo la giurisprudenza, infatti, un regolamento di condominio di origine anche assembleare può limitare il numero delle deleghe e indicare finché i soggetti ai quali la delega deve (o, per converso, non deve) essere conferita (Cass. sent. n. 855 del 28.5.'75 e, più recentemente, Cass. sent. n. 5315 del 29.5.'98). Ovviamente - così rispondendo al primo dei quesiti da cui abbiamo preso l'avvio - laddove il regolamento nulla disponga in

proposito, non v'è alcun limite alle deleghe che possono essere conferite ad un singolo soggetto.

Discorso analogo può farsi anche in merito alla possibilità, da parte dei condomini, di farsi rappresentare in assemblea dall'amministratore. Questione oggetto del nostro secondo quesito.

Deve ritenersi infatti - alla luce di quanto poc'anzi osservato - che, in difetto di espressi divieti contenuti nel regolamento di condominio (assembleare o contrattuale che sia), l'amministratore possa legittimamente rappresentare in assemblea i condomini che lo hanno delegato. Tuttavia ciò, non toglie che ragioni di opportunità suggeriscano all'amministratore - in tutti i casi in cui i condomini siano chiamati a valutare il suo operato o, comunque vi sia una situazione di conflitto di interesse di astenersi dalla votazione.

Pacifica, poi, è la questione oggetto del terzo quesito: la disciplina applicabile ai rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato.

La giurisprudenza ha infatti chiarito che, in difetto di norme particolari, tale genere di rapporti debbano "ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto" (*ex multis* Cass. sent. n. 8116 del 27.7.'99). Ciò vuol dire che solo l'interessato potrà impugnare la delibera assembleare che il mandata-

rio con il proprio operato ha contribuito ad assumere. Agli altri condomini rimarrà, invece, la possibilità di chiedere nei confronti del falso rappresentante il risarcimento dei danni per aver confidato nell'operatività di una delibera, poi dichiarata invalida.

Non risulta, invece, che né la giurisprudenza né la dottrina abbiano affrontato il problema della cosiddetta delega "vincolata", cioè della delega che espressamente indica al delegato il voto da esprimere su ogni argomento posto all'ordine del giorno. E, più in particolare, se in tal caso anche i condomini estranei al rapporto delegante/delegato possano far valere eventuali vizi della delega, atteso che in sede assembleare ciascun condomino avrebbe la possibilità di verificare le indicazioni in essa contenute. Alla luce dell'orientamento giurisprudenziale poc'anzi riferito, la risposta parrebbe essere negativa; tuttavia i dubbi permangono dal momento che le pronunce che risultano essersi occupate della questione riguardano casi di deleghe orali oppure "in bianco", cioè senza alcuna indicazione di voto.

Resta da dire, infine, della forma della delega.

Sul punto è stato precisato che il potere di rappresentanza possa essere attribuito anche verbalmente. E ciò sia con riferimento agli atti di ordinaria amministrazione (Cass. sent. n. 3654 del 28.6.'79 e, più recentemente, Cass. sent. n. 5251 del 27.5.'98), sia in relazione agli atti di straordinaria amministrazione (cfr. A.A. V.V., *Trattato del condominio*, 2008).

## GIURISPRUDENZA CASA

## Cose in custodia e utilizzazione impropria

"Il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte ad un'ipotesi di utilizzazione impropria - da parte del terzo o del danneggiato - la cui pericolosità sia talmente evidente ed immediatamente apprezzabile da chiunque, da renderla del tutto imprevedibile, sicché siffatta impropria utilizzazione esclude il nesso di causalità per gli effetti di cui all'art. 2051 cod.civ.". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 25029/08, inedita), in un caso nel quale la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata con cui era stata affermata la responsabilità del condominio a causa dell'occlusione della colonna delle acque luride per immissione anomala di un assorbitore igienico proveniente dalla proprietà esclusiva di un altro condòmino, sul rilievo che quest'ultimo fosse rimasto ignoto, malgrado, però, tale fatto non potesse ritenersi nè prevedibile nè evitabile da parte del condominio.

## Prelazione, tipi di vendita e interesse dell'alienante

Per stabilire se si sia in presenza di una vendita in blocco (che esclude la prelazione del conduttore) o di una vendita plurima (che invece tale prelazione prevede), il giudice "deve apprezzare se le parti hanno o meno considerato la vendita dei vari cespiti come la vendita di un complesso unitario non frazionabile". A tal fine (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 23749/09, inedita) "deve essere adeguatamente apprezzata, altresì, la circostanza che l'alienante potrebbe riuscire ad ottenere, vendendo tutti i beni di cui è proprietario nello stesso complesso, un maggior corrispettivo".

## Contributi dovuti, ma da quale condòmino?

"In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condòmino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato". E' il principio affermato dalla Cassazione (sent. n. 23345/08, inedita) dal quale consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. c.p.c. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condòmini al momento della proposizione del ricorso monitorio.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## IL PUNTO

## Se l'opera presenta vizi o difformità

Capita, a volte, che il lavoro commissionato ad un artigiano non si riveli soddisfacente, perché magari presenta vizi oppure risulta difforme da quanto preventivamente concordato. Si pensi, ad esempio, al falegname che fabbrichi alcuni mobili da cucina, su misura, sbagliando però le proporzioni, oppure all'elettricista che progetti un impianto di sicurezza che causi continui falsi allarmi. O, ancora, al fabbro che realizzi grate da applicare alle finestre di un appartamento con un disegno diverso da quello convenuto. Che fare, allora?

Occorre sapere che in questi casi il combinato disposto degli artt. 2226 e 1668 cod. civ. consente al committente di chiedere, in via alternativa, che tali difetti vengano eliminati a spese dell'artigiano (definito tecnicamente "prestatore d'opera") ovvero che il prezzo sia proporzionalmente diminuito. Oppure, ancora, nel caso in cui i vizi o le difformità in parola risultino tali da rendere l'opera del tutto inadatta alla sua destinazione, di domandare la risoluzione del contratto.

Tuttavia, perché questi rimedi possano essere attivati, è necessario rispettare precise scadenze. Bisogna, infatti, che il committente denunci al prestatore d'opera i difetti di cui trattasi entro otto giorni dalla loro scoperta e che lo stesso committente si rivolga all'Autorità giudiziaria (Giudice di pace o Tribunale ordinario a seconda del valore della causa) entro il termine prescrizione di un anno dalla consegna dell'opera. Questo - beninteso - sempreché i vizi o le difformità in parola non fossero conosciuti oppure (ma in tal caso non devono essere stati dolosamente occultati dall'artigiano) riconoscibili da chi ha commissionato l'opera medesima al momento dell'accettazione (espressa o tacita) di questa.

Discorso parzialmente analogo allorché i lavori di cui sopra siano stati commissionati, non ad un artigiano, ma ad una ditta con dipendenti. In tal caso, la disciplina applicabile non è più quella del contratto d'opera, che presuppone un'attività prettamente individuale (come è appunto l'attività dell'artigiano), ma è quella del contratto d'appalto, che si caratterizza per la presenza di un'attività imprenditoriale. Questo significa che, seppur i rimedi previsti (e le condizioni perché operino) siano gli stessi, cambiano i tempi entro cui attivarli. L'art. 1667 cod. civ. prevede, infatti, che le difformità o i vizi dell'opera siano denunciati a chi l'ha eseguita (definito tecnicamente "appaltatore") entro sessanta giorni dalla loro scoperta e che il termine prescrizione per ricorrere al giudice sia di due anni dalla consegna dei lavori.

## Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

## SEGNALIAMO

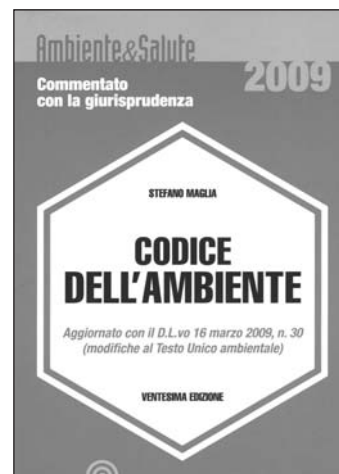


## Giolitti

Giolitti ebbe, per Einaudi, una sola grande idea: quella di immettere le classi lavoratrici e contadine a partecipare al governo politico ed economico del Paese ma (aggiungeva subito Einaudi, con parole quasi profetiche, che potrebbero adattarsi ad altri uomini di governo e ad altre situazioni che egli non fece in tempo a vedere) "mancava al Giolitti la conoscenza del meccanismo economico e non seppe perciò andar oltre la nozione empirica del lasciar fare a socialisti e operai l'esperienza necessaria. Troppo poco per un uomo di Stato, il quale *deve saper capeggiare e indirizzare le forze sociali alle quali egli ha inteso aprire l'accesso al potere*".

Bruno Leoni

## SEGNALIAMO





**PIANO CASA, ANCHE**

# Tra Stato ed enti locali non si sa più chi governa E ci rimettono i disabili

\*\*\* **CORRADO SFORZA FOGLIANI\***

■ ■ ■ Questa volta, a farne le spese saranno i disabili. La confusione su chi governa oggi in Italia non risparmia nessuno, e ad uno ad uno - prima o dopo - ci colpisce tutti.

La Finanziaria dell'anno scorso, dunque, aveva istituito un "Fondo per la mobilità dei disabili" presso il Ministero dei trasporti, dotandolo di 11 milioni di euro. Avrebbe finanziato interventi specifici destinati alla realizzazione di un parco ferroviario per il trasporto in Italia e all'estero dei disabili assistiti dalle associazioni di volontariato operanti sul territorio italiano. Ma la Corte costituzionale - con una sentenza appena depositata - l'ha cassata, ha dichiarato costituzionalmente illegittima la norma istituita «nella parte in cui non prevede che il decreto (interministeriale attuativo) sia adottato previa intesa con la Conferenza permanente Stato-Regioni». La Consulta (sempre più sommersa, sia detto fra parentesi, da conflitti di questo tipo) ha infatti verificato che la materia di cui al Fondo rientra nella competenza legislativa residuale delle Regioni e che l'intervento statale istitutivo del Fondo stesso non contempla invece alcuna partecipazione delle Regioni.

La decisione è (giuridicamente) fondata, alla luce della modifica del titolo V della Costituzione operata nel 2001 dal centrosinistra. Ma segnala, anch'essa, la gravità della situazione. La verità, infatti, è che oggi - in Italia - non si sa più chi governa (e negli enti locali, coi poteri attribuiti da Bassanini ai dirigenti, siamo più o meno allo stesso punto). La Conferenza Stato-Regioni - dei cui lavori nessun giornale fa (o può fare) la cronaca, tanto per la trasparenza - è diventata un organo potentissimo, fino a stravolgere l'impianto stesso della nostra Costituzione.

La Carta costituzionale ha previsto infatti molteplici poteri, nella logica (eravamo - quand'è stata scritta - all'indomani del fascismo) di evitare che uno solo di essi potesse prendere il sopravvento sugli altri: furono, così, individuati poteri di rango costituzionale che si controllassero a vicenda. Molteplici poteri, peraltro fondati su competenze ben precise, perfettamente delineate. Questo impianto è però stato stravolto nel 2001 (e l'impianto federalista appena varato, non promette di meglio), con una riforma che ci ha di fatto portato ad un sistema istituzionale paurosamente incartato, sempre e comunque impegnato in interminabili liturgie di consultazione (o di trattativa vera e propria) che una volta erano il pascolo preferito dei soli sindacati. Così, quel che in tutto il mondo i Governi democratici trattano con il

Parlamento e basta, in Italia devono trattarlo soprattutto con le Regioni (spesso portatrici - tra l'altro - di visioni, e di interessi, politici del tutto difformi).

I risultati, si vedono. L'esempio più vicino a noi, ma anche più eclatante, è quello del Piano casa. Il Governo è da mesi che tenta una manovra anticiclica sull'edilizia, che avrebbe avuto - specie sul piano psicologico - effetti enormi. Aveva già pronto, anche, un decreto-legge. Ma ha dovuto lasciarlo perdere, e mettersi a trattare con le Regioni (titolari - sempre per quella riforma del 2001 - addirittura di un potere di legislazione concorrente). E il bello è che l'accordo Stato-Regioni raggiunto in materia addirittura già alla fine di marzo, è ancora lettera morta (nonostante fosse neppure l'ombra del disegno iniziale). Ad oggi, tutto - cioè, quel poco che si salverà - pare aggiornato ad agosto.

Il Governo, certo, potrebbe evitare di fare annunci roboanti, ai quali poi segue forzatamente il nulla. Ma a parte questo, si può continuare così? Un Paese dove non c'è nessuno che decide, assumendosene naturalmente le responsabilità, e tutti devono invece essere interpellati e coinvolti, non ha futuro.

