



### All'interno

- Locazioni a stranieri, nuova normativa (pag. 3)
- Impianti centralizzati, nuove disposizioni (3)
- Capacità giuridica del condominio, in Europa c'è (9)
- Pipistrelli contro le zanzare (10)
- Blocco sfratti, tabella sinottica (11)
- Graffiti, condizioni igieniche alloggi, ronde e colf/badanti (13)
- Estate 2009, i servizi Confedilizia (13)
- Prescrizione biennale spese condominiali e pagamento anticipato del canone (13)
- Bagnino condominiale, le disposizioni da osservare (14)
- Per i condomini, niente documento valutazione rischi (14)
- Ici e immobili assimilati alla prima casa (14)
- Abolito il "valore normale" per le compravendite (15)
- Certificazione energetica, intervengono i notai (15)

#### Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* – come al solito – non uscirà.

Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

## UN RITO IRRESPONSABILE

Con il Decreto legge 1.7.09 n. 78, è stata disposta la proroga al 31.12.09 della sospensione delle esecuzioni di rilascio già prevista sino al 30.6.09.

Come meglio illustrato nella Tabella sinottica pubblicata su questo numero del notiziario, il blocco riguarda praticamente tutta Italia, essendo previsto per i Comuni capoluoghi di provincia, i Comuni – confinanti con i capoluoghi di provincia – con popolazione superiore a 10.000 abitanti e i Comuni ad alta tensione abitativa (che sono la bellezza di 716). Ed è qualcosa di incredibile, se si pensa che i soggetti interessati alla sospensione disposta con la legge n. 9 del 2007 erano – secondo quanto accertato da Nomisma per conto del Ministero Infrastrutture – 2.889 in tutta Italia, ma che in molte città anche importanti erano meno di 10 (6 a Bologna, 5 a Bari, 2 a Palermo, 0 a Cagliari).

La relazione che accompagna il provvedimento rileva che – sulla base di dati forniti dalle Prefetture – “risulta che hanno effettivamente beneficiato della proroga circa 1.200 soggetti aventi diritto residenti nei centri a più alta densità abitativa”. I soggetti coinvolti si sarebbero quindi più che dimezzati.

Ancora una volta, dunque, il Governo di turno non è riuscito a sottrarsi al rito della proroga (e stavolta lo ha fatto alla chetichella, senza consultare nessuno, come fa chi nasconde la mano sapendo di compiere una cattiva azione). Un rito irresponsabile, se è vero – come ha dovuto rilevare persino l'Anci, solitamente non tenera con i proprietari – che “ci troviamo di fronte ad un rinvio che scarica sui proprietari un disagio che invece dovrebbe trovare una risposta pubblica” (così il Presidente della Consulta Casa Anci e Assessore alle politiche abitative del Comune di Torino, Roberto Tricarico, nel comunicato del 24.6.09).

Ma pure il “disagio” sarebbe da approfondire, a proposito anche delle grida d'allarme lanciate dai Sindacati inquilini sull'aumento degli sfratti per morosità.

I numeri, intanto. I dati diffusi dal Ministero dell'interno sui quali si sono fondati i comunicati dei Sindacati parlano – con riferimento all'anno 2008 – di 51.390 “provvedimenti di sfratto emessi” (+ 17,14% rispetto al 2007), di 138.040 “richieste di esecuzione” (+ 26,13%) e di 24.996 “sfratti eseguiti” (+ 11,25%).

Numeri preoccupanti, a prima vista. Se però si vanno a spulciare meglio i dati, anche del passato, si scopre ad esempio che il numero di “sfratti eseguiti” nel 2008 (24.996) è inferiore a quelli registratisi nel 2004 (25.267) e nel 2005 (25.671). Sulle “richieste di esecuzione”, poi, si dovrebbe aprire un capitolo. La significatività di un dato del genere è davvero dubbia, posto che al suo interno possono essere comprese – ad esempio – richieste relative ad esecuzioni di rilascio di anni precedenti, che si ripetono negli anni, relative quindi a sfratti che non vengono eseguiti. Quanto ai “provvedimenti di sfratto emessi”, anche questo dato va preso con le molle, trattandosi di un numero legato alle dinamiche del funzionamento dell'Amministrazione della giustizia e considerato che i provvedimenti in questione conducono poi all'incerto mondo delle esecuzioni.

Ciò detto, nessuno si nasconde (e lo sanno, anzi, molto bene i locatori) che le difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione esistono. Ma esistono come in tutti i settori dell'economia. Il “disagio”, insomma, è “reddituale” e non “abitativo” (se non come conseguenza). Basti pensare – per restare al mondo della casa – alla sempre maggiore morosità che si registra nel pagamento delle spese condominiali. Il problema, insomma, non è dato tanto dal livello dei canoni (legali), che comunque sono fermi da almeno un paio d'anni, ma da una crisi generale che in questo settore si somma ad una fiscalità opprimente che non garantisce redditività ai proprietari neppure a canoni di mercato.

Un modo per dare ossigeno a proprietari ed inquilini (e per far emergere il “nero”) ci sarebbe, e lo hanno capito anche le forze politiche: è – come ripetiamo da tempo – l'introduzione della cedolare secca sugli affitti, magari accompagnata da un aumento delle detrazioni fiscali per gli inquilini. Ma se alle parole non seguono i fatti, la situazione non cambia. E allora non restano che i riti (irresponsabili) delle proroghe sfratti. A meno che non si voglia – deliberatamente – che la locazione privata sia cancellata del tutto, per costruire e costruire ancora (che è una soluzione che ai politici – chissà perchè – piace sempre).

## Il Presidente all'Agencia del Territorio

Il Presidente confederale ha incontrato, all'Agencia del Territorio, il Direttore dott. Gabriella Alemanno, con la quale ha avuto uno scambio di idee sui problemi del momento interessanti l'Agencia. Unitamente al Segretario generale e all'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, il Presidente ha poi partecipato all'audizione della Confedilizia in Commissione Finanze sulla "cedolare secca" (audizione presieduta dal Presidente on. Conte; proposte di legge in materia: relatore on. Fluvi, presente). Sforza Fogliani ha pure partecipato all'annuale Assemblée della Banca d'Italia, all'assemblea Confcommercio, alla seduta del Comitato esecutivo e del Consiglio dell'Abi-Associazione bancaria. Sempre a Roma, il Presidente confederale è intervenuto all'incontro "Il merito, senza eccezioni" svoltosi nell'Aula Giulio Cesare del Campidoglio organizzato dalla Fondazione Telethon, con il patrocinio del Comune di Roma; al Simposio "Economia solidale e sviluppo sostenibile nell'era della post globalizzazione" tenutosi nella Basilica papale di San Paolo fuori le Mura; al Convegno Confindustria su "L'economia italiana e la ripida ripresa"; alla Giornata di studi promossa dall'Associazione Bianchi Bandinelli sul tema "Legislazione dei Beni culturali: quale insegnamento nell'Università italiana", svoltasi nell'ex chiesa di Santa Marta; alla Tavola rotonda organizzata dall'Ispi sul tema "L'Africa e la crisi: sfida al passato" svoltasi nella Biblioteca del Senato; al Convegno Unioncamere su "La conciliazione in materia civile e la mediazione penale". Sforza Fogliani ha anche partecipato all'incontro "Fondazione La Gregoriana: una realtà in movimento nel mondo che cambia", al Convegno Igi sul Codice appalti e alla Tavola rotonda condotta dal Comitato Afra sul tema "Africa e Media. Parlare d'Africa, far parlare l'Africa".