\* presidente Confedilizia

da *Libero* 31.5.'09

## Dazi e monopoli

Una condanna morale emerge per dir così di continuo dalle critiche einaudiane contro i dazi protettivi, contro le concessioni di licenze monopolistiche, contro le imposizioni del cosiddetto "giusto prezzo" di merci o di servizi, o del cosiddetto "equo-canone" delle locazioni, o del blocco di queste ultime, o dei licenziamenti della mano d'opera impiegata nelle imprese, o di mano d'opera non richiesta in agricoltura, e così via: imposizioni tutte che si traducono in altrettante imposte ingiustamente discriminatorie, a carico di una parte soltanto dei cittadini e a vantaggio di un'altra parte, e infine in un vero e proprio "furto legale", come egli soleva definirlo, perpetrato dai governanti, con l'ausilio della legge, in violazione del settimo comandamento, che impone a tutti, anche agli uomini di governo (e anche se, in ipotesi, essi abbiano oneste intenzioni), di non rubare.

Bruno Leoni

## BELL'ITALIA

### Il peso dell'immigrazione irregolare

"Le cure ai clandestini? Ci costano 250 milioni".

(*il Giornale* 4.3.'09)

### Gli sprechi della P.A.

A Cesa, in provincia di Caserta, ci sono 75 collaboratori scolastici per 75 classi per una spesa media di oltre 25 mila euro per aula.

(*La Stampa* 1.3.'09)

### "La politica si cancella le multe"

"Il decreto Milleproroghe cancella le sanzioni per manifesti elettorali appesi abusivamente durante le politiche del 2008".

(*Libero* 22.2.'09)

### Gli sprechi degli enti locali/1

815mila euro. A tanto ammonta la spesa annua a carico della Regione Veneto per l'ufficio del difensore civico.

(*Il Gazzettino* 28.2.'09)

### Gli sprechi degli enti locali/2

Napoli, "non solo locazioni a costo zero, ma anche rate mai rimosse. Così ogni anno il Comune rinuncia a 8 milioni".

(*il Giornale* 6.3.'09)

### Gli sprechi degli enti locali/3

"Campania suicida, sta fallendo ma non riscuote i suoi affitti".

(*Libero* 7.3.'09)

### Gli sprechi degli enti locali/4

La Regione Campania ha i conti in rosso ma concede gratis appartamenti, negozi e uffici in pieno centro cittadino.

(*Libero* 8.3.'09)

### I nuovi vandali

E' stato calcolato che per ripulire tutti i muri di Roma dai graffiti occorrerebbero 150 milioni di euro.

(*Il Tempo* 1.5.'09)

### "Corsi antistress per i travet di Napoli"

La Provincia di Napoli ha stanziato 40mila euro per ricaricare i suoi dirigenti con dieci lezioni di training autogeno da svolgere durante l'orario di lavoro.

(*ItaliaOggi* 5.5.'09)

### Privilegi postumi

Molfetta, ai dipendenti comunali deceduti in servizio spetta - da regolamento - l'assegnazione gratuita di un loculo cimiteriale "possibilmente in terza fila".

(*la Repubblica* 19.3.'09)

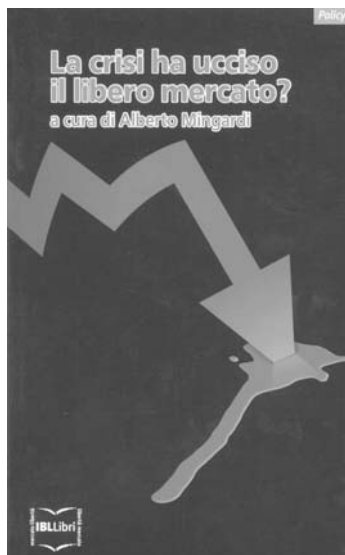
### I mali della P.A.

"Portici, al Comune 58 assenteisti su 70".

(*il Giornale* 18.5.'09)



## Morto il mercato?



Una visione oltremodo ottimistica della crisi ci porterebbe a dire che il mercato ha battuto un colpo, e ha espresso un verdetto negativo circa organizzazioni malate di gigantismo, pletoriche, all'interno delle quali le decisioni venivano prese con crescenti gradi di irresponsabilità. Altri si limitano ad affermare il pensiero consolatorio per cui la crisi dimostrerebbe che il mercato ha bisogno di più trasparenza e più informazione: ma la produzione di informazione ha dei costi, e non è ben chiaro perché gli attori dovrebbero caricarsene, rendendo poi disponibili le proprie, nuove conoscenze a tutti.

Insomma, la crisi non è sola-

mente una serie di movimenti tellurici, con cui il mercato sta cercando di stimare la dimensione ottimale delle imprese del credito. E neppure è solo un'ulteriore prova della necessità di piallare le asimmetrie informative.

È anche un fenomeno *politico*, nelle sue cause e nei suoi tentativi di soluzione.

A. Mingardi

Se la crisi non ha ancora "ucciso" il libero mercato, perlomeno ha affilato il coltello. La straordinaria adattabilità del sistema capitalista è messa a dura prova. Come ha scritto Angelo Panebianco, è tornato il mito del "primato della politica" e per giunta si afferma una visione che non sa vederne i costi, "contrapporre ai vantaggi di breve termine i costi di medio-lungo termine". Non a caso, nel dibattito pubblico, la "crisi" è nel mercato, il "salvataggio" proviene dallo Stato.

Probabilmente, non è un processo che possa essere arrestato. Ma se la storia ci insegna qualcosa, questa nuova ondata di interventismo si dimostrerà presto fallimentare e incapace di mantenere le sue (ambiziosissime) premesse. Quando questo accadrà, la capacità di uscire dal tunnel dei diversi paesi dipenderà anche da quanto correttamente le opinioni pubbliche saranno state in grado di ricostruire il corso della crisi, le responsabilità delle parti in gioco. Questo libro desidera dare,

nel suo piccolo, un contributo.

A. Mingardi

Il capitalismo ha fallito: è questa la chiave di lettura più comune della crisi finanziaria. Secondo l'opinione prevalente, ciò che è avvenuto prima negli Stati Uniti e poi nel mondo a partire dall'esplosione del bubbone dei "subprime" è una catena di "fallimenti del mercato". L'eccessiva deregolamentazione degli anni Novanta e la mobilità di capitali che si è venuta a realizzare con la globalizzazione avrebbero reso ingovernabile il complesso mondo della finanza. Per questo, l'unica via di scampo dalla crisi passa attraverso un maggiore intervento pubblico. Da parte dello Stato, come regolatore e fornitore di servizi. E da parte delle banche centrali, come necessario puntello delle banche private.

Ma le cose stanno davvero così? In questo volume, il Premio Nobel per l'Economia Vernon L. Smith e altri importanti economisti si confrontano con la crisi più grave dei nostri tempi, le sue cause e le conseguenze che l'azione degli Stati potrà avere, nel breve e nel lungo periodo.

Le vere ragioni della crisi sono rimaste in ombra, nell'opinione pubblica: la politica monetaria della Fed, l'azione di enti para-statali come Fannie Mae e Freddie Mac, la garanzia implicita ("troppo grandi per fallire") concessa dai governi alle grandi istituzioni creditizie. Il risultato è un quadro complesso,

nel quale il mercato c'entra poco con le cause prime della crisi e al contrario è stato messo a repentaglio, nelle sue caratteristiche più fondamentali, proprio dai presunti "rimedi". Con esiti potenzialmente disastrosi, per il futuro di noi tutti.

(dalla IV di copertina)

CONFEDILIZIA  
ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabilità  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza  
locale e condominiale

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni rilevanti  
dei Tribunali

Riscaldamento:  
gli orari di accensione  
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

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

ASSINDATCOLF

## ONERI DEDUCIBILI PER COLLABORATORI DOMESTICI 2009

Come ogni anno, per la prossima scadenza della dichiarazione dei redditi, riepiloghiamo gli oneri deducibili inerenti i rapporti di lavoro con collaboratori domestici:

### 1. Oneri deducibili - Contributi per gli addetti ai servizi domestici e familiari

I contributi INPS versati per gli addetti ai servizi domestici ed all'assistenza personale o familiare (es. colf, baby-sitter, assistente delle persone anziane), per la parte a carico del datore di lavoro, sono deducibili e pertanto possono essere sottratti dal reddito, fino all'importo massimo di **euro 1.549,37**. (vedere prospetto contributi versati).

### 2. Oneri detraibili - Spese per addetti all'assistenza personale

Anche quest'anno nella dichiarazione dei redditi si può portare in detrazione una quota pari al 19% delle spese sostenute per gli addetti all'assistenza personale delle persone non autosufficienti per un importo massimo di euro 2.100,00, si può fruire della detrazione solo se il reddito complessivo non supera euro 40.000,00.

Non è necessario tuttavia, che il familiare per il quale si so-

stiene la spesa sia fiscalmente a carico del contribuente.

Sono considerati non autosufficienti nel compimento degli atti della vita quotidiana i soggetti che non sono in grado, ad esempio, di assumere alimenti, di espletare le funzioni fisiologiche e provvedere all'igiene personale, di deambulare, di indossare gli indumenti. Inoltre, può essere considerata non autosufficiente anche la persona che necessita di sorveglianza continuativa. Lo stato di non autosufficienza deve risultare da certificazione medica.

La detrazione non compete pertanto per spese di assistenza sostenute a beneficio di soggetti come, ad esempio, i bambini quando la non autosufficienza non si ricollega all'esistenza di patologie.

Il limite di euro 2.100,00 deve essere considerato con riferimento al singolo contribuente a prescindere dal numero dei soggetti cui si riferisce l'assistenza. Ad esempio, se un contribuente ha sostenuto spese per sé e per un familiare, l'importo da indicare in questo rigo non può essere comunque superiore a euro 2.100,00.

Nel caso in cui più familiari hanno sostenuto spese per assistenza riferite allo stesso familiare, il limite massimo di euro 2.100,00 dovrà essere ripartito tra coloro che hanno sostenuto la spesa.

## Novità per fibra ottica e trascrizioni

E' stato approvato definitivamente il disegno di legge recante "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile".

Tra le novità di interesse segnaliamo che il provvedimento prevede che le "innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica" possano essere approvate con le stesse maggioranze richieste dall'art. 2-bis, c. 13, d.l. 25.1.'01, n. 5 (così come convertito in legge) per l'installazione delle antenne satellitari, vale a dire con un *quorum* deliberativo - tanto in prima che in seconda convocazione - pari ad un terzo dei partecipanti al condominio e ad almeno un terzo del valore dell'edificio.

Lo stesso provvedimento stabilisce anche - intervenendo sul codice civile, che finora un termine del genere non prevedeva - che la trascrizione di una domanda giudiziale, di un pignoramento immobiliare o di un sequestro conservativo sugli immobili conserva i suoi effetti "per vent'anni dalla sua data".

Previste, infine, alcune modifiche al codice di procedura civile per rendere più rapidi i processi.

## CASSAZIONE

### Esecuzione per rilascio - Provvedimenti ex art. 609 cod. proc. civ. - Funzione - Conseguenze

Nell'ambito dell'esecuzione forzata per rilascio di immobili, i provvedimenti adottati dal giudice ai sensi dell'art. 609 cod. proc. civ. non sono propriamente funzionali al rilascio, ma solo ad assicurare la custodia di beni che non costituiscono oggetto dell'esecuzione forzata, e sono, dunque, rivolti a superare contingenti e temporanee difficoltà attinenti all'esecuzione del rilascio stesso senza poterlo impedire, con la conseguenza che essi non risolvono, di norma, questioni relative all'"an" o al "quomodo" di detta esecuzione, che risultano, invece, rispettivamente deducibili con i rimedi dell'opposizione all'esecuzione e agli atti esecutivi. (Nella specie, la S.C. ha dichiarato inammissibile il ricorso per cassazione proposto avverso un provvedimento del giudice dell'esecuzione con cui lo stesso si era limitato a revocare un precedente ordine dato all'ufficiale giudiziario di asportare determinati beni dall'immobile oggetto del rilascio forzato, escludendosi, pertanto, che potesse ad esso attribuirsi la natura giuridica di sentenza resa su opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi).

Ordinanza Cassazione n. 9599 del 22 aprile 2009 - (Sezione Terza Civile, Presidente e Relatore P. Vittoria).

### Ogni azione del governo vincolatrice dei contratti (di locazione) si risolve in danno de' bisognosi.

MELCHIORRE GIOIA  
Discussione economica sul  
dipartimento d'Olonia (1803)

### Fabbricati senza rendita, recupero imposte entro 3 anni

L'azione di recupero delle imposte di registro, ipotecaria e catastale riguardanti trasferimenti di fabbricati, dichiarati ma non ancora iscritti in Catasto con attribuzione di rendita, è soggetta al termine decadenziale triennale e non a quello di prescrizione decennale. Entro tre anni dal deposito all'Agenzia delle entrate (prima, all'Ufficio del Registro) della domanda di attribuzione della rendita catastale, quindi, deve essere notificato l'avviso di liquidazione relativo alla differenza fra la rendita dichiarata in sede di compravendita e quella successivamente attribuita.

E' questa l'indicazione che l'Agenzia delle entrate ha fornito ai propri uffici territoriali - con ciò applicando i principi affermati dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione - nella Circolare n. 25/E del 21.5.'09.