A Genova, il Presidente confederale ha partecipato all'Assemblea nazionale dell'Appc, nel trentacinquesimo anniversario della fondazione. A Piacenza ha introdotto, e poi presieduto, i lavori del Convegno sul trust.

## Sicurezza in casa: sul sito Confedilizia sempre nuovi consigli

Sul sito della Confedilizia sono raccolti, continuamente aggiornati, tutti i consigli utili da seguire per evitare furti nella propria casa e - se del caso - per attenuare le conseguenze degli stessi. Che questa specifica sezione sia un utile strumento per tutti e soprattutto per la difesa della propria abitazione contro intrusioni di terzi, lo dimostrano le continue attenzioni che alla stessa dedicano gli organi di stampa.

Sul fronte dei consigli su cosa fare nel caso di specie, la sezione si è arricchita di recente di un nuovo "paragrafo" dedicato ai consigli da seguire in caso di furto (commesso da ignoti) agevolato da pettegoleggi usati per eseguire lavori condominiali.

## Rapporti "dormienti" e depositi cauzionali, su Internet informazioni ed elenchi

Come precisato su *Confedilizia notizie* di maggio, dopo il 31.5.'09 banche, poste e altri intermediari hanno versato al Ministero dell'economia e delle finanze le somme relative a rapporti considerati dormienti, fra cui i depositi cauzionali. Da tale data le richieste devono essere inoltrate direttamente al Ministero dell'economia e delle finanze "entro l'ordinario termine di prescrizione", come ha precisato lo stesso Ministero.

Per ogni informazione - e, in particolare, per consultare l'elenco depositi dormienti 2009 - è possibile collegarsi al sito: [www.tesoro.it/depositi-dormienti](http://www.tesoro.it/depositi-dormienti).

## CONSORZI DI BONIFICA

### La merendina reca un beneficio di bonifica?

I contributi di bonifica devono essere pagati esclusivamente per opere che rechino un beneficio diretto e specifico all'immobile tassato, determinandone un aumento di valore. C'è, allora, da chiedersi quale beneficio derivi ai proprietari immobiliari dalla "merenda offerta dal Consorzio di bonifica della Media pianura bergamasca" a favore di bambini, nel corso di una serie di manifestazioni (secondo quanto scrive il quotidiano *L'Eco di Bergamo*, 20.5.'09). Eppure, anche quella spesa per la merendina infantile figurerà tra le spese sostenute dal Consorzio e appioppate alla proprietà edilizia e rurale.

## Al via le Linee guida per la certificazione energetica

Al momento di andare in macchina, siamo in grado di comunicare che il Ministro dello sviluppo economico Scajola ha firmato il decreto che definisce le Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, di cui all'art. 6 del d.lgs. n. 192/05.

Si tratta di un adempimento atteso da diversi anni, di cui torneremo a trattare sul primo numero del notiziario successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del provvedimento.

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Oneri accessori ed IVA

L'art. 9, c. 4, della l. n. 392/'78 stabilisce che le spese condominiali, addebitate dal locatore al conduttore, "devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633". Significa che le spese di cui trattasi sono soggette all'Iva solo laddove lo sia anche il canone locativo, di cui, in tal caso, concorrono a formare la base imponibile. L'unica eccezione è disciplinata dallo stesso art. 9 il quale, al successivo comma 5, prevede che tale regola non si applichi "ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi". In questa ipotesi, dunque, l'Iva si applicherà indipendentemente dal regime fiscale a cui è soggetto il rapporto di locazione.

## Quotazioni primavera 2009

*Consulente immobiliare* (n. 859/'09) pubblica le "quotazioni della primavera 2009" relativamente alle compravendite ed alle locazioni.

I dati riguardano tutti i capoluoghi di provincia (zone: centro, semicentro e periferia) e numerosi altri comuni (per le zone, stesso criterio).

## La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

## Tremonti confermato presidente Aspen

Il ministro dell'Economia Giulio Tremonti è stato confermato Presidente di Aspen Institute Italia per il triennio 2010-2012.

Ogni migliore augurio dalla Confedilizia.

## Gianni Letta al vertice di Civita

Il sottosegretario Gianni Letta è stato chiamato alla presidenza onoraria di Civita.

Il Presidente confederale gli ha espresso sentiti complimenti.

## Luigi Abete presidente Assonime

Luigi Abete è il nuovo Presidente di Assonime.

Vivissime congratulazioni dalla nostra Organizzazione.

## Leonardo Gallitelli comandante dell'Arma

Leonardo Gallitelli è il nuovo comandante generale dell'Arma dei Carabinieri.

La Confedilizia ha salutato con favore la decisione del Consiglio dei ministri ed esprime auguri all'interessato.

## Luigi Contu direttore Ansa

Luigi Contu è il nuovo direttore dell'Ansa.

Congratulazioni dalla Confedilizia, nello spirito di collaborazione di sempre.

## Amadasi confermato alla Cassa Geometri

Fausto Amadasi è stato confermato Presidente della Cassa Geometri.

Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso vivissimi rallegramenti da parte dell'Organizzazione.

## Buzzetti confermato Presidente Ance

Paolo Buzzetti è stato confermato alla guida dell'Ance.

Auguri dalla Confedilizia.

## Bolscevichi

"Non c'è un singolo principio o concetto sociale o economico nella filosofia dei bolscevichi russi che non sia stato realizzato, messo in funzione e incastonato in leggi immutabili qualche milione di anni fa dalle formiche bianche"

Winston Churchill

## CONDOMINIO

### Tabelle millesimali e amministratori alle Sezioni unite

La terza sezione della Cassazione – con ordinanza n. 2568/09 – ha chiesto al Primo Presidente di valutare l'opportunità di rimettere alle Sezioni unite (opportunità ritenuta dalla sezione semplice) le questioni riguardanti la competenza dell'assemblea condominiale per l'approvazione (o la revisione) delle tabelle millesimali e i limiti alla legittimazione passiva degli amministratori. Tanto "in considerazione delle diverse pronunce di legittimità" in merito.

### Tv digitale, istruzioni per l'uso

Assoutenti ha predisposto – unitamente alle altre associazioni consumatori del Cncu – una guida informativa per meglio affrontare il passaggio alla tv digitale.

La legge italiana (in attuazione di regole europee) ha infatti previsto – con diverse tempistiche a seconda della Regione di residenza (il calendario nazionale può essere reperito sul sito [www.dgtvi.it](http://www.dgtvi.it)) – lo spegnimento del sistema di trasmissione televisivo analogico a favore del nuovo sistema di trasmissione televisivo digitale, comunemente noto come "digitale terrestre".

La guida può essere scaricata dal sito di Assoutenti ([www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)).