## Trasparenza. Prospetto più leggibile

# Uno schema facile per orientarsi nella contabilità

**Cristiano Dell'Oste**

Facile facile: leggere la contabilità condominiale può diventare un gioco da ragazzi. Anche per chi non si intende di fatture, saldi e acconti. La promessa - ambiziosa - arriva da Agiai, Coram e Gesticond, tre associazioni di amministratori condominiali che insieme a Confedilizia hanno predisposto uno schema di «rendiconto tipo». Un documento strutturato in modo da presentare con chiarezza i risultati della gestione e basato sulle indicazioni della giurisprudenza e sulle buone prassi adottate nel corso degli anni dai professionisti.

L'aspetto forse più interessante è la possibilità di confrontare il rendiconto consuntivo con il bilancio preventivo approvato l'anno precedente, diviso per gruppi di spese (portineria, illuminazione, acqua, compenso amministratore, manutenzione parti comuni, e così via). In questo modo, si può vedere con un colpo d'occhio se nel corso dell'anno una certa voce di spesa - ad esempio, il riscaldamento - si è rivelata maggiore di quanto si era previsto. Così da decidere se è il caso di approfondire le ragioni che hanno determinato un'impennata dei costi, ed eventualmente cambiare strategia di gestione. Lo stesso prospetto riporta anche la consistenza del saldo attivo (o passivo) e l'incidenza percentuale di ogni di voce rispetto al totale.

Nel rendiconto vero e proprio, poi, le uscite sono suddivise in modo ragionato. Ad esempio, le spese per la manutenzione delle parti comuni sono distinte dalle spese generali, in cui spesso sono incluse, il che consente di evidenziare una delle uscite che variano di più da un esercizio all'altro (e che spesso generano grandi discussioni in assemblea). Analogamen-

te, le "spese ascensori" sono divise per scala e per sottocategoria: costi per la manutenzione in abbonamento, spese ordinarie e spese per forza motrice.

Tutti questi dati, in teoria, potrebbero essere ricavati anche da un condomino che si facesse consegnare la documentazione contabile e si mettesse a spulciare tra ricevute e fatture. Ma il vantaggio del rendiconto è proprio quello di rendere trasparente - e immediatamente leggibile - il risultato della gestione economica. Con tutto ciò che ne consegue sul fronte dei rapporti tra il professionista e i suoi amministratori.

Meritano attenzione anche le pagine iniziali del rendiconto, che riportano il «prospetto dei dati principali del condominio». Una sorta di carta d'identità dello stabile, che non riguarda la gestione, ma contiene alcune informazioni spesso sconosciute ai comproprietari: ad esempio, l'autorizzazione amministrativa del condominio (licenza, concessione edilizia o permesso di costruire), gli estremi della licenza di abitabilità e dell'autorizzazione del passo carrabile. E ancora: i dati sul certificato di prevenzione incendi e sull'assicurazione globale fabbricati (con il numero di polizza, la compagnia assicuratrice e la data di scadenza). E per gli edifici con portineria sono indicati anche i dati catastali del locale e le coordinate del rapporto di lavoro con il portiere: posizione Inail, Inps e data di assunzione.

Il rendiconto oggi è a disposizione degli amministratori di Agiai, Coram e Gesticond, oltre che degli associati di Confedilizia. La scommessa è trasformarlo in uno standard diffuso sul mercato: applicato dai professionisti, ma anche richiesto (e magari preteso) dai condomini.



## Accentramento

Accentramento economico e accentramento politico (ossia concentrazione delle scelte politiche nelle mani dello stesso gruppo decidente che attua le scelte economiche) sono logicamente e fattualmente connessi: non è possibile per le autorità attuare le scelte economiche decisive per l'intera società senza disporre di una larga discrezionalità sul piano legislativo e su quello esecutivo, nonché, infine, su quello giudiziario.

Bruno Leoni

## Processo economico

La prima caratteristica del sistema di mercato è quella di consentire a chiunque di partecipare al processo economico (di produzione e di consumo) senza subire costrizioni dell'autorità circa l'an e il quantum della sua partecipazione al processo. In altre parole, il sistema di mercato garantisce la massima libertà alle scelte economiche di ogni singolo operatore, con il solo limite costituito dalla uguale libertà garantita dal sistema ad ogni altro operatore.

Bruno Leoni

**CAPACITÀ GIURIDICA  
PER I CONDOMINI  
SIGNIFICA  
TRASPARENZA  
PER I CONDOMINI**

## Legge di mercato

Se si sopprime il mercato e si sopprimono quindi, per definizione, i prezzi di mercato, ogni operatore (e quindi anche ogni lavoratore) verrà privato, per ciò stesso, dei dati che prima gli fornivano i prezzi di ogni singolo bene sul mercato, e verrà quindi messo nell'impossibilità di decidere (in base ai confronti che egli effettuava fra prezzi di mercato), che cosa e quanto gli conviene, rispettivamente, produrre e consumare.

Bruno Leoni

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

### Basta con i graffiti, occorre provvedere I piccoli Comuni che gettano soldi Interrogativi sui decoder

Mario Cioffi, di Napoli, così scrive al *Mattino* (4/5): "Fra i tanti inqualificabili comportamenti di molti giovani d'oggi vi è anche quello di imbrattare intere città con scritte, per lo più a caratteri cubitali, sui monumenti, sui muri dei palazzi, sulle serrande dei negozi e perfino sulle edicole. Tali scritte sono suggerite da passioni amorose o dal tifo calcistico ma non di rado sono anche volgari e accompagnate da disegni osceni. Evitare che ciò accada non è certo facile, dato che gli autori di siffatti gesti sono giovani, spesso purtroppo studenti, che agiscono a sera inoltrata o nel pieno della notte. È opportuno prendere adeguati provvedimenti a questo riguardo e imporre pesanti sanzioni pecuniarie a chi

imbratta le città. Trovare infatti oggi una via dove non vi siano scritte-spray è come cercare l'ago in un pagliaio e questo aspetto negativo non riguarda solo Napoli, ma l'intero nostro Paese. Un intervento deciso da parte del Governo è pertanto auspicabile".

## LE LETTERE DEL MESE

### Bene la cedolare secca sugli affitti, ma l'Ici?

**Felice Carpusi Visombala**  
carpusivisombala@yahoo.com

BEN venga l'ipotesi di una cedolare secca sugli affitti. Attualmente dare in locazione un immobile costituisce un vero e proprio rebus. Imposta secca al 20% e non se ne parla più. Giustissimo, chi dà in locazione un immobile assolve anche a un compito fondamentale che lo Stato, nonostante la casa sia un bene primario, non è in grado di garantire. A fronte di questa importantissima funzione sociale lo Stato ha finora punito il locatario con una tassazione talmente elevata da portare i costi degli affitti a livelli proibitivi specie per le giovani coppie.

Nella cedolare secca quindi ci dovranno finire tutte le attuali imposte. Anche l'Ici quindi? Dovrebbe. Le abitazioni date in affitto sono a tutti gli effetti delle seconde case e il proprietario è tenuto a pagare l'imposta anche se cede l'immobile a qualcuno che lo utilizza come abitazione principale. Inutile dire che se sparisce l'Ici anche su questi immobili si avrebbe un alleggerimento dei canoni anche per gli affittuari.

da la Repubblica 24.5.'09

ni. In Appennino è stata formata la nuova comunità montana di 15 Comuni. Si faccia un nuovo assetto adeguando l'ubicazione di centri amministrativi. Col debito pubblico che ci ritroviamo, non possiamo sprecare risorse".

Sul decoder questa lettera di Giorgio Angonova di Boves (Cuneo) alla *Stampa* (16/5): "Abito in provincia di Cuneo e dalla settimana prossima non potrò più vedere in analogico Raidue e da settembre/ottobre tutti gli altri canali Rai senza un decoder digitale. Mi domando se tutto questo è legalmente corretto. Mi spiego: io ho regolarmente pagato l'abbonamento per la durata di dodici mesi ed ora mi trovo nella condizione di non usufruire del servizio per il quale ho pagato. Mi pare che la Rai debba rimborsarmi la parte dell'abbonamento di cui non potrò usufruire o, in alternativa, mettermi in condizione di poter continuare la visione concedendomi in uso gratuito un decoder".

Ancora sul decoder Margherita Capanna, di Alagna val Sesia (Vercelli), scrive a *Libero* (20/5): "Nel mezzo di tutta l'euforia per il passaggio di alcune regioni molto più densamente popolate rispetto alla Sardegna al digitale terrestre, i massmediologi non tengono in conto quello che potrebbe accadere quando in tutte le case il decoder sarà presente e il sistema sarà arrivato a regime. Diffusione totale si tradurrà in una maggiore propensione degli ita-

### I danni del terremoto sulle seconde case

**Maria A.**  
maria.aq@inwind.it

VIVO a Roma ed ho una seconda casa a L'Aquila nel centro storico, dove sono nata e vissuta i primi anni della mia infanzia insieme ai miei nonni (quindi casa ereditata alla quale sono particolarmente legata e affezionata). Si parla poco degli eventuali finanziamenti per noi. Se in un condominio da ristrutturare ci sono persone che riceveranno un contributo del 100% in quanto prima casa, quelli di seconda casa come faranno a sopperire a tutte le spese? Il terremoto non ha fatto distinzioni. Dovremmo fare debiti? Litigare fra condomini. Essere costretti a vendere? Qualche risposta dal governo sarebbe auspicabile.

da la Repubblica 25.5.'09

### No alla polizza antisismica obbligatoria

Si vorrebbe imporre una polizza antisismica obbligatoria. Secondo il massimo responsabile delle società di assicurazione, si tratterebbe di 15 euro ogni mese. Per quanto riguarda la Lombardia, questo significherebbe gravare tutti i proprietari immobiliari di una pura imposta di 180 euro l'anno, senza ricevere corrispettivo. Sarebbe lo stesso che obbligare tutti i titolari di passaporto a premunirsi contro le malattie tropicali, compresi quelli che si recano in Europa o ai Poli, e compresi quelli che non si recano all'estero.

**Manlio Alberini**  
Mantova

da Il Gazzettino 11.5.'09

liani ad acquistare programmi a pagamento, significherà anche una tentazione maggiore per tutti gli hacker che, avendo a disposizione un bacino d'utenza nazionale, investiranno sempre più tempo e risorse nel tentativo di scardinare il sistema di crittatura. A quel punto il sistema, nato non come ci hanno raccontato per offrire una moltitudine di canali ma per vendere programmi a pagamento, diventerà inservibile e tutti dovranno buttare alle ortiche la vecchia scatola per dotarsi di quello nuovo compatibile con il digitale terrestre versione 2.0. E' accaduto lo stesso quando Sky utilizzava la codifica di tipo Seca2 che i pirati avevano reso inutile, è stata costretta a sostituire gratuitamente i decoder per adeguarli al nuovo standard".

**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

### Libertà politica

Non possiamo considerare compatibile un'economia collettivistica o pianificata o programmata o di piano o socialista o comunista, o come altro la vogliamo chiamare, con l'ideale di libertà politica e più generalmente umana che contemporaneamente dichiariamo di voler accettare e perseguire.

Bruno Leoni

### DALLE RIVISTE...

#### **Federalismo fiscale, limiti costituzionali La motivazione dell'atto di classamento Per i contributi di bonifica, decisivo il perimetro trascritto Il nuovo aggiornamento del canone nell'uso diverso**

Dei limiti fiscali al federalismo fiscale tratta Silvio Gambino su "Politica del diritto" (n. 1/09).

"Frode fiscale e truffa aggravata ai danni dello Stato. Concorso apparente di norme o concorso di reati?": è il titolo dello studio di Michela Grisini su *fiscalitax* (n. 5/09).

Francesco Antonio Genovese scrive un argomentato articolo a proposito della motivazione dell'avviso di classamento sul *Corriere tributario* (n. 19/09).

Roberto Masoni si occupa su *Giurisprudenza di merito* (n. 5/09) dei profili processuali (e di analisi economica del diritto) concernenti la sanatoria della morosità.

Della rivista (diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sui problemi immobiliari) *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/09) segnaliamo gli studi di Marco Bertoncini (La Cassazione ritiene decisivo per i contributi di

bonifica il perimetro di contribuzione trascritto), Vincenzo Cuffaro (Il nuovo aggiornamento del canone nell'uso diverso), Renato Del Chicca (sulla sorte dei vecchi contratti, in relazione alle disposizioni della legge 431/98), Vincenzo Nasini (Condominio e videosorveglianza), Luca Stendardi (Conduttore usuale consumatore?).

Su *Consulente immobiliare* (n. 836/09), Antonio Nucera, dell'Ufficio studi Confedilizia, tratta della certificazione energetica in relazione ai contratti di locazione.

*Nuova Rassegna* (n. 4/09) pubblica un articolo del Presidente confederale dal titolo "Il civile diritto negato alla chiarezza delle leggi".

Il ricorrente argomento dell'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" agli acquisti per usucapione è approfondito da Antonio Montesano su *il fisco* (n. 20/09).

Aldo Carrato si occupa su *Immobili & Diritto* (maggio '09) della domanda riconvenzionale nel procedimento per convalida di sfratto.