## IN G.U.

### Piano casa, pubblicato il parere del Cipe

E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 18.6.'09, la deliberazione 8.5.'09 del Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe) recante "Parere espresso ai sensi dell'articolo 11 del decreto-legge n. 112/2008, sullo schema del piano nazionale per l'edilizia abitativa". Parere favorevole, con osservazioni.

### Fibra ottica e trascrizioni

E' stata pubblicata sul S.O. n. 95 alla Gazzetta Ufficiale n. 140 del 19.6.'09, la legge n. 69 del 18.6.'09, recante "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile" e contenente – fra l'altro – disposizioni in materia di fibra ottica e di codice di procedura civile (cfr. *Cn giu.*'09).

## Migliorata la normativa sulle locazioni a stranieri

Perché si configuri in capo al proprietario di casa il reato di locazione a straniero privo di titolo di soggiorno, la condizione è che la situazione di irregolarità dell'inquilino sussista al momento della stipula o del rinnovo del contratto.

E' quanto ha stabilito la nuova legge in materia di sicurezza, così correggendo la norma introdotta un anno fa, la cui imperfetta formulazione aveva dato luogo a forti incertezze interpretative, manifestatesi anche attraverso contraddittori provvedimenti dei giudici.

Nel segnalare la novità, la Confedilizia ha ringraziato Governo e Parlamento per avere accolto le sue richieste di modifica di una disposizione la cui ambiguità aveva reso più difficile locare in sicurezza immobili agli stessi immigrati regolari.

Con la formulazione sinora vigente il problema che si presentava era quello del rapporto fra durata dei contratti di locazione e durata dei permessi (e dei visti) di soggiorno. Avendo questi una durata massima di due anni (salvo rinnovo), ci si chiedeva in quali conseguenze sarebbe incorso un proprietario che avesse concesso in locazione un immobile per un periodo superiore e, in caso positivo, quali strumenti avesse per non subire sanzioni nel caso in cui il permesso del proprio inquilino fosse stato revocato ovvero non fosse stato rinnovato.

La nuova formulazione della norma chiarisce ora che con la pena della reclusione da sei mesi a tre anni sarà punito "chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio ovvero cede, anche in locazione, un immobile ad uno straniero che sia privo di titolo di soggiorno al momento della stipula o del rinnovo del contratto di locazione". Con ciò per l'appunto precisando che il reato si configura esclusivamente qualora lo straniero/inquilino sia in una situazione di irregolarità all'atto della stipula o del rinnovo del contratto di locazione. Qualora, invece, lo straniero (per tale intendendosi chi non sia cittadino di un Paese dell'Unione europea) sia provvisto di regolare titolo di soggiorno al momento della stipula o del rinnovo del contratto di locazione, eventuali revoche o mancati rinnovi di tale titolo in corso di locazione non determinano nel proprietario alcuna responsabilità.

L'espressione "rinnovo" pone peraltro problemi interpretativi, nel senso di stabilire se nella stessa siano inclusi anche i rinnovi automatici o taciti ovvero solo gli altri, che si concretizzano quindi nella formale stipula di un nuovo contratto. La logica sottostante al provvedimento fa ritenere che si sia inteso riferirsi, da parte del legislatore, solo a questi ultimi, atteso che per il diniego di rinnovo (o di disdetta, nei contratti agevolati) occorre ricorra una delle ipotesi fissate – nei diversi casi – dalla vigente normativa (fra le quali non rientra la perdita di validità del titolo di soggiorno dei conduttori). Ciò, anche per un'ulteriore (concorrente, e pur separatamente valida) ragione: che il titolo di soggiorno del conduttore potrebbe perdere di validità nel periodo (un anno o sei mesi, a seconda che si tratti di locazione a uso diverso o abitativo) successivo al termine obbligatorio di preavviso di diniego (o di disdetta dopo il periodo di proroga biennale, nei contratti agevolati) e cioè in momento nel quale il locatore non ha più la possibilità di far cessare il contratto.

Quella segnalata è l'unica innovazione introdotta dalla nuova legge. Resta quindi ferma l'ulteriore sanzione della confisca dell'immobile, a meno che questo non appartenga a persona estranea al reato.

## Nuove disposizioni sugli impianti termici centralizzati

Per effetto della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del d.p.r. 2.4.'09, n. 59 (uno dei decreti attuativi del d.lgs. n. 192/05), sono entrate in vigore nuove norme in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento agli impianti termici centralizzati. Norme – come precisa lo stesso provvedimento – che trovano applicazione in assenza di diverse disposizioni regionali. Di seguito si segnalano i contenuti di maggiore interesse.

In particolare, viene previsto che in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4 – e, comunque, nel caso in cui sia presente un impianto di riscaldamento centralizzato di potenza di almeno 100 kW – sia "preferibile" il mantenimento di impianti termici centralizzati, ove esistenti. Le cause tecniche o di forza maggiore che giustificano la dismissione della caldaia centralizzata e la sua sostituzione con impianti di riscaldamento autonomi, dovranno essere dichiarate in una relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni di legge per il contenimento del consumo energetico.

La versione del provvedimento pubblicata in Gazzetta supera quindi – come ha rilevato con soddisfazione la Confedilizia, che si era interessata al problema – la disposizione in prima battuta approvata dal Consiglio dei ministri, che prevedeva, per gli immobili sopra indicati, il divieto di trasformazione degli impianti termici centralizzati in impianti autonomi.

Il dpr pubblicato in Gazzetta prevede inoltre che in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, in caso di installazione o di ristrutturazione dell'impianto termico, debbano essere realizzati gli interventi necessari per permettere, "ove tecnicamente possibile", la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Anche in questo caso, tuttavia, potranno essere segnalati gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre "soluzioni impiantistiche equivalenti", che dovranno essere evidenziati nella relazione tecnica sopra citata.

Inoltre, il decreto prevede anche che, "nel caso di sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, con altri della stessa potenza", sia rimessa "alle autorità locali competenti" ogni valutazione sull'obbligo di presentazione della relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni di legge per il contenimento del consumo energetico e "se la medesima possa essere omessa a fronte dell'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità" prevista, attualmente, dal d.m. n. 57/08 (sicurezza impianti).

Il provvedimento conferma poi le disposizioni transitorie in materia di periodicità minima dei controlli sugli impianti di riscaldamento, che rimane fissata: a) a un anno, per gli impianti alimentati a combustibile liquido o solido (indipendentemente dalla potenza) nonché per gli impianti uguali o superiori a 35 kW; b) a due anni, per gli impianti inferiori a 35 kW (le cosiddette "caldaie" presenti nelle abitazioni) con anzianità di installazione superiore agli otto anni e per gli impianti a camera aperta (caldaie di tipo B) installati nei locali abitati; c) a quattro anni, per gli impianti inferiori a 35 kW con meno di otto anni di anzianità.

## EBINPROF

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

Cerimonia di premiazione:  
i portieri e i loro figli si raccontano

Si è svolta a Roma, nella biblioteca del Cnel, la cerimonia di consegna delle 105 borse di studio erogate dall'Ebinprof ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati (come portieri, pulitori, lavascale ecc.).

Nella stessa giornata, per la prima volta, sono stati anche premiati i portieri, provenienti da tutta Italia, che si sono distinti per particolari meriti nell'esercizio del loro mestiere o per anzianità di servizio.

Nel corso della cerimonia – aperta da Pier Paolo Bosso e Parmenio Stroppa (rispettivamente Presidente e Vicepresidente dell'Ente) – numerosi sono stati gli argomenti trattati dai relatori che via via hanno preso la parola (Carlo del Torre per Confedilizia; Mario Piovesan per la Cisl; Manlio Mazziotta per la Cgil; Fausto Cirelli per il Coram; Giuseppe Acocella, Vicepresidente Cnel, quale Presidente della Commissione giudicatrice dei concorsi). L'on. Antonio Marzano, Presidente del Cnel, nel suo discorso di benvenuto ai partecipanti ha evidenziato l'importanza della formazione vista come forma di investimento che ognuno può fare per migliorare la propria realtà.

Tra i presenti premiati (e i loro accompagnatori) molta commozione e molte storie "importanti" raccontate (qualche volta con disinvoltura, altre volte con timidezza) ai microfoni della giornalista di Rai News 24, Dania Mondini, che ha coordinato la premiazione. C'è stato chi ha raccontato i suoi sogni (Michela vorrebbe fare l'interprete e quindi studia cinese ed arabo); chi ha ringraziato l'Ebinprof e i genitori (Giuseppe, che può studiare senza dover lavorare); chi ha evidenziato la difficoltà di studiare lontano da casa (Veronica, oggi studentessa fuori sede, nata e cresciuta in un condominio di 60 famiglie dove da 24 anni lavora il padre, che sente la mancanza di questa grande famiglia allargata). Sono poi emersi esempi di integrazione razziale riuscita: c'era Debora, nata in Italia da due genitori filippini, che si sente ed è a pieno titolo italiana; e Irina, studentessa-portiera venuta dalla Russia che si è laureata ed è anche mamma di due bimbi ai quali ha dedicato la sua borsa di studio.

Nella seconda parte della cerimonia – dedicata alla premiazione dei portieri meritevoli – si segnalano le storie di Gianni (portiere romano che spesso nel suo servizio ha aiutato anziane signore in difficoltà); di Antonino (portiere palermitano con 52 anni di servizio, segnalato per aver sventato un furto e che tutti nel condominio ormai chiamano "zio Nino"); di Emma (portiera milanese segnalata per la sua enorme disponibilità nei confronti dei condomini dei quali oramai è diventata un importante punto di riferimento).

La giornata e le premiazioni sono state – come ha sottolineato il Presidente di Ebinprof, Pier Paolo Bosso – oltre che momenti di grande dignità ed orgoglio per la categoria, anche un'occasione per dare risalto al rinnovato Contratto collettivo nazionale di lavoro (con validità fino al 31.12.'10) per i dipendenti da proprietari di fabbricati e per celebrare la figura del portiere visto non come un costo per il fabbricato, ma come un valore aggiunto dello stesso in termini di servizi e di sicurezza, non solo dello stabile cui lo stesso è adibito, ma anche di quelli vicini e dell'intero quartiere.

## CONFCasalinghe

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Infortuni domestici, l'assicurazione  
copre anche in vacanza

L'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici, gestita dall'Inail, copre anche gli infortuni occorsi in vacanza alla casalinga (o al casalingo) (cfr. *Cn mag.* '06).

Nello specifico, le casalinghe e i casalinghi che trascorrono le vacanze estive in seconde case o in abitazioni in affitto, sono coperti dall'assicurazione obbligatoria anzidetta (sempre che il soggetto sia iscritto, abbia pagato il relativo premio annuo, si sia infortunato nello svolgimento della propria attività e da ciò sia conseguita un'inabilità permanente al lavoro non inferiore al 27% o il decesso). Infatti, la legge istitutiva dell'assicurazione prevede la tutela in caso di infortunio avvenuto in ambito domestico, e per "ambito domestico" deve intendersi l'immobile di civile abitazione nel quale dimora la famiglia dell'assicurato (e quindi anche le seconde case o le case prese in locazione per le vacanze, purché si trovino nel territorio nazionale).

## Manifestazione sull'alimentazione

L'Assocasalinghe di Forlì e la locale Confedilizia, hanno promosso per il prossimo mese di ottobre – in collaborazione con l'Associazione romagnola ricerca tumori (Arrt) – un'interessante iniziativa dal titolo "Alimentazione, nutrizione come prevenzione". Tale iniziativa si articolerà in due incontri nel corso dei quali, presente anche il dott. Pier Antonio Marongiu (Presidente Arrt), si parlerà di corretta alimentazione e delle cattive abitudini (alimentari) della società moderna, con approfondimenti svolti anche alla luce di questionari raccolti durante il primo incontro. Ai presenti, inoltre, verranno distribuiti cinque "Quaderni della salute" e quattro pratiche schede a colori sulla frutta e la verdura di stagione nonché sugli alimenti consigliati da consumare per la prevenzione oncologica.

Ecco un modo interessante per essere sempre presenti, anche a livello locale.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Entro quest'anno, pronto il portale degli archivi di impresa

E' stato presentato, presso la sede dell'Archivio centrale dello Stato, il nuovo portale dedicato agli archivi di impresa, promosso dalla Direzione generale per gli archivi del Ministero per i beni e le attività culturali. Hanno già aderito all'iniziativa nomi eccellenti degli Archivi storici dell'industria *made in Italy* come Amarelli, Ansaldo, Barilla, Borsalino, Capucci, Dalmine, Ducati, Enel, Eni, Feltrinelli, Ferrè, Fiat, Guzzini, Martini & Rossi, Mondadori, Olivetti, Olshki, Peroni, Piaggio, Pirelli, Same-Deutz e Zegna.

Obiettivo del progetto è quello di dare visibilità alla storia e in particolare alla cultura d'impresa valorizzando testi, fotografie e video degli archivi personali delle imprese coinvolte. Nel nuovo portale – attivo entro il 2009 – vi saranno anche percorsi tematici specifici, interviste e filmati, biografie di imprenditori ed esponenti del mondo del lavoro.

L'arco cronologico preso in considerazione va dal 1861 fino alla data simbolica del 2011, anno in cui cade il 150° anniversario dello Stato italiano unitario.

"Il progetto – ha dichiarato il dott. Luciano Scala, Direttore generale per gli archivi – valorizza ruolo e identità delle aziende italiane che hanno lasciato un segno nella storia del nostro Paese: 150 anni di vita di realtà grandi e piccole, di sviluppo tecnologico, intelligenza collettiva, lavoro e creatività che sono confluiti nella crescita generale del tessuto economico, sociale e civile".



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

## Corsi estivi sui B&B

Nel mese di luglio sono previste tre sessioni estive del corso Anbba per l'apertura di Bed&Breakfast/Affittacamere: l'11 luglio a Milano; il 18 luglio a Roma; il 24 luglio a Venezia.

I corsi, di durata giornaliera, si svolgono dalle 9.30 alle 17.30 con un'ora di pausa. Per informazioni e iscrizioni è sufficiente collegarsi al sito dell'Anbba ([www.anbba.it](http://www.anbba.it)).