Per concludere, *il Corriere giuridico*. Che nel suo n. 4/09 pubblica una nota a sentenza di Rocco Pao Puce sul tema "Fallimento del conduttore di immobile abitativo ad uso di abitazione e natura personale del rapporto contrattuale".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

### Ai lettori

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

### Inflazione

L'inflazione è "moralmente condannabile" perché equivale a "trarre assegni a vuoto" ed è "socialmente iniqua" perché "va massimamente a danno delle classi non organizzate" e a vantaggio di coloro che sanno "pescar nel torbido delle grosse cifre nominali monetarie", ma è anche "economicamente pericolosa" per il "famelico assalto" che determina ai beni già esistenti senza produrne di nuovi.

Bruno Leoni

### CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

### SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI, LE REGIONI SI ADEGUINO ALLA LEGGE NAZIONALE

Le Regioni adeguino la propria normativa in materia di certificazione energetica degli edifici alla legislazione nazionale vigente ed eliminino, laddove previsto, qualsiasi obbligo di allegazione del relativo attestato in caso di compravendita e di messa a disposizione o consegna in caso di locazione.

E' questo l'invito che la Confedilizia rivolge a tutte quelle Regioni che, nonostante le intervenute modifiche in ambito nazionale, continuano a prevedere tali adempimenti, che appaiono peraltro estranei alla loro competenza.

Come noto, infatti, gli obblighi in questione non sono più previsti dalla legge statale già da qualche tempo, per effetto dell'abrogazione delle relative norme operata dalla manovra finanziaria dell'estate scorsa. Ma - sottolinea la Confedilizia - mentre la Liguria, conformandosi alla normativa nazionale, ha espressamente soppresso (attraverso un intervento - si legge nella relazione al provvedimento - "imposto dalla necessità di recepimento della normativa nazionale") le disposizioni regionali che imponevano gli adempimenti relativi a compravendite e locazioni, la stessa opera di adeguamento non è stata effettuata da altre Regioni che avevano legiferato sul punto.

La Confedilizia esprime l'auspicio che l'esempio della Liguria sia seguito dalle altre Regioni interessate, così che possa essere evitato che la medesima materia sia regolata da una congerie di disposizioni diverse, con tutte le conseguenze che questo comporta in termini di certezza nei rapporti giuridici.

### Blocco affitti

Il blocco degli affitti determina la contrazione dell'attività edilizia e la difficoltà di trovare alloggi, promuovendo lo sperpero del denaro che sarebbe stato impiegato nella soddisfazione di bisogni urgenti, come quello della casa, e che viene ora impiegato nel superfluo o nel meno urgente.

Bruno Leoni

### AMMINISTRATORE PREPARATO CONDOMINO ALLEATO

## Il proprietario dell'immobile deve finanziare il negozio che ospita?

Sono sempre più frequenti le grida di dolore dei commercianti nei confronti dell'“eccessivo peso” dei canoni di locazione dei negozi, in particolare storici, che costituirebbe per molti la prima causa della difficoltà a mantenere in piedi l'esercizio. Argomenti concreti contro simili prese di posizione sono stati avanzati dall'Associazione territoriale della Confedilizia di Como in relazione alla polemica sorta in proposito nella città lombarda.

Al di là dell'osservazione di buon senso secondo cui non è possibile pretendere che il proprietario dell'immobile “finanzi” una gestione commerciale che si svolge nella sua proprietà mediante la rinuncia a parte del canone di locazione – ha rilevato l'Associazione di Como –, si deve considerare il diverso meccanismo di aggiornamento dei prezzi tra le merci in vendita e il canone stesso. Se infatti il prezzo delle merci si aggiorna automaticamente per il gioco della domanda e dell'offerta, il “prezzo” del godimento di un immobile rimane invece bloccato per dodici anni, salvo un (neppur completo) aggiornamento al costo della vita. Ed è proprio il fatto che il contratto duri così a lungo che rende particolarmente vistoso, alla scadenza dei dodici anni, l'aumento del prezzo, che è in realtà solo il recupero della redditività del bene.

Se non fosse giustificata da ragioni economiche – ha osservato ancora la Confedilizia di Como –, la sopravvivenza di negozi che hanno caratterizzato a lungo il centro cittadino sarebbe, al di là dei sentimenti, persino ingiusta, poiché imporrebbe un'ipoteca sullo sviluppo futuro della città.

Infine, mentre esprime il proprio rammarico per il diradamento dei negozi a conduzione familiare, l'Associazione di Como ha sottolineato come sia comunque ingiusto attribuirne la causa al proprietario-locatore dell'immobile, dopo che per oltre cinquant'anni il legislatore ha costretto lo stesso a sopportare una normativa tutta a sostegno dell'inquilino-commerciante: basti pensare alla durata del contratto (dodici anni) senza modifica del canone, all'indennità per la perdita dell'avviamento (che sottrae al locatore almeno un biennio di canoni sui quali ha peraltro corrisposto le imposte), al diritto di prelazione (e personalizzazioni relative per il proprietario venditore, nella trattativa) nell'acquisto dell'immobile locato.

E poi – ha concluso la Confedilizia di Como – non è responsabilità del locatore se oggi il mercato vuole la boutique al posto del fornaio.

## CONSORZI DI BONIFICA

### Perimetro di contribuenza: va approvato e trascritto

Una fondamentale sentenza in tema di contributi di bonifica è stata emessa dalla Sezione tributaria della Cassazione. Si tratta della n. 4513/09 (Cicala pres., Carleo rel.), il cui testo è rinvenibile sul sito della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), mentre un commento è pubblicato sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n.3/09). Secondo tale sentenza, solo quando la cartella esattoriale emessa per la riscossione di contributi consortili sia motivata con riferimento a un perimetro di contribuenza (art. 3, r.d. n. 215/33) approvato dalla competente autorità e reso pubblico con la trascrizione, è onere del contribuente, che disconosca il debito, contestare specificamente la legittimità del provvedimento ovvero il suo contenuto. Ove, invece, tale perimetro non risulti approvato e trascritto, spetta al Consorzio fornire la prova che le spese compiute abbiano determinato un incremento di valore del bene immobile, non essendo sufficiente a tal fine che l'immobile stesso sia collocato nell'ambito del comprensorio ove opera il Consorzio.

## Abitereste in una città privata?

*Si chiamano “comunità contrattuali” e ne fioriscono molteplici esempi*

Negli Stati Uniti esistono dei “veri” quartieri residenziali privati. Dove le persone vivono e dormono. A volte prevedono un proprietario unico, a volte si strutturano sotto forma associativa. Nel primo caso funzionano tramite l'affitto, nel secondo non ci sono locatari ma tutti proprietari. Un insieme di individui, ognuno proprietario della propria abitazione. E tutti vicini di casa. Si impegnano a rispettare una serie di regole di convivenza condivise, e versano una quota in un apposito fondo per garantire alcuni servizi collettivi forniti su aree di proprietà comune.

In definitiva, ognuno possiede la propria casa e nello stesso tempo, essendo membro dell'associazione, è comproprietario di aree ed edifici di uso comune: piazze, strade, parchi, impianti sportivi.

I meccanismi di funzionamento e i diritti/doveri dei residenti sono messi nero su bianco. Esiste un collegio elettivo che si occupa della gestione dei servizi collettivi (raccolta rifiuti, illuminazione, ecc.), controlla che le regole siano rispettate, raccoglie le quote associative e stabilisce nuove regole. Il tutto si struttura su base volontaria e spontanea.

Sta qui infatti la bellezza di queste comunità contrattuali: si sceglie dove vivere, si scrivono le regole e si “auto-governa” la propria piccola comunità. Lo Stato rimane fuori dalla porta. Il principio di sussidiarietà applicato alla realtà. La responsabilità e l'autonomia delle persone finalmente rispettate.

(da: Filippo Cavazzoni, *Abitereste in una città privata?*, Il Domenicale 25.5.'09)

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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



Passa questo notiziario  
ad un amico

iscrivi un tuo amico  
alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA



PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO  
FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE

IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!

L'UNIONE FA LA FORZA



## La lente sulla casa

**Corrado Sforza Fogliani\***

# Libretto casa, non basta semplificare

**S**ull'idea di istituire il libretto casa (da anni morta e sepolta, ma resuscitata sull'onda emotiva del terremoto), l'Anci (Associazione dei Comuni) 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 (Lazio) della Confedilizia» e la relativa sentenza di bocciatura.

Peccato, però, 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 essere 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 dovrebbe davvero andarsi a rileggere la sentenza del Tar. Nella quale è anche 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, ndr), 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». Il riferimento alle responsabilità «in vigilando» della P.A. (quindi, dei Comuni in ispecie) è diretto, e chiaro. E l'Anci non può pretendere di scaricare sui proprietari (attraverso il libretto casa) le responsabilità dei suoi associati. Gli accertamenti, se c'è necessità di farli, si fanno in modo serio, con carotaggi ed altro. Non, con il libretto casa (e la visita di un tecnico, più o meno affrettata). Cioè, con un'altra scoperta - ancora - di lavoro burocratico, del quale gli italiani - specie in questo momento - proprio non hanno bisogno. Ma tant'è: ai cultori del lavoro indotto solo da adempimenti burocratici, anche l'attuale crisi nulla insegna.

*\*presidente Confedilizia*

da il Giornale 25.5.'09

## Avviso di classamento emesso in sostituzione di un precedente avviso

Imposta catastale - Avviso di classamento - Emissione di un successivo atto sostitutivo del precedente - Autotutela sostitutiva - Mancato annullamento del primo - Illegittimità - Sussiste - Art. 52 del D.p.r. 26 aprile 1986, n. 151

Comm. Trib. Provinciale di Ravenna, Sez. II - Presidente: C. Fazzini, Relatore: R. Fabbri, Giudici: R. Sintoni  
Sent. 241 del 12 dicembre 2007, dep. il 18 aprile 2008

*L'autotutela sostitutiva, cioè il potere riconosciuto alla Pubblica Amministrazione sulla base del principio di perennità della potestà amministrativa, di rinnovare - ex nunc - un proprio atto viziato con l'emaneazione di un altro, corretto dai vizi del precedente, è preclusa sia quando sull'atto da annullare è già intervenuto il giudicato di merito, in quanto il nuovo provvedimento non deve, neppure indirettamente, costituire elusione del giudicato perché, altrimenti, tutte le decisioni di annullamento si ridurrebbero a mere pronunce astratte, senza poter sortire l'effetto che è loro proprio di tendere a restaurare l'ordine gerarchico turbato; sia se non è preceduta dall'annullamento del precedente atto impositivo, ai fini della tutela delle ragioni di difesa del contribuente; sia quando l'atto da annullare è inficiato da nullità derivante da vizi non formali e che non devono quindi rilevare sull'entità o sulla giuridica esistenza della pretesa.*

### IMPORTANTE

#### Condominio e infortunio del terzo

Il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte a un'ipotesi di utilizzazione impropria, la cui pericolosità sia talmente evidente e immediatamente apprezzabile da chiunque, da renderla del tutto imprevedibile, sicché l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a seguito di siffatta impropria utilizzazione integra il caso fortuito per gli effetti di cui all'art. 2051 cod. civ. (Fattispecie relativa a un ragazzo che, accedendo a un'area riservata esclusivamente a parcheggio condominiale, vi si era messo a giocare a pallone ed era rimasto ferito per contatto con vetri di copertura sporgenti: delle lesioni è stato ritenuto non responsabile l'amministratore alla luce dell'imprevedibilità della condotta del ragazzo e dell'uso del tutto improprio dell'area di parcheggio).

*Cassazione, 8 ottobre 2008, n. 24804, Pres. Fantacchioni; Rel. D'Amico.*

### FACILI REGOLE DA RICORDARE AI PROPRI FIGLI

1. Fa attenzione: non puoi mai sapere chi si trova dall'altra parte dello schermo
2. Non rivelare mai nome, età, indirizzo, numero di telefono su internet
3. Comportati bene: niente insulti o razzismo nelle discussioni del forum
4. Non inviare foto o filmati a persone che non conosci
5. Non spogliarti di fronte ad una webcam: potrebbero registrare un filmato
6. Non accettare mai di incontrare qualcuno se non ti accompagna un adulto
7. Qualcuno potrebbe utilizzare il contenuto del tuo blog senza che tu lo sappia
8. Non rispondere ai messaggi che ti disturbano
9. Se trovi immagini, filmati o testi che ti turbano, parlane con un adulto

da Il Duemila 4.'09

LA CONFEDILIZIA  
NON È SOLTANTO UN SINDACATO  
NON È SOLTANTO  
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA  
NON È SOLTANTO  
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI  
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

## BELL'ITALIA

## La piccola casta/1

"I consigli di quartiere costano ai Comuni cifre enormi. A fronte di riunioni per non decidere nulla".

(Panorama 26.5.'09)

## La piccola casta/2

A Reggio Calabria ci sono 185 mila abitanti, 15 quartieri e 315 consiglieri circoscrizionali. I presidenti di questi "parlamentini" guadagnano circa 2 mila euro al mese, a prescindere dalla attività svolta.

(Panorama 26.5.'09)

## La piccola casta/3

Palermo. "I presidenti di circoscrizione l'anno scorso sono costati al Comune 169 mila euro". Ciò nonostante la Regione ha raddoppiato le indennità per loro e per i consiglieri.

(Panorama 26.5.'09)

## Gli sprechi degli enti locali/1

"E in assistenza alloggiativa a spese del Comune di Roma, ma ha 30 autovetture intestate".