Tutti i partecipanti riceveranno all'inizio del corso il materiale didattico cartaceo e digitale e successivamente, al proprio domicilio, l'attestato di partecipazione e la tessera associativa (per un anno di affiliazione ad Anbba in qualità di socio sostenitore).

## Con 55 euro, speciale polizza per la gestione case vacanza e appartamenti uso turistico

L'Aicav-Associazione italiana case vacanza e appartamenti ad uso turistico, che opera in collaborazione con Anbba, offre a tutti gli associati la possibilità di acquistare con 55 euro la copertura Rc (responsabilità civile) in convenzione con la Toro Assicurazioni.

Ecco le principali condizioni del contratto di assicurazione:

*Oggetto dell'assicurazione*

La Società tiene indenne l'assicurato per eventuali danni causati a terzi o cose di terzi nell'esercizio dell'attività di gestione di case vacanza e di appartamenti ad uso turistico.

*Massimali di garanzia*

1) Responsabilità civile verso terzi:  
- Euro 1.500.000,00 per ogni sinistro/persona/cose

*Scoperti e franchigie*

Franchigia assoluta di euro 500,00 per ogni danno a cose.

Per avere ulteriori informazioni (e preventivi) si può scrivere a [segreteria@anbba.it](mailto:segreteria@anbba.it)

# ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Dinamica del settore immobiliare-costruttivo e ripresa del Pil: il caso italiano

Quale interrelazione esiste tra investimenti immobiliari e Pil? Per rispondere a questo quesito l'Aspesi ha commissionato al suo nuovo Centro Studi una ricerca che, condotta dal team del prof. Giuseppe Boari, Ordinario di Statistica alla Università cattolica, e del prof. Carlo Ricciaroli, Ordinario di Economia politica alla Università Iulm, nonché Responsabile scientifico del Centro Studi Aspesi, è stata presentata all'Eire in un Convegno condotto da Evelina Marchesini, giornalista del Sole 24Ore, e dal titolo "Dinamica del Settore Immobiliare-Costruttivo e ripresa del Pil: il caso italiano".

Partendo dall'economia reale, dal quadro macroeconomico dei fabbisogni e degli effetti economico-produttivi sotteso all'attività costruttiva in Italia, si è analizzato scientificamente il profilo dell'impatto delle costruzioni sul Pil, sia in termini temporali che di effetti quantitativi, giungendo a conclusioni precise.

Nelle sue conclusioni, il Presidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana, ha fra l'altro rilevato che "se il settore immobiliare prospera è tutta l'economia a prosperare, se il settore si blocca (come è successo in questo periodo) è tutta l'economia a soffrire e con essa l'occupazione e lo sviluppo sociale".

Oriana ha inoltre espresso con due proposte precise una possibile soluzione per risolvere la crisi del Paese attraverso il settore immobiliare: 1) una revisione generale e organica della fiscalità edilizia e immobiliare secondo le linee proposte nel 2008 alla Commissione ministeriale sia dal Forum Interassociativo Real Estate (Fire) che dall'Aspesi: per una fiscalità di sviluppo e non inutilmente depressiva (anche per le entrate dello Stato) quale l'attuale; 2) la messa in campo da parte dello Stato di un meccanismo di finanziamenti (si badi bene, non di contributi) alle banche sostanzialmente pari nell'ammontare, nella durata e nelle condizioni alla quantità di mutui ipotecari "prima casa" da queste erogate alla clientela finale, ad esempio, nel trimestre precedente.



## Trust e fallimento

Nonostante il trust sia ormai pienamente ammesso dal nostro ordinamento, anche nella sua versione più nostrana del trust c.d. "interno", esso non può sostituirsi alle procedure liquidatorie nell'ipotesi in cui vada a ricomprendere l'intero patrimonio aziendale della società poi fallita.

Questo il principio affermato dal Tribunale di Milano con ordinanza del 16.6.'09.

L'ordinanza afferma altresì che può essere ritenuto compatibile con la disciplina fallimentare un trust liquidatorio che cerchi di ottenere per conto del disponente, non dichiarato fallito, obiettivi di tutela dei creditori in qualità di beneficiari del trust. In particolare, il debitore potrebbe conferire in trust alcuni beni laddove tale conferimento assicurasse la migliore utilizzazione degli stessi. Tale azione sarebbe invece in contrasto con il nostro ordinamento qualora il patrimonio del disponente fosse costituito in trust in danno dei suoi creditori, sottraendolo così alla disponibilità del curatore, poiché in tale ipotesi il trust costituirebbe una modalità per eludere e/o impedire la liquidazione fallimentare.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Entro il 16 agosto la comunicazione del Rappresentante dei lavoratori

Il 16.8.'09 scade il termine per comunicare all'Inail l'eventuale nominativo del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza, eletto o designato al 31.12.'08.

Tale comunicazione va effettuata - ricorrendone i presupposti - dagli amministratori per i propri studi professionali e non anche per i condomini amministrati. Infatti, il condominio che ha alle proprie dipendenze uno o più lavoratori deve - in tema di sicurezza sul lavoro - solo adempiere (come meglio evidenziato in altro articolo) agli obblighi di informazione, formazione e fornitura dei necessari dispositivi di protezione individuale (Dpi).

Qualora a tale data non fosse in carica alcun Rappresentante, tale comunicazione non deve essere effettuata.

## Dal 14 settembre la presentazione delle istanze di rimborso Irap

A partire dalle ore 12 del 14.9.'09, gli amministratori condominiali e immobiliari soggetti a Irap - vale a dire quelli che svolgono un'attività professionale autonomamente organizzata - potranno richiedere, a titolo di parziale deducibilità dell'Irap stessa, il rimborso del 10% delle imposte sui redditi versate negli anni scorsi.

La facoltà in questione è stata segnalata dalla Confedilizia - attraverso una specifica Circolare - a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confederazione, ai quali sono state illustrate le principali regole da applicarsi nell'occasione.

La possibilità di ottenere il rimborso in parola discende da quanto previsto con il cosiddetto decreto "anticrisi", che ha introdotto a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31.12.'08 la parziale deducibilità, ai fini delle imposte sui redditi (Irap e Ires), dell'imposta regionale sulle attività produttive.

La deduzione spetta solo nel caso in cui siano state sostenute spese per lavoro dipendente e assimilato o interessi passivi e oneri assimilati non ammessi in deduzione in sede di determinazione della base imponibile Irap.

L'istanza di rimborso deve essere presentata esclusivamente in via telematica - a partire, come detto, dalle ore 12 del 14.9.'09 (in un primo tempo, il termine iniziale era stato fissato nel 12 giugno) - utilizzando il prodotto di gestione disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate.