(il Giornale 2.4.'09)

## Gli sprechi degli enti locali/2

Auto blu e 600 euro di rimborsi chilometrici mensili. Sono i privilegi che dopo appena due mesi dai tagli previsti nella Finanziaria regionale per il 2009, la prima Commissione consiliare della Regione Campania ha deliberato di ripristinare.

(Liberò 28.5.'09)

## Gli sprechi degli enti locali/3

Negli ultimi cinque anni le spese sostenute dall'amministrazione provinciale di Milano per catering e convegni è stata di un milione e 720 mila euro (circa 943 euro al giorno). Nel frattempo, l'indebitamento pro-capite dei milanesi è balzato a 205 euro.

(il Giornale 11.4.'09)

## Gli sprechi degli enti locali/4

Tra i convegni organizzati dall'amministrazione provinciale di Milano a spese dei cittadini anche uno dal titolo: "Banane, diritti che parlano".

(il Giornale 11.4.'09)

## I mali della giustizia

23 anni. Tanto ha aspettato un funzionario ormai in pensione dell'ex Ministero delle Finanze per vedersi fissata un'udienza dinanzi alla Commissione tributaria centrale.

(Corriere della Sera 4.4.'09)

## Affitto record, la Regione Lazio

"brucia" 15 mila euro al giorno "Slittato l'acquisto del palazzo dal Demanio e scaduto il canone agevolato, tanto si spende per la sede della giunta".

(Liberò 5.4.'09)

## BELL'ITALIA

## Per l'Ance, il libretto casa è un toccasana per tutto ...

Contro i disastri da fughe di gas, il rimedio c'è, e come ... C'è anche per i palazzi sbriciolati dell'Aquila. Così come c'è per le tragedie tipo il controsoffitto che precipita sugli studenti, come a Rivoli torinese.

Al giornalista Stefano Zurlo che alla citazione di questi casi gli chiede (*il Giornale* del 26.05.'09) "come si può rimediare?", il Presidente dell'Ance-Associazione nazionale costruttori risponde pronto: "Il passaggio fondamentale si chiama libretto del fabbricato". Testuale, papale papale.

"Il libretto del fabbricato dovrebbe essere reso obbligatorio", dice ancora Buzzetti, e così la sua ricetta magica scatterebbe immediatamente.

Per noi (che ricordiamo l'Ance promuovere progetti e innovazioni di grande respiro) è semplicemente sconcertante constatare che una storica organizzazione come questa si riduce a chiedere lavoro buroindotto, a beneficio dei professionisti oltre che dei costruttori e a carico - naturalmente - dei soliti proprietari.

Ricordiamo anche al Presidente Buzzetti che il libretto casa è stato bocciato già otto volte e cioè da tutte - ma proprio tutte - le magistrature investite, di ogni ordine e grado (anche costituzionale). E ricordiamo soprattutto quanto abbiamo già ricordato all'Ance-Associazione Comuni italiani, che quando si tratta di dare addosso ai proprietari scatta subito in piedi: che il Tar Lazio ha detto che accertamenti generalizzati come quelli del famigerato libretto casa (proposto prima di ogni altro dal Governo D'Alema) "devono essere suggeriti solo in caso d'evidente, indifferibile ed inevitabile necessità, se del caso con graduazione dei rimedi da realizzare".

E poi, per finire, una domanda. Ma se è tanto utile perché Buzzetti e i suoi soci, il libretto lo vogliono obbligatorio? Non è un controsenso? Non dovrebbero (e potrebbero) farselo da sé soli? Non c'è certo bisogno che sia obbligatorio.

Ma la verità, forse, è questa: che come l'Ance vuole il libretto per scaricare dalla responsabilità di mancati accertamenti i propri soci, e cioè i Comuni, altrettanto vuole l'Ance (sostituendo i costruttori ai Comuni). Il gioco è fin troppo scoperto e dimostra ciò che la Confedilizia ha sempre detto: che la previsione del libretto porterebbe alla costruzione e alla ristrutturazione di edifici meno sicuri e a minori accertamenti sulla stabilità dei fabbricati da parte dei Comuni.

## BurONUcrazia

## Il carrozzone dell'Unesco/1

"Metà dei fondi sono usati per tenere in piedi la macchina organizzativa". Così, per tutelare i tesori non resta molto: "Le verifiche di routine sono previste ogni sette anni e le (poche) ispezioni che seguono le denunce di abusi e minacce che coinvolgono i tesori dell'Unesco - scempi edilizi, devastazioni, incuria - rimangono lettera morta."

(il Giornale 6.5.'09)

## Il carrozzone dell'Unesco/2

Entrare nella lista Unesco spesso è controproducente: "I danni del turismo di massa sono maggiori dei benefici economici".

(il Giornale 6.5.'09)

## Gli sprechi dell'Unicef

"Negli anni Novanta l'Unicef è arrivata a spendere per la burocrazia interna un terzo del suo bilancio annuale (pari a circa 1 miliardo di dollari). Nel 1994 un revisore indipendente, Booz, Allen & Hamilton, certificò costi fissi gonfiati, spese anomale per pernottamenti in alberghi di lusso e un eccesso di personale."

(Tempi 13.1.'05)

## CONSORZI DI BONIFICA

## Veneto: esenzioni dal contributo di bonifica

Il Consiglio regionale del Veneto, dopo un prolungato e tormentato iter legislativo, ha approvato la legge regionale (n. 12/'08) che riforma la bonifica. Fra le norme introdotte si segnalano: "Gli immobili urbani serviti da pubblico fognatura non sono assoggettati al contributo di bonifica per lo scolo delle relative acque" (art. 37, co. 2); "Non sono tenuti al pagamento del contributo consortile i contribuenti che risultano iscritti al catasto del consorzio per uno o più immobili censiti al catasto urbano con contribuzione di importo fino ad almeno 16,55 euro, calcolato come sommatoria di quanto dovuto per ciascun immobile" (art. 39, co. 1); l'introduzione di una "soglia di economicità di riscossione", determinata dalla Giunta regionale, sotto la quale i Consorzi non esigono il contributo, salvo che non raggiunga la soglia nel volgere di un quinquennio (art. 40). Va segnalato che l'esenzione, concessa negli anni scorsi in via provvisoria, aveva sollevato l'irosa contrarietà dei Consorzi, i quali pur ricevevano (e riceveranno) dalla Regione uno specifico finanziamento sostitutivo dei contributi non più riscossi.



## Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo - peraltro - di indicazione della fonte sulla fotocopia.

## 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 **SEGRETERIA GENERALE**

## Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

## Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

### La storia

Ricorso contro il testamento. Vince in primo grado, perde in appello: alla fine i giudici gli danno ragione

## “Mio figlio erediterà solo se sposato” la Cassazione: clausola inaccettabile

ROMA — «Lascio l'eredità a mio figlio solo se è sposato». Ma la clausola nel testamento di un possidente toscano è stata annullata dalla Cassazione, che ha ribadito l'assoluta libertà per chiunque discegliere di sposarsi oppure no. «Contrarre o non contrarre matrimonio appartiene alla sfera della libere scelte autoresponsabili di un individuo e rientra nelle tutele previste dagli articoli 2 e 29 della Costituzione», ricorda la Suprema Corte. Pertanto, precisano gli ermellini, «in un testamento, una persona non può donare un bene ad un proprio figlio subordinando tale decisione alla circostanza che, al momento della lettura delle successioni paterne, il figlio abbia contratto matrimonio». Lapidaria la seconda sezione civile della Cassazione, ha risolto una controversia che ha visto

**“Una libera scelta come quella di contrarre matrimonio non può subire alcun tipo di condizionamento”**

su posizioni contrapposte il tribunale di Siena e la corte di Appello di Firenze.

La vicenda risale al 1998 quando un uomo, alla morte del genitore e alla successiva lettura del testamento, seppe che il padre gli aveva lasciato alcuni suoi beni alla condizione che lo stesso figlio «si fosse risposato». L'uomo fece ricorso al tribunale di Siena chiedendo che fosse dichiarata come «non apposta» quella condizione. Con sentenza del 30 no-

vembre 2001 il tribunale gli diede ragione, dichiarando nulla la disposizione testamentaria sottoposta alla particolare condizione delle avvenute nozze del figlio. Ma la sorella impugnò la decisione. Due anni più tardi, il 21 ottobre 2003, la corte d'Appello di Firenze, ribaltò la sentenza del giudice di primo grado e ritenne legittima la clausola posta nel testamento.

Il conflitto tra giudici è stato risolto a piazza Cavour. «Il vincolo matrimoniale — ha osservato la Cassazione — è, e deve rimanere, frutto di una libera scelta autoresponsabile, attenendo ai diritti intrinseci ed essenziali della persona umana e alle sue fondamentali istanze, e pertanto esso si sottrae ad ogni forma di condizionamento, anche indiretto». (e.v.)

da la Repubblica 25.5.09

### IMPORTANTE

## Condominio, permene l'obbligo di tenuta del registro

A volte alcune norme, ancorché pienamente in vigore, vengono costantemente disapplicate. In materia condominiale ciò accade, in particolare, per le disposizioni di cui agli artt. 1129, quarto comma, e 1158, terzo comma, cod. civ. .

Che cosa prevedono queste norme? Prevedono che la nomina e la cessazione, per qualunque causa, dell'amministratore dal suo incarico siano annotate in un "apposito registro" e che, nel medesimo registro, sia trascritto anche il regolamento di condominio approvato dall'assemblea.

Sono dunque norme poste, all'evidenza, a garanzia sia dei singoli condòmini sia dei terzi: perché allora di esse non si tiene conto?

La ragione sta nel fatto che l'art. 71 disp. att. cod. civ. prevede che il registro in questione sia tenuto presso "l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati"; associazione per la quale, a seguito dell'abrogazione dell'ordinamento corporativo, è venuto meno il riconoscimento giuridico. Ciò ha fatto sì che, nella generalità dei casi, di questo registro si perdessero le tracce e che le predette disposizioni venissero ignorate. Sbagliando, però. Perché le norme in questione non sono mai state formalmente abrogate, né il loro valore precettivo può ritenersi esaurito a seguito della cessazione del predetto sistema corporativo. L'obbligo, dunque, per gli amministratori di dotarsi del registro in parola (o di conservarlo, se già esistente) permane: su di esso deve essere trascritto il vigente regolamento condominiale (se possibile, nella sua versione storica e cioè riportante le delibere eventuali di modifica intervenute sull'originario testo) e, comunque, le delibere che venissero via via adottate per la modifica dello stesso. Nello stesso registro deve anche essere annotato il nome dell'amministratore condominiale in carica (con gli estremi della delibera di nomina). Anche in questo caso, in quanto possibile, sarà opportuna la ricostruzione storica della serie degli amministratori succedutisi nel tempo, con indicazione del periodo per il quale gli stessi sono rimasti in carica.

L'obbligatorietà della tenuta del registro in questione, a seguito di accertamenti e di contenziosi verificatisi è stata segnalata dalla Confedilizia con un'apposita circolare a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori dell'Organizzazione.

# Contributi di colf e badanti i bollettini “pazzi” dell’Inps

■ **Il caso** Molti errori nei moduli inviati a 700mila famiglie. Parla il presidente dell'istituto nazionale di previdenza

■ **Lo scontro** Sul ddl sicurezza il governo porrà la fiducia. Restano i sei mesi nei Cie, ma spariscono i presidi-spia

RIFUGIATI

ALLE PAGINE 3 E 7



## Perché la “bolla immobiliare” non esplode mai

Ricorrentemente, i giornali usano l'espressione “bolla immobiliare” con riferimento – mutuato dalla diversa esperienza americana – all'incremento che per lustri i valori immobiliari hanno registrato. Si avverte la speranza che d'improvviso i prezzi delle case si sgonfino, come se appunto avesse ad esplodere la “bolla”, causata da oscure manovre speculative miranti a far lievitare al massimo i valori per trarne solidi ricavi e abbandonare poi gli immobili al loro destino. A parte il fatto che gli aumenti si sono segnalati per molto tempo e quindi non si capisce che cosa attenderebbero questi innominati “speculatori” per incassare e passare ad altri investimenti; a parte che questi incrementi non sono uniformi, ma differiscono secondo gli anni, le regioni, i centri e le periferie, le zone turistiche, urbane, rurali; questi osservatori giornalistici, così bramosi di veder crollare il mercato immobiliare, dimenticano alcuni elementi fondamentali.

Permane, infatti, la tradizionale propensione del risparmiatore italiano per il mattone. C'è una domanda che proviene da immigrati, nuove famiglie, acquirenti di seconde case. Da diversi anni è in atto la “finanziarizzazione” del settore, derivata da spostamenti d'investitori, dotati di cospicui mezzi, dal mercato azionario a quello immobiliare.

C'è, infine, da considerare l'incremento pesantissimo causato, per la costruzione di nuovi edifici o la ristrutturazione di quelli esistenti, dalle sempre più estese normative (europee, statali, regionali, comunali...), che richiedono obblighi stringenti per impianti, cantieri (con pesanti risvolti burocratici), rispetto di variegate disposizioni su rumore, luce (il cosiddetto inquinamento luminoso), ambiente ecc. ecc. Forse si crede che la certificazione energetica degli edifici, tanto per fare un esempio, non incida, e pesantemente, sui costi delle case?