L'importanza del termine iniziale di invio delle istanze di rimborso è data dal fatto che il decreto "anticrisi" ha previsto che il rimborso sarà eseguito secondo l'ordine cronologico di presentazione delle istanze, nel rispetto dei limiti di spesa, pari a 100 milioni di euro per l'anno 2009, a 500 milioni di euro per il 2010 e a 400 milioni di euro per l'anno 2011; aggiungendo che "ai fini dell'eventuale completamento dei rimborsi, si provvederà all'integrazione delle risorse con successivi provvedimenti legislativi". Trattandosi di risorse - almeno inizialmente - limitate, è dunque importante che i contribuenti interessati trasmettano la domanda con la massima celerità possibile, al fine di acquisire la priorità nella corresponsione dei rimborsi.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Mediatori creditizi e ditte individuali

“Non crediamo – ha dichiarato Paolo Righi, Vicepresidente nazionale vicario di Fiaip – che debba essere obbligatoria la forma societaria per poter svolgere la professione”.

La Fiaip, dopo l'approvazione della Comunitaria 2008, si dichiara pronta a collaborare con il Governo e il Ministero dell'economia e delle finanze, affinché conseguenza del provvedimento non sia che l'esercizio della professione dei mediatori creditizi venga riservato a chi opera attraverso imprese di capitale.

“Oggi – sostiene Paolo Righi – è a rischio l'attività di migliaia di operatori che operano come piccole imprese e ditte individuali”. Fiaip chiede chiarezza sul provvedimento di riforma della professione affinché i mediatori creditizi possano esercitare la loro professione in modo ancor più trasparente e con professionalità adeguata.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

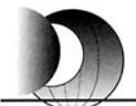
## Entro il 31 agosto, questionari alla Banca d'Italia

Entro il 31.8.'09 i fondi immobiliari italiani devono compilare e trasmettere alla Banca d'Italia un questionario contenente richieste di informazioni relativamente a: dati anagrafici sul fondo; distribuzione per scadenze delle attività e delle passività; struttura dei flussi finanziari in entrata e in uscita; clausole di covenant contenute nei contratti di finanziamento stipulati; dettaglio dei rimborsi delle quote e dei dividendi periodicamente distribuiti.

Il questionario e le relative istruzioni sono consultabili sul sito Internet della Banca d'Italia ([www.bancaditalia.it/vigilanza/intermediari/docquest/rilevazione\\_fondi\\_immobiliari](http://www.bancaditalia.it/vigilanza/intermediari/docquest/rilevazione_fondi_immobiliari)).

## Fiscaltà investimenti

Il “Bollettino tributario” (n. 5/09) pubblicato in esauritivo studio di Giovanni D'Abruzzo su “La nuova fiscalità degli investimenti in fondi immobiliari”.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Valore dei terreni

L'INEA – Istituto Nazionale di Economia Agraria ha pubblicato un suo studio di analisi dal titolo “Il Sistema Agricolo Italiano”. “Torna a crescere il valore dei terreni”, è l'esplicito titolo del secondo capitolo dell'importante pubblicazione (richiedibile in copia dalle Associazioni interessate alla Sede centrale della Confedilizia).



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Tassazione, sempre sull'estimo

Su *Fiscalitax* (n. 12/08), esauritivo articolo di Luca Cogliandro. Titolo dello stesso: “Immobili di interesse storico-artistico. Ai fini della tassazione del reddito prodotto vale sempre e comunque il criterio del riferimento alle tariffe d'estimo”.

HOMELINK INTERNATIONAL  
Scambio Casa Internazionale



HOMELINK ITALIA  
(CONVENZIONATA  
CONFEDILIZIA)

## Quest'estate, “scambio” casa?

“Scambiare” casa è cultura a costo zero, richiede disponibilità e correttezza, senza costi di alloggio. HomeLink Italia, (con la quale la Confedilizia ha stipulato una convenzione che garantisce una riduzione sui costi di iscrizione), ha un motore di ricerca che coinvolge 250.000 persone all'anno, alle stesse offrendo la possibilità di selezionare le scelte attraverso una ricerca semplice ed avanzata, che consente di vivere una vacanza “da residenti”.

Semplici e chiare sono le indicazioni che vengono fornite agli iscritti che si avvicinano per la prima volta a questo tipo di vacanza. Inoltre, dopo ogni scambio di casa viene effettuata un'opportuna verifica che viene inoltrata alla HomeLink, che così provvede a monitorare l'affidabilità degli associati.

Per maggiori informazioni: [www.homelink.it](http://www.homelink.it).



UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## A Stoccolma il 40° Congresso internazionale

Si è tenuto a Stoccolma il 40° Congresso internazionale dell'Uiipi. “Il rendimento energetico nell'edilizia, a costi sostenibili” è stato il tema trattato nel corso dell'evento.

Il Presidente Paradias, aprendo i lavori, ha illustrato le minacce che assillano la proprietà immobiliare, oramai accerchiata e sottoposta a molteplici attacchi anche da parte di Enti sopranazionali come l'Unione Europea, che – nonostante non abbia competenze dirette sulla proprietà immobiliare – sta gradualmente introducendo vincoli crescenti sulla stessa, mediante la previsione di stringenti normative sulle modalità di costruzione dei nuovi edifici e sulla ristrutturazione di quelli esistenti.

La denuncia che è chiaramente emersa dal Congresso – al quale ha preso parte il Vicepresidente confederale Vigne unitamente ai Presidenti delle Associazioni di Venezia e di Belluno, Segalin e Triches – è la non disponibilità della proprietà immobiliare a sopportare vessazioni che comportano, tra l'altro, ingenti investimenti economici, senza peraltro avere alcun ritorno.

Le Organizzazioni hanno così stilato un documento che inoltreranno alle principali cariche istituzionali dell'Unione europea, nel quale chiedono che vengano introdotte agevolazioni fiscali significative in favore dei proprietari che dovranno, obbligatoriamente, svolgere interventi di ristrutturazione per adeguare gli immobili agli standard di risparmio energetico.

Negli stessi giorni si è riunito il Comitato esecutivo dell'Uiipi, che ha deliberato l'adesione all'Unione dell'organizzazione bulgara della proprietà (Nopus) ed ha cooptato nei ranghi del Comitato medesimo il Presidente Peter Galanon.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Nuovo Vicepresidente

Si è riunito il Consiglio direttivo di Assindatcolf, che ha approvato la proposta di bilancio consuntivo 2008 e la proposta di bilancio preventivo 2009 da sottoporre all'assemblea dei Soci.

Inoltre, si è provveduto ad eleggere un secondo Vicepresidente, nella persona del dott. Andrea Zini, in affiancamento all'attuale Vicepresidente ing. Lelio Casale.

## Uscita e reingresso in Italia degli immigrati

Il Ministero dell'interno, con telegramma dell'11.5.'09, ha innovato la materia relativa all'uscita e al reingresso in Italia degli stranieri in attesa di rinnovo o di primo rilascio del permesso di soggiorno, stabilendo che gli stessi possano lasciare il territorio nazionale e rientrarvi anche attraverso un “diverso valico di frontiera” rispetto a quello di uscita.

# CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Si è svolta l'Assemblea dei delegati della Cassa, che ha approvato sia il bilancio consuntivo 2008 sia il conto preventivo 2009. Entrambi i documenti sono stati illustrati dal Presidente Mario Piovesan e dal Vicepresidente Renzo Gardella. I delegati hanno inoltre ascoltato la relazione del Collegio dei revisori dei conti esposta dal presidente dott. Dario dal Verme, dalla quale è emerso che il Fondo attività istituzionali gode ottima salute.

Grande rilievo anche nell'esercizio 2008 hanno assunto nell'ambito dell'attività della Cassa, le forme di intervento economico diretto a favore dei dipendenti del settore del portierato. Tale gestione ha rappresentato il 52% (30% nel 2007) del totale delle prestazioni erogate dalla Cassa.

È stato rilevato con soddisfazione il costante interesse che riscuote la Cassa sia presso i datori di lavoro sia presso i lavoratori. Le richieste di rimborso relative al fondo malattia sono diminuite lo scorso anno dell'1,79% (quanto ad importi erogati) rispetto all'esercizio precedente. La ragione di tale diversa dinamica è da imputarsi al progressivo miglioramento delle tutele economiche in caso di malattia del lavoratore che sono state introdotte dalle parti sociali in occasione dei più recenti accordi.

Strumento eccellente di divulgazione dell'attività della Cassa è il Notiziario (diffuso da oltre due lustri), che permette a proprietari, dipendenti e amministratori condominiali di avere informazioni tempestive ed aggiornate sia in merito agli aspetti contributivi che alle prestazioni erogate.

Il Presidente Piovesan si è soffermato, inoltre, ad illustrare il profilo del settore ed è emerso che: continua ad essere prevalente il numero degli iscritti di sesso maschile (60%) rispetto a quelli di sesso femminile (40%), quest'ultimo prevalente nel lavoro part-time (68% sul totale dei rapporti di questo tipo). Oltre il 70% dei dipendenti interessati dalla Cassa sono portieri con alloggio. Le ditte proprietarie hanno un solo portiere alle proprie dipendenze nel 90,2% dei casi. Il portiere del terzo millennio è sempre più informatizzato: oltre il 9% degli iscritti alla Cassa riceve comunicazioni mediante corrispondenza elettronica.

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Nuova Direttiva comunitaria

“La nuova Direttiva comunitaria in materia di multiproprietà”: è il titolo del completo studio di Antonio Testa che compare su *Immobili & Proprietà* (n. 5/09).

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza Soggetto obbligato.

Nel caso di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, l'obbligo di comunicare alla locale autorità di pubblica sicurezza la cessione degli immobili ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191, grava sugli Istituti Autonomi delle Case Popolari, considerato che sono essi a cedere agli assegnatari, con la locazione, l'uso esclusivo degli immobili, essendo demandata ai comuni – per effetto del trasferimento di funzioni operato ai sensi degli artt. 95 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e 55 della legge 5 agosto 1978, n. 457 – la sola fase dell'assegnazione, di carattere pubblicistico, senza che sia venuto meno, in conseguenza di detto trasferimento, il potere degli Istituti di gestione degli alloggi stessi.

\* Cass.civ., sez. I, 29 marzo 2006, n. 7119, Iacp Messina c. Angelo Di Brolo

## Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1 / 1 / 2009 al 31/12/2009 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	937,30
PORTIERI LETT. A2	937,30
PORTIERI LETT. A3	1.027,40
PORTIERI LETT. A4	1.027,40
PORTIERI LETT. A5	937,30
PORTIERI LETT. A6	982,96
PORTIERI LETT. A7	982,96
PORTIERI LETT. A8	1.029,73
PORTIERI LETT. A9	1.029,73
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.146,99
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.090,06
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.088,17
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.013,78
LAVASCALE LETT. B5	954,96

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire.

LAVORATORI LETT. D1, D2, D3	1.089,13
-----------------------------	----------

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1 / 1 / 2009 al 31/12/2009 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.688,00
IMPIEGATI LETT. C2	1.548,37
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.356,37
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.142,60
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	978,12

### Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2009

#### Domeniche

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

LUGLIO	5	12	19	26	
AGOSTO	2	9	16	23	30
SETTEMBRE	6	13	20	27	
OTTOBRE	4	11	18	25	
NOVEMBRE	1	8	15	22	29
DICEMBRE	6	13	20	27	

#### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

LUGLIO			
AGOSTO	15		
SETTEMBRE			
OTTOBRE			
NOVEMBRE	1		
DICEMBRE	8	25	26

### Versamenti contributivi dall' 1/4/2008

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

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

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

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

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

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

### Minimali giornalieri dall' 1/1/2009

PORTIERI	43,53
LAVASCALE	43,53

### Minimale orario

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

## La bussola della casa

zona	ISERNIA		LA SPEZIA		LIVORNO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	750	1.980	1000	2.050	1.850	3.520
semicentro	650	1.500	900	1.600	1.450	2.700
periferia	430	1.160	900	1.400	1.120	2.050
	LECCO		LECCE		RIETI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	2.000	2.650	900	2.200	750	2.300
semicentro	900	2.300	700	1.930	800	1.960
periferia	600	1.700	500	1.300	540	1.320

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.

## Presuntuoso

“Sono pronto a incontrare il Creatore. Se il Creatore sia pronto al grande cimento d'incontrare me, è tutt'altra questione”

Winston Churchill

## SEGNALIAMO

**Opera omnia  
di sant'Anselmo**

Nell'imponente raccolta delle *Opere* di Anselmo d'Aosta, pubblicate da Jaca Book, esce un ricco tomo, intitolato *Nel ricordo dei discepoli* (pp. XXXII + 764), curato da un gruppo di studiosi fra i quali primeggia Inos Biffi. Viene presentato il testo latino, con versione italiana a fronte, di parabole, detti, miracoli, ricordi, che furono raccolti da discepoli del grande vescovo, teologo e filosofo.

**Un secolo e mezzo  
di elezioni**

L'Istituto Carlo Cattaneo pubblica, presso l'editore Zanichelli, l'ampio *Atlante storico-elettorale d'Italia 1861-2008* (pp. 210, 1 Cd rom), curato da Piergiorgio Corbetta e Maria Serena Piretti. E' un'opera unica, che mette insieme, con decine di tabelle e di cartine tematiche e soprattutto con un Cd rom molto ricco, i risultati elettorali dell'intera storia dell'Italia unita, compresi quelli (di difficile ricostruzione, anche per l'assenza di partiti strutturati) del periodo liberale.

**La molteplice disciplina  
della casa**

Il vastissimo *Codice della casa e dei fabbricati*, curato da Jacopo Astarita e Barbara Iannello per Il Sole 24 Ore ed. (pp. XXXVIII + 2.264), è giunto alla quarta edizione, indice d'indubbio successo. La complessa materia (edilizia, catastale e fiscale) viene accuratamente suddivisa per consentire di reperire prontamente le norme d'interesse.

**VACANZA SPIRITUALE  
IN UN MONASTERO**

Passare le vacanze in abbazie o monasteri. È un fenomeno sempre più diffuso, dovuto a motivi religiosi o anche solo al desiderio di vivere giorni in luoghi di pace.

Le "tariffe" di questi soggiorni variano in base alla durata della permanenza e al numero di persone. Per lo più, si spendono 20/25 euro a persona.

Ogni indicazione può essere reperita su un apposito sito ([www.turismoreligioso.eu](http://www.turismoreligioso.eu)).