Le Regioni, a loro volta, si sbizzarriscono imponendo sempre nuovi costi. Certe Regioni vogliono introdurre una “certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici”, da aggiungersi – va da sé – a quella energetica. Questi nuovi strumenti, dai piani contro il rumore, alle certificazioni, alle tentate (e sventate per l'incessante opera condotta in sede giudiziaria dalla Confedilizia, da sola a tutela della proprietà immobiliare) introduzioni del libretto casa, servono senz'altro a generare lavoro burocratico per tecnici e pubblici dipendenti che possono così motivare la propria sussistenza. Tale lavoro, però, ha oneri che si scaricano sui proprietari, attuali o aspiranti, di casa. Anche per questo la fantomatica “bolla” continua a espandersi: sono i costi crescenti a dilatarla.

## Il comportamento della massa

*Dobbiamo assolutamente evitare di seguire - come fanno le pecore - il gregge di coloro che ci precedono, dirigendoci dove tutti vanno anziché dove dovremmo andare. Non vi è nulla di peggio che ascoltare quel che dice la gente, considerando giusto ciò che è approvato dai più, e prendere a modello il comportamento della massa, vivendo non secondo la ragione, ma per conformismo.*

LUCIO ANNEO SENECA,  
“La vita felice”

## Sì al federalismo, ma non a quello fiscale

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

Giovanni Bertei LA SPEZIA

da *Panorama* 26.2.'09

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

16 Luglio 2009 - Giovedì

### Imposte e contributi

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

31 Luglio 2009 - Venerdì

### Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di

luglio della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

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

10 Luglio 2009 - Venerdì

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2009.

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



**E' difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.**  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

## Governanti e contribuenti

*I governanti tendono a credere che quanto maggiore è la frazione dei redditi privati che possono far affluire al Tesoro, tanto meglio è per la comunità nel suo complesso; perché, non sono forse essi i migliori giudici dell'interesse comune, che l'individuo, immerso nei suoi scopi egoistici non può percepire? I contribuenti, nondimeno, hanno mostrato attraverso i secoli di apprezzare poco la superiore capacità dei loro governanti di spendere i guadagni dei cittadini e hanno ostinatamente conservato il loro diritto di spendere il proprio reddito a modo proprio.*

BERTRAND DE JOUVENEL  
L'etica della redistribuzione  
(ed. Liberilibri)

### Detrazione interessi mutui per abitazioni contigue

Come si applica la detrazione Irpef del 19% degli interessi passivi del mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale nel caso in cui con uno stesso mutuo siano state acquistate due abitazioni contigue, una sola destinata ad abitazione principale?

Al quesito, l'Agenzia delle entrate - con la Risoluzione n. 117/E del 29.4.'09 - ha risposto in questi termini: per calcolare la quota di interessi detraibili, occorre prima individuare la percentuale del prezzo di acquisto riferibile alla unità immobiliare agevolabile, data dalla proporzione tra le rendite catastali delle singole unità che compongono il fabbricato. La percentuale ottenuta va poi applicata al valore complessivo del mutuo.

### La Cassazione ribadisce: niente Ici per il coniuge assegnatario della casa coniugale

Il coniuge proprietario di un immobile rimane soggetto all'Ici anche se esso viene assegnato all'altro coniuge in sede di separazione personale o di divorzio.

Lo ha ribadito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 4445 del 24.2.'09 (cfr. *Cn magg.* '07 e nov. '08).

### ELIMINAZIONE RUOLI ESECUTIVI DEI CONSORZI DI BONIFICA

Il Senato ha impegnato il Governo - che ha accolto l'ordine del giorno come raccomandazione - a verificare l'opportunità di abrogare la normativa che consente ai Consorzi di bonifica di emettere ruoli esattoriali immediatamente esecutivi per la riscossione dei contributi consortili. L'iniziativa è partita dal sen. Bettamio (PdL), che aveva sottolineato come la disposizione del 1953 di cui viene chiesta l'abrogazione assimi in modo anomalo i contributi di bonifica ai tributi, collocando i Consorzi di bonifica al di sopra di qualsiasi altro ente o organismo e quindi dando agli stessi un notevole vantaggio "quasi si trattasse - ha detto il parlamentare - di imposte dirette a favore dello Stato anziché di contributi a favore di organismi la cui natura è stata inquadrata e definita in modo diverso".

Sulla raccomandazione (accolta, per il Governo, dal Sottosegretario per l'ambiente e la tutela del territorio, on. Menia), la Confedilizia ha espresso vivo apprezzamento, sottolineando che l'eliminazione dell'esecutività dei ruoli consortili - oltretutto, da nessuna Autorità controllata - "costituirebbe un tassello di grande, e civile, rilevanza sulla via della riconduzione ad equità dell'imposizione fondiaria dei Consorzi". La Confedilizia ha anche ricordato che, in materia, esistono diversi progetti di legge tra cui quelli degli onn. Foti e Polledri, che propongono anch'essi l'eliminazione dell'esecutività dei ruoli.

### Reverse charge errato, la sanzione non cancella la detrazione

Nel caso su operazioni soggette al *reverse charge* (il meccanismo di inversione contabile - introdotto per l'edilizia nel 2007 - in base al quale debitore di imposta è il cessionario del bene anziché il cedente) venga accertata una violazione degli obblighi imposti da tale regime che comporti l'assolvimento del tributo, deve comunque essere riconosciuto il diritto alla detrazione. Ne consegue che qualora l'Iva sia interamente detraibile, il contribuente non sarà tenuto al materiale versamento della stessa.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 56/E del 6.3.'09.

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

TUTTO SUL BLOCCO SFRATTI

- dove si applica
- come si applica

## IL QUESITO

### L'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici

■ Dal 1999 è stata istituita una speciale assicurazione obbligatoria, che assicura la casalinga (od il casalingo) contro i rischi che possono accadere nello svolgimento dei lavori di cura domestica. L'assicurazione è gestita dall'Inail ed a fronte del pagamento annuo di 12,91 euro, il soggetto ha diritto ad un'indennità quando riporta dall'incidente una invalidità permanente uguale o superiore al 27% (fino al 31.12.'06 era pari al 33%).

Tale assicurazione, così come prevista e organizzata, presenta diversi limiti, solo in parte corretti con l'introduzione (dal 17.5.'06) della risarcibilità per il caso morte e con il suddetto l'abbassamento della percentuale necessaria per aver diritto al risarcimento.

Sono soggette all'obbligo assicurativo le persone di età compresa tra i 18 e i 65 anni che svolgono attività di lavoro esclusivamente in ambito domestico, a titolo gratuito e senza vincolo di subordinazione; l'ambito domestico è esteso anche alle coppie di fatto ed ai nuclei familiari

composti da una sola persona. Non può assicurarsi chi, pur svolgendo lavori domestici, svolge un'attività che renda obbligatoria l'iscrizione in altre forme assicurative obbligatorie.

L'ambiente soggetto a rischio è quello domestico (dove dimora il nucleo familiare, comprese le parti condominiali).

Il premio è a carico dello Stato se la persona ha un reddito inferiore a euro 4.648,11 e appartiene a un nucleo familiare con reddito inferiore a euro 9.296,22.

Sono esclusi dall'indennizzo gli infortuni verificatisi al di fuori del territorio nazionale o conseguenti ad un rischio estraneo al lavoro domestico. Il rinnovo annuale va fatto entro il 31 gennaio di ogni anno. Se non viene versato il premio annuale è prevista una sanzione pari ad un importo aggiuntivo non superiore al premio stesso.

E' consultabile un decalogo del corretto risarcimento sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Ha collaborato  
**PIER PAOLO BOSSO**  
Confedilizia

da *La Stampa* 18.5.'09

### CONSORZI DI BONIFICA

#### In Sardegna si paga solo per l'acqua utilizzata

Nella Regione Sardegna il contributo di bonifica è pagato esclusivamente da proprietari rurali: anzi, sono esentati dal pagamento ai Consorzi di bonifica "i proprietari di terreni situati in aree non servite da impianti di irrigazione" (l.r. 6/'08, art. 9). Si tratta di un principio che dovrebbe essere fatto proprio da tutte le Regioni: si pagherebbe, così, per un servizio realmente ricevuto, diretto, a favore del fondo, misurabile concretamente in ragione della quantità d'acqua utilizzata.

#### Il Consorzio deve dimostrare il beneficio

Un'ennesima sentenza favorevole ai contribuenti di bonifica è stata emessa dalla Commissione tributaria provinciale di Grosseto (n.135/'08). Il giudice ha annullato il ruolo di cui alla cartella impugnata per infondatezza e mancanza di dimostrazione della pretesa contributiva da parte del Consorzio bonifica grossetana. Casi simili sono esaminati nello studio dell'avv. Pilade Frattini, "Caratteri del beneficio di bonifica", che si legge nel volume *Contributi di bonifica: quando non sono dovuti*, pubblicato dalla Confedilizia edizioni e consultabile presso le Associazioni territoriali (cfr. *Cn nov.* '08).

**BELL'ITALIA**

**La gabella sull'aldilà**

A Napoli ogni loculo costa 9 euro. L'amministrazione comunale lo chiama contributo per il giardinaggio, "ma in realtà è un'imposta sui cimiteri. Unica in Italia".  
(il *Giornale* 2.4.'09)

**Comuni morosi/1**

1524. E' il numero di bollette scadute che il Comune di Caserta deve pagare all'Enel per un totale di circa 870mila euro di arretrati.  
(*Corriere della Sera* 22.4.'09)

**Comuni morosi/2**

L'Ente acquedotti siciliani non paga l'Enel dal luglio 2005: "Il conto è di oltre 16milioni".  
(*Corriere della Sera* 22.4.'09)

**I ritardi della P.A.**

In Italia è di 138 giorni il tempo medio che impiega la pubblica amministrazione a saldare le fatture. In Francia è obbligatorio pagare entro un mese. In Gran Bretagna entro otto giorni.  
(*Corriere della Sera* 22.4.'09)

**I tagli alle caste**

"Un miliardo e mezzo di euro l'anno". Questo è quanto si risparmierà con la riforma degli enti locali che si sta mettendo a punto, e che prevede, fra l'altro, la riduzione del numero delle Province e la soppressione dei Consorzi di bonifica.  
(*Libero* 1.5.'09)

**La fontana degli sprechi**

"Un milione e 200mila euro". A tanto ammonta il consumo idrico della fontana di piazza Giulio Cesare a Milano.  
(*Corriere della Sera* 1.5.'09)

**Gli sprechi degli enti locali/1**

Nei primi sei mesi del 2008, la Provincia di Milano ha speso circa 2,5 milioni di euro per incarichi esterni. "Arruolati perfino un esperto per i Beatles e gli effetti speciali".  
(il *Giornale* 1.5.'09)

**Gli sprechi degli enti locali/2**

Nel 2008 l'amministrazione provinciale di Milano "ha speso oltre 10mila euro per un software contro la presenza di tarli".  
(il *Giornale* 1.5.'09)

**L'Italia degli sprechi**

All'ospedale San Carlo di Milano "ben quattro sale operatorie sono chiuse dal 2006 per mancanza di fondi, che però sono stati trovati per sistemare gli uffici dei manager con una spesa di 171.410 euro più Iva".  
(*ItaliaOggi* 5.5.'09)

**Milano, "La festa dei vandali"**

Per rimuovere le otto tonnellate di rifiuti che il corteo MayDayParade del 1° maggio, organizzato dai centri sociali, ha lasciato dietro di sé, sono stati impiegati 33 operatori e 11 spazzatrici "per un totale di 220 ore di pulizia".  
(il *Giornale* 5.5.'09)

**L'autostrada degli sprechi/1**

"Record in Sicilia: due casellanti per chilometro"  
(il *Giornale* 7.5.'09)

**L'autostrada degli sprechi/2**

Il Consorzio per le autostrade siciliane ha "il più alto rapporto tra spese del personale e introiti tra le concessionarie italiane: va in stipendi il 45% dei pedaggi. Nessun altro supera il 35%."  
(il *Giornale* 7.5.'09)

**L'autostrada degli sprechi/3**

Sono 348 i casellanti in forza al Consorzio per le autostrade siciliane. "Devono badare a sole 22 barriere autostradali ma non bastano mai e vengono assunti 150-200 stagionali."  
(il *Giornale* 7.5.'09)

**L'autostrada degli sprechi/4**

Per un palo di trasmissione che occupa 10 centimetri quadrati in un terreno nella campagna di Avola, il Consorzio per le autostrade siciliane "paga un affitto di oltre 5.000 euro l'anno da 5 anni."  
(il *Giornale* 7.5.'09)

**L'autostrada degli sprechi/5**

Il Consorzio per le autostrade siciliane ha "12 milioni di debiti fuori bilancio. Tra questi anche 1,2 milioni spesi per pagare per 27 mesi persone che segnalavano con bandierine una galleria chiusa."  
(il *Giornale* 7.5.'09)

**L'autostrada degli sprechi/6**

Per le rare trasferte dei dirigenti del Consorzio per le autostrade siciliane, l'Ente ha acquistato sei vani a Fontana di Trevi. "Per la sola ristrutturazione spesi quasi 50.000 euro".  
(il *Giornale* 7.5.'09)

**L'economista**

L'economista, pensava e diceva Einaudi, è semplicemente economista, e non può avere aggettivi, così come, secondo un altro suo insegnamento, le banche non possono avere aggettivi (ad esempio intitolandosi banche socialiste o cattoliche o simili), senza rischiare di perdere la loro fisionomia di banche per diventare qualche altra cosa.

Bruno Leoni

**CONFEDILIZIA ON LINE**

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

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

**Uomini di Governo secondo Einaudi**

Einaudi, uomo morale, era disposto a credere più nella buona fede che nell'intelligenza degli uomini di governo. Egli non dubitava di regola delle loro buone intenzioni, anche se ammetteva che spesso costoro indulgono alla demagogia e cercano, nel plauso superficiale delle masse, uno strumento per il loro potere personale.

Bruno Leoni

**Possibilità di salvezza**

Einaudi vedeva l'unica possibilità di salvezza delle società politiche, in ultima analisi, nel ricorso a quello stesso tipo di persone in cui aveva visto consistere la chiave di volta e la salvezza delle società economiche: tutti coloro che si trovano in condizioni di indipendenza almeno relativa (indipendenza di propositi, indipendenza di giudizio, indipendenza di fortune).

Bruno Leoni

**CONFEDILIZIA NOTIZIE**

*privilegia i contenuti, non la carta patinata*



## Classificazione energetica edifici presso le Associazioni

La Sede centrale ha messo a disposizione di tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia un programma informatico, curato dal Gruppo tecnico della Confederazione guidato dal Vicepresidente nazionale Vigne, per mezzo del quale è possibile garantire agli associati un importante Servizio di supporto in materia di risparmio energetico.

Per usufruire del Servizio, è sufficiente che il socio si rechi presso l'Associazione con una pianta del proprio immobile ed alcuni dati essenziali quali il volume dell'edificio o dell'unità immobiliare riscaldata, la superficie netta calpestabile, la superficie esterna che delimita l'edificio o l'ambiente riscaldato, il consumo di combustibile dell'anno precedente.

Con le informazioni sopra indicate e con la risposta ad alcune semplici domande sull'ubicazione dell'immobile e sulla tipologia dell'impianto termico, l'Associazione elaborerà direttamente i dati e fornirà all'associato una classificazione energetica preliminare che identifica la classe di consumo dell'immobile (una scala colorata come avviene per gli elettrodomestici) ed una serie di consigli indicativi, ma fondati. Sarà segnalato anche se vi sono margini di risparmio: nel qual caso si renderà necessaria una successiva diagnosi energetica, effettuata da un tecnico abilitato ed esperto, che potrà fornire indicazioni precise su tutti i possibili interventi, sull'entità del risparmio e sui tempi di ritorno dell'investimento.

## IMPORTANTE

### Visure catastali e ipotecarie on-line presso le Associazioni

Come in precedenza comunicato, è da tempo in essere il Servizio di visure catastali on-line, curato dalla Sede centrale e messo a disposizione di tutte le Associazioni territoriali. Tale Servizio offre la possibilità di conoscere tutte le informazioni catastali relative all'immobile di interesse (intestataro, foglio, particella, subalterno, classamento e rendita); di ottenere, oltre alla visura semplice anche la visura storica e l'estratto di mappa (in caso di terreni) nonché di impostare la ricerca sull'intero territorio nazionale attraverso numerosi parametri di riferimento (ricerca per soggetto, per immobile e, in caso di fabbricati, anche per indirizzo).

Diversamente, il servizio attivato dall'Agenzia del territorio sul proprio sito Internet denominato "Consultazione delle rendite catastali sulla base degli identificativi del bene", ha parametri di ricerca ben più ristretti, non dà alcuna indicazione sull'intestataro dell'immobile e non fornisce la visura storica né l'estratto di mappa.

Con riferimento, invece, al servizio, sempre dell'Agenzia del territorio, denominato "Ricerca dei dati catastali per codice fiscale", si ricorda che il servizio in questione è accessibile solo previo esperimento di una procedura particolarmente laboriosa (che impone, fra l'altro, all'interessato l'indicazione del reddito dallo stesso dichiarato al Fisco) ed è fruibile solo nel caso in cui si sia a conoscenza del codice fiscale dell'intestataro dell'immobile oggetto di visura. Anche questo servizio, poi, non consente la ricerca per indirizzo né di ottenere la visura storica o l'estratto di mappa.

Le considerazioni che precedono confermano, quindi, l'utilità del Servizio di visure catastali on-line attivato dalla Sede centrale, che non è stata superata dalla introduzione, da parte dell'Agenzia del territorio, dei servizi sopra indicati.

Si ricorda, poi, che a disposizione degli iscritti vi è anche il Servizio di visure ipotecarie on-line, grazie al quale gli interessati possono accedere - tramite l'Associazione territoriale alla quale aderiscono - agli archivi informatici dell'Agenzia del territorio per acquisire copia delle visure ipotecarie di fabbricati e terreni ubicati su tutto il territorio nazionale (ad esclusione delle province autonome di Trento e Bolzano, e delle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare) con lo stesso contenuto informativo che si otterrebbe effettuando la medesima richiesta presso lo sportello del Territorio (ex Ute) di competenza territoriale.

Tale Servizio è per i soci interessati completamente gratuito, atteso che la Sede centrale della Confedilizia tiene a proprio carico oltre che tutti i costi dipendenti dall'accesso al sistema informatico dell'Agenzia del territorio e dalla convenzione con la stessa intervenuta, anche i tributi di legge relativi alle visure richieste.

### Nuovo modello di dichiarazione Ici

Con decreto 12.5.'09 è stato approvato un nuovo modello per la dichiarazione dell'Ici che, questa volta, è relativa al 2008 ma anche agli anni seguenti.

Nello stesso è stato previsto quali sono i casi, in concreto, in cui tale dichiarazione deve ancora essere presentata. Le istruzioni al modello rilevano dapprima, in via generale, che la dichiarazione dell'imposta comunale sugli immobili deve essere ora presentata nei casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione del tributo dovuto attengono a riduzioni di imposta e in quelli in cui tali modificazioni non sono immediatamente fruibili da parte dei Comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

Successivamente, le istruzioni entrano nel dettaglio ed elencano le (numerose) fattispecie interessate (sostanzialmente identiche a quelle di cui al modello dello scorso anno), per le quali si rimanda al sito Internet confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), da dove è scaricabile lo stesso modello di dichiarazione.

La dichiarazione Ici va presentata al Comune dove sono ubicati gli immobili entro gli stessi termini validi per quella dei redditi; quindi, entro il 30.9.'09 per chi presenta il Modello Unico in via telematica.

## Delegazioni Confedilizia all'estero e Confedilizia San Marino

### Argentina

Asperio Clementi  
Nueve de Julio, 545 - settimo b  
8000 Bahia Blanca (Argentina)

### Belgio

Salvatore Conte  
Galerie Centre,  
Bloc II Bureau 216-217,  
Rue des Fripiers,  
17 1000 Brussels (Belgium)

### Cina

Nicola Aporti  
Suite 3709,  
the Center 989 Changle Road  
Xuhui District,  
Shanghai, 200051 (China)

### Francia

Daniel Gioia  
200 Boulevard Voltaire  
92600 Asnieres - Paris (France)

### Germania

Claudio Saverino  
Wasserburger Landstr. 212  
81827 München (Deutschland)

### Inghilterra

Lorenzo Losi  
154 Clerkenwell Rd  
EC 1 R 5DL London (England)

### Spagna

Juan Luis Ruiz Lobillo  
San Sebastián, 10 Jimena de la Fra  
11530 Cadiz (España)

### Svizzera

Paolo Gasparini  
Via Clemente Maraini,  
31 6900 Lugano (Svizzera)

### U.S.A.

Silvana Chiappelloni  
722 Burns Street  
11575 Forest Hills New York  
(U.S.A.)

### Confedilizia San Marino

Enrico Drudi  
Via Palma il Giovane, 21  
47895 Domagnano (R.S.M.)

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

*amministratori  
dalla parte  
della proprietà*

## IL RISPARMIO ENERGETICO SI OTTIENE CON OBBLIGHI CHIARI ED ESSENZIALI

*Le preoccupazioni dei proprietari di casa  
in occasione dell'iniziativa "M'illumino di meno"*

Il risparmio energetico si ottiene nella chiarezza degli adempimenti richiesti ai cittadini e nella essenzialità degli obblighi imposti, soprattutto non considerando il risparmio energetico come fonte di introiti per le mille categorie interessate.

Questa la riflessione della Confedilizia, nella giornata dedicata al risparmio energetico lanciata a livello nazionale dal programma radiofonico Caterpillar.

Per incentivare i proprietari di casa a ridurre il consumo di energia dei propri immobili è necessario poi - aggiunge la Confedilizia - proseguire nell'opera di incentivazione, soprattutto fiscale, dei costosi interventi all'uopo necessari.

Se però a questa azione di stimolo si contrappone una legislazione che unisce la previsione di obblighi spesso volte inutili e cartacei con una confusione normativa che vede ogni Regione muoversi a suo modo e in qualche caso anche contrapporsi al legislatore nazionale, il risultato è quello di scoraggiare i cittadini dall'intraprendere quelle azioni che produrrebbero benefici sia all'ambiente sia alle proprie stesse finanze.

## Invio delle bollette a carico dell'utente

Le spese di spedizione della bolletta del telefono le deve pagare l'utente. La Cassazione ha messo la parola fine ad una questione che da anni vede contrapposte le associazioni dei consumatori alla Telecom.

Con due diverse sentenze che riguardano casi analoghi, la Corte ha accolto i ricorsi della società telefonica ribaltando le sentenze emesse dai giudici di merito.

All'origine dello "scontro" tra Telecom e consumatori c'è una norma, l'articolo 21 del Dpr 653/72, secondo il quale "le spese di emissione della fattura e dei conseguenti adempimenti e formalità non possono formare oggetto di addebito a qualsiasi titolo". Perciò i consumatori hanno sempre contestato l'addebito in fattura anche delle spese di spedizione. Ma la Cassazione ha chiarito che un conto sono le spese di emissione e le formalità, altra cosa sono i costi di spedizione postale del documento.

## BELL'ITALIA

### I mali della giustizia

"Dal 2002 lo Stato ha versato 81 milioni a cittadini coinvolti in processi ritenuti troppo lenti".  
(*la Repubblica* 31.1.'09)

### "Giustizia, Italia peggio di Egitto e Angola".

"L'Italia è al 156° posto, su 181 Paesi, in una classifica della Banca Mondiale sull'efficienza della giustizia civile".  
(*la Repubblica* 31.1.'09)

### "Il prezzo della delinquenza d'importazione"

"I detenuti romeni costano 400mila euro al giorno".  
(*il Giornale* 4.2.'09)

### L'Italia degli sprechi

L'acquedotto pugliese spreca la metà del suo carico per falle e allacci abusivi. Causa veti incrociati e lungaggini burocratiche non ha potuto godere di 400milioni di finanziamenti europei stanziati per il suo ammodernamento e ciò, nonostante la società che lo gestisce abbia deciso di aumentare la bolletta.  
(*La Stampa* 6.2.'09)

### Comuni mangiasoldi

Il Comune di Palermo ha chiesto al Governo 200 milioni per non fallire dopo che già ne aveva ricevuti 80 per la gestione dei rifiuti.  
(*Libero* 11.2.'09)

### I costi della politica

"Autisti della Camera pagati come dirigenti".  
(*Libero* 15.2.'09)

## Il quesito

# Indennità e perdita dell'avviamento commerciale

■ L'art. 34 della legge 392/1978 prevede che, in caso di cessazione della locazione (dovuta a disdetta per fine contratto data dal locatore) relativa agli immobili ad uso industriale, commerciale e artigianale, nonché a destinazione di interesse turistico, al conduttore spetti un'indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (21 per le attività alberghiere).

Prevede altresì il raddoppio delle indennità di cui sopra qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

Si tratta in sostanza di una buonuscita (semplice o raddoppiata) a favore del conduttore avente contatti diretti col pubblico degli utenti e dei consumatori, riconosciuta dalla legge dell'equo canone (tuttora in vigore per le locazioni non abitati-

ve), certamente poco in linea con le regole d'indirizzo comunitarie, contrarie al mantenimento di posizioni di privilegio nel mercato.

La Suprema Corte (Cassazione, sent. 25-7-'08, n. 20435) ha ritenuto che maturi il diritto alla doppia indennità quando la nuova attività venga iniziata entro un anno dal rilascio dei locali e, conseguentemente, dalla cessazione dell'attività precedente e non dalla cessazione del contratto, cioè dalla data di scadenza contrattuale. La corresponsione dell'indennità (semplice) è condizione di procedibilità del rilascio dei locali.

Il termine di un anno risulta comunque eccessivo poiché è difficile ipotizzare che, anche dopo alcuni mesi dalla cessazione di un'attività, possa sopravvivere una rendita di posizione potenziale in capo a chi dovesse iniziarne una analoga nello stesso posto, considerando le liberalizzazioni e le dinamiche del commercio attuali.