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

**L'ambiente dei Consorzi di bonifica "farebbe drizzare il pelo" a Brunetta  
L'inquilino non paga, nessuno mi protegge, non affitterò più  
Nella bolletta Enel i conti non tornano**

Manlio Alberini, di Mantova, scrive al *Resto del Carlino* (6/5) in tema di polizza antisismica, nei seguenti termini: "Si vorrebbe imporre una polizza antisismica. Secondo le assicurazioni si tratta di 15 euro al mese. Per quanto riguarda la Lombardia, significa gravare tutti i proprietari di immobili di un'imposta di 180 euro l'anno senza corrispettivo. Come obbligare i titolari di passaporto a premunirsi contro le malattie tropicali, compresi quelli che restano in Europa o quelli che non si recano all'estero. Polizza sì, ma facoltativa".

Lo stesso quotidiano pubblica (22/5) questa "lettera firmata": "Caro Carlino, mia figlia paga da decenni cospicui contributi ad un Consorzio di bonifica ferrarese, sempre pronto ad incassare ma molto meno disponibile a risarcire in caso di allagamenti. Anche per motivi di amicizie personali, è un ambiente che conosco bene e che farebbe drizzare il pelo al nostro ministro Brunetta! Mia moglie è inoltre dipendente di una pubblica amministrazione - normale - e posso quindi valutare nei dettagli i vantaggi di cui beneficia il personale dei consorzi rispetto agli altri enti. Quanto alle affermazioni contenute nella lettera, a prescindere dalle mie opinioni, assicuro che si tratta di fatti veri e facilmente verificabili".

## LE LETTERE DEL MESE

**Chi ha casa a L'Aquila  
senza essere residente**

**Cinzia Casieri**  
Università de L'Aquila

DOPO il terremoto per alcuni di noi dell'Università dell'Aquila (dipendenti di società private ovvero di Enti Pubblici con sede nei Comuni terremotati, che utilizzavano nei giorni lavorativi case di proprietà negli stessi territori, ma che mantenevano la loro residenza fuori dalle suddette località) si è venuta a creare una situazione anomala.

La mancanza della residenza ci mette, al momento, nella condizione di non poter essere beneficiari da nessun tipo di risarcimento per i danni che le nostre abitazioni di proprietà hanno subito. Se è sicuramente giusto prevedere che i residenti beneficino di un sostegno pubblico prioritario nella ristrutturazione delle abitazioni, ci sembra ingiusto non soddisfare affatto le legittime aspettative di chi, nelle zone terremotate, svolge la propria professione ed ha investito i propri risparmi nell'acquisto di una casa, per viverci durante la settimana lavorativa.

da la Repubblica 28.5.'09

rispetto al resto d'Europa. 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 le varie agenzie per le case popolari e 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 i locatori con una tassazione talmente elevata da portare a 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 sparisse l'Ici anche su questi immobili si avrebbe un alleggerimento dei canoni anche per gli affittuari".

Nessuna tutela per i proprietari. Così *Libero* (9/6) intitola questa (eloquente) lettera di Sergio Bianchini di Roma: "Il mio inquilino non paga l'affitto da luglio 2007. Alla mia richiesta di restituire l'immobile risponde di fare lo sfratto per entrare in graduatoria per una casa popolare. Il giudice alla prima udienza gli concede 6 mesi, l'Ufficiale Giudiziario, ad ogni accesso, proroga di altri mesi. Sono passati 2 anni e chissà quanto passerà ancora. Se il giudice o l'ufficiale giudiziario fossero i proprietari, si comporterebbero così? Non si potrebbe fare un elenco come per i protesti anche per i morosi? Ad oggi tra affitto, condominio, Ici, spese legali sono 15mila euro, chi mi rimborsa? A che serve registrare il

**VOLONTARIATO E ALTRO  
Vietati ai «vecchietti»**

*Sono un pensionato 70enne con certificato di buona salute. Mi sento giovane dentro e fuori. Volevo donare il sangue ma non posso: troppo vecchio. Volevo fare volontariato nella protezione civile e ambulanze convenzionate con il 118: troppo vecchio. Mi chiedo perché lascino la patente ai vecchietti ultra 70enni se sono da rottamare...*

**Eugenio Francesco**

da Corriere della Sera 10.6.'09

Altra "lettera firmata" al *Gazzettino* (25/5): "Piano casa e non piano capannoni (Gazzettino 25 maggio), è questa l'idea per il veneto lanciata da uno dei consiglieri regionali del Pd. Facciamo nuove case per tutti, facciamone tante...e poi? Fare tante abitazioni è sicuramente un'ottima cosa per le casse dei vari comuni che ci guadagnano non poco grazie alle concessioni edilizie o agli oneri di urbanizzazione. Se non ci sono i capannoni chi ci mettiamo dentro? Disoccupati? In una nazione dichiaratamente fondata sul lavoro la costruzione di capannoni, luoghi che servono per lavorare, è vista come una colpa grave e quello che più sorprende è che questo ostracismo arrivi proprio da chi con il lavoro da sempre si è riempito la bocca". Sempre allo

**Gli emigranti abruzzesi  
e le loro "secondo case"**

**Michele Scassa**  
scassamichele@libero.it

A PROPOSITO delle cosiddette «secondo case» distrutte dal terremoto e senza risarcimento, cosa dire anche di quelle degli emigranti che hanno voluto lasciare un legame con la propria terra e che adesso verrebbero lasciati al loro destino? Sono da ritenere non degni di attenzione da parte dello Stato, facendo pagare loro, anche in questa triste circostanza, la colpa di aver voluto lasciare questo loro legame?

da la Repubblica 31.5.'09

## CONTATORI ENEL

### Tra slogan e fax

**La pubblicità dice: «Enel, l'energia che ti ascolta». A me non capita. È da febbraio che ho chiesto a mezzo fax di sapere il motivo per cui, malgrado un contatore telegestito da anni, ricevo spesso delle fatture per acconti: nessuna risposta.**

**Lino Clerici**  
lino.clerici@alice.it

da *Corriere della Sera* 31.5.'09

Per concludere, una lettera al *Giornale* (25/6). Così scrive Augusto Pulici di Milano: "L'Enel sta spendendo milioni di euro in pubblicità e io mi chiedo, essendo uno dei suoi utenti, se in quei tanti milioni di euro di pubblicità ci siano anche i nove decimi che ho pagato loro a fronte di regolari bollette. Vorrei tanto che qualche cervellone Enel Energia mi spiegasse perché l'ente per il quale lavora fa firmare un contratto di fornitura di energia elettrica a un prezzo fisso per due anni di 0,083 euro/Kwh e poi lo fa pagare 0,836 euro/Kwh come nel mio caso. Documenti alla mano posso dimostrare tutto quanto asserito e cioè il totale fatturatommi di 207,52 euro per un consumo di 248 Kwh effettivi. L'ente, da me più volte interpellato, non si è degnato neanche di rispondermi, né di contattarmi in qualche modo. Chi dà loro il diritto di non rispondere a civili e motivate lettere di reclamo?"

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

contratto se non ha alcun valore? Se