Ha collaborato  
PIER PAOLO BOSSO  
Confedilizia

da *La Stampa* 11.5.'09

## Spesa dello Stato e reddito privato

È ormai diventato segno inconfondibile di un'ideologia economica di sinistra quella mentalità che vede nel continuo accrescimento del bilancio statale di per sé un progresso e parte, più o meno consciamente, dalla convinzione che ogni unità di moneta sottratta al reddito privato e spesa dallo Stato serva automaticamente al bene comune. Le spese dello Stato sarebbero dunque un bene per il semplice fatto di richiedere un corrispondente aumento della pressione fiscale, la quale impedisce al singolo di spendere il suo denaro "secondo il suo limitato discernimento di suddito" (per dirla con la celebre espressione di un reazionario prussiano).

Wilhelm Röpke

## Solidarietà obbligatoria?

*Il valore morale della solidarietà obbligatoria è nullo. Il valore economico, inteso come spesa, è altissimo.*

SERGIO RICOSSA

## Vacanze estive, sempre più utili i contratti Confedilizia

Le vacanze estive sono l'occasione che molti attendono per prendere in affitto una casa dove trascorrere in piena libertà i propri momenti di relax (brevi o lunghi che essi siano). Indubbi sono i vantaggi che si hanno nello scegliere questa forma di villeggiatura: basti pensare alla libertà di movimento nel poter organizzare al meglio la propria giornata, nel regolare i propri ritmi sulla base di quelli dei più piccoli o semplicemente per risparmiare qualcosa rispetto alle soluzioni alberghiere.

Per evitare, però, che l'affitto tra privati possa generare conflitti futuri (che possono sorgere soprattutto dal non avere saputo regolare nel modo giusto il rapporto), gli interessati possono avvalersi delle tre formule contrattuali previste dalla Confedilizia allo scopo ("contratto week-end", per vacanze di 2/3 giorni; "contratto per le locazioni brevi vacanze", per periodi da 10/15 giorni ad un mese massimo; "contratto per le locazioni ad uso turistico", per periodi superiori ad un mese), utilizzando i modelli di contratto all'uopo predisposti e reperibili presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

Sul sito Internet della Confedilizia è presente il "Decalogo per una villeggiatura senza liti", in cui si possono trovare consigli e regole da seguire affinché si possa parlare di locazione ad uso turistico e non di altre figure giuridiche simili, ma con obblighi differenti (si pensi alla disciplina degli affittacamere).

I proprietari di casa che vogliono agevolare la permanenza del proprio inquilino nella casa affittata e farlo sentire a proprio agio anche in luoghi a lui sconosciuti, possono compilare - scaricandolo sempre dal sito della Confedilizia - il "Libretto d'uso della casa di villeggiatura", vale a dire un documento nel quale vengono racchiuse non solo tutte le informazioni relative agli impianti domestici presenti nell'abitazione, ma anche i dati relativi al portiere (se esistente) e alla persona da contattare in caso di necessità e di urgenza, le informazioni sui principali punti di riferimento del quartiere (quali, per esempio, farmacia, ospedale, mezzi di trasporto pubblici o privati) ecc. A completamento del libretto si consiglia di allegare anche una cartina della città e depliant aggiornati relativi a musei, mostre e convegni vari.

## Secchio dell'erario, buchi e acqua

*È inutile versare altre acque nel secchio dell'erario, se prima non ne tappiamo i buchi.*

SERGIO RICOSSA

## Governi e imposte

*La forza dei governi è inversamente proporzionale al peso delle imposte.*

EMILE DE GIRARDIN

## Qualunque imbecille...

*Qualunque imbecille è capace di inventare una nuova tassa, pochissimi governanti sanno tassare con giudizio.*

MAFFEO PANTALEONI

## Impero romano, fiscalismo e burocratismo

Storici come Michael I. Rostovtzeff e filosofi come José Ortega y Gasset ci hanno ricordato l'allarmante esempio del tardo Impero Romano, caduto vittima anch'esso di un fiscalismo e burocratismo che tutto afferrava, tutto ingoiava e che fu responsabile del crollo. Per quanto possiamo essere poco inclini a paragoni di questo genere, non abbiamo tuttavia ragione di dubitare del chiaro e inquietante parallelismo che sussiste, da questo punto di vista, tra l'antichità e i tempi nostri.

Wilhelm Röpke



*l'organizzazione storica della proprietà immobiliare  
da sempre a difesa del proprietario di casa*

Presidenza e Segreteria generale

Via Borgognona, 47 - (3° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi

Via Borgognona, 47 - (2° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi

Via della Vite, 32 - 00187 Roma  
Tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate

Via del Tritone, 61 (sc. D, 3° piano) - 00187 Roma  
Tel. 06.6781122 (r.a.) - fax 06.69380292

Uffici Enti bilaterali

Corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
Tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

## Chi spende meglio?

*Negli ultimi trenta anni (ricavo i dati dal libro collettivo Il disavanzo pubblico in Italia: natura strutturale e politiche di rientro, curato dall'Ente "Luigi Einaudi" edito dal Mulino) la spesa pubblica in Italia è passata dal 30% al 55% del prodotto interno lordo. Per ogni mille lire prodotte, 550 le spende l'amministrazione pubblica, 450 noi stessi. Ciascuno di noi è in grado di valutare quale di queste due fette della torta gli appaia meglio spesa.*

GIULIO SAVELLI,  
L'indipendente

## Nonostante il governo

*Lo sforzo uniforme, costante e ininterrotto di ogni uomo per migliorare la sua condizione (...) è spesso abbastanza potente da mantenere il corso naturale delle cose rivolto al progresso malgrado la stravaganza del governo e i massimi errori dell'amministrazione.*

ADAM SMITH

## Detrazione 55%, arriva il modello per i lavori pluriennali

Sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate è disponibile il modello, con le relative istruzioni, approvato con provvedimento direttoriale del 6 maggio, per la comunicazione dei lavori di riqualificazione energetica che proseguono oltre il periodo d'imposta nel quale sono iniziati.

Il modello va utilizzato per le spese effettuate a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.'08, quindi dal 2009 per la generalità dei contribuenti persone fisiche e per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare. Deve essere inviato, esclusivamente per via telematica, direttamente dal contribuente o tramite intermediari abilitati, entro 90 giorni dal termine del periodo d'imposta nel quale sono iniziati i lavori. Quindi, le comunicazioni relative a lavori iniziati nel 2009 e che proseguiranno l'anno prossimo, andranno inviate entro il 31.5.'10.

Se gli interventi proseguono per più periodi d'imposta, la comunicazione andrà fatta entro 90 giorni dal termine di ciascun periodo. I soggetti diversi dalle persone fisiche con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare devono inviare i dati entro 90 giorni dal termine del periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese.

La comunicazione non va inviata per lavori iniziati e conclusi nello stesso periodo d'imposta e per gli anni in cui non sono state sostenute le spese.

È opportuno ricordare che i contribuenti che intendono avvalersi della detrazione, devono comunque inviare all'Enea la comunicazione di fine lavori entro 90 giorni dalla loro conclusione.

Giova altresì ricordare che la nuova comunicazione non ha natura di richiesta (come in un primo tempo era stato previsto), con la conseguenza che il contribuente interessato non deve attendere alcuna risposta dall'Agenzia, potendo invece procedere con i suoi lavori.

## Vecchie e nuove cose

*Nessuna cosa nuova può nascere se prima le vecchie non scompaiono e lascino il posto.*

LUCREZIO

Cn è indispensabile

Essere informati, è meglio



RECENSIONI

Roberto de Mattei, *La liturgia della Chiesa nell'epoca della secolarizzazione*, Solfanelli ed., pp. 80

Sono pubblicati i testi di tre conferenze, pronunciate con rigore di linguaggio e abbondanza di riferimenti, su temi come il latino quale lingua sacra, la riforma liturgica degli scorsi anni Sessanta (bisognosa a sua volta di essere riformata), l'importanza della tradizione nella storia e nella vita della Chiesa.

Anonimo Lombardo, *Elogio della recessione*, BookTime ed., pp. 90

Riflessioni sulla crisi economica, intese a propugnare una società ripiegata su sé, contraria a "ogni forma di concorrenza schiavizzante" e tale da anteporre la vita al lavoro.

Benito Polizzi, *Il classamento catastale dei fabbricati*, Flaccovio ed., pp. 608

Ampla trattazione degli aspetti evolutivi della materia catastale, con molte soluzioni per problemi concreti e un massimario per assegnare le unità immobiliari alle categorie catastali appropriate: accanto alla legislazione e alle circolari, si possono così leggere esempi pratici che aiutano l'operatore a districarsi in una materia complessa.

Roberto Chiarini, *L'ultimo fascismo*, Marsilio ed., pp. 144 con ill.

La guerra civile ricostruita guardando al fascismo repubblicano, con una lettura che tiene conto di ricordi e di polemiche del dopoguerra, evitando il più possibile le facili letture del "politicamente corretto".

Marco Dalla Torre, *Antonia Pozzi e la montagna*, Ancora ed., pp. 160 con ill.

Un nuovo libro dedicato alla giovane poetessa Antonia Pozzi, morta suicida nel 1938 e man mano riscoperta: viene documentata, attraverso brani poetici, testimonianze, lettere e fotografie, la vibrante passione che la Pozzi ebbe per la montagna.

Diavoletto informatico in tipografia

Un "diavoletto informatico" si è intrufolato in tipografia in occasione della predisposizione del numero di maggio di *Confedilizia notizie* (pag. 2).

Il pezzo relativo ai nuovi direttori dei quotidiani nazionali va letto nel senso che Ferruccio de Bortoli è diventato direttore del "Corriere della Sera" e Gianni Riotta del "Sole-24Ore".

Preghiamo gli affezionati lettori di apportare la relativa correzione alla loro raccolta di Cn.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Modifica dell'articolo 15 del Testo unico delle imposte sui redditi in materia di detrazione d'imposta per spese sostenute per la realizzazione di giardini pensili nelle aree urbane, nonché istituzione del Fondo per la forestazione urbana e per gli orti urbani. Questo l'oggetto di una proposta di legge presentata dal deputato Bocci (Pd).

I senatori Mascitelli e Lannutti (Idv) hanno depositato un disegno di legge per la soppressione dei consorzi di bonifica.

Dalla deputata Frassinetti (Pdl) proviene una proposta di legge volta ad introdurre norme per l'installazione di purificatori d'aria nelle scuole e negli edifici pubblici.

Disposizioni per accelerare la definizione delle pratiche di condono edilizio al fine di contribuire alla ripresa economica sono contenute in una proposta di legge della deputata Stasi, del gruppo del Popolo della libertà.

Interventi straordinari e strategici per la riqualificazione ambientale ed energetica del patrimonio edilizio sono previsti in una proposta di legge del deputato Pili (Pdl).

La deputata Farina Coscioni (Pd) chiede, in una interrogazione rivolta al Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali, se siano vere le notizie pubblicate dal settimanale *L'Espresso* circa presunti trattamenti di favore riservati ad alcuni "inquinati eccellenti" nell'acquisto di appartamenti di proprietà dell'Enasarco e, in particolare, se sia vero che il Ministero del lavoro non abbia esercitato la vigilanza che pure gli compete.

La bussola della casa

zona	ENNA		TERAMO		VICENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	550	1.900	900	2.500	1.100	3.850
semicentro	600	1.580	800	1.550	920	2.630
periferia	400	1.100	620	1.300	710	1.820
	CROTONE		VITERBO		VARESE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	800	1.650	900	1.750	1.150	3.080
semicentro	500	1.050	760	1.200	970	2.530
periferia	400	900	600	1.680	810	1.830

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

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 marzo	2008 - marzo	2009	1,0 % 0,750 %
Variazione aprile	2008 - aprile	2009	1,0 % 0,750 %

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.

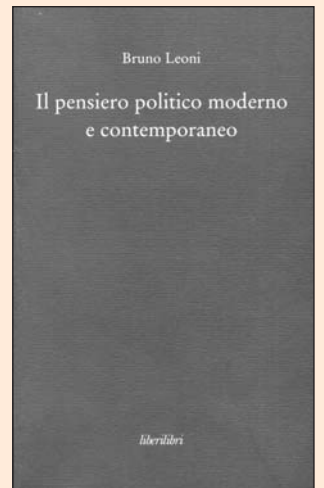
**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione novembre	2007 - novembre	2008	2,7 %
Variazione dicembre	2007 - dicembre	2008	2,4 %
Variazione gennaio	2008 - gennaio	2009	1,4 %
Variazione febbraio	2008 - febbraio	2009	1,5 %
Variazione marzo	2008 - marzo	2009	1,1 %
Variazione aprile	2008 - aprile	2009	1,2 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Il pensiero politico moderno e contemporaneo* di Bruno Leoni, ed. Libreria.

Statura di Giolitti

Ad un tipo deteriore di uomo politico apparteneva, per Einaudi, Giolitti, che oggi, se confrontato con certi epigoni che gli sono succeduti al governo della cosa pubblica, rischia bensì di sembrare quasi un gigante.

Bruno Leoni



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

Anno 19  
Numero 6

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 giugno 2009

Il numero di maggio 2009  
è stato postalizzato il 18.05.2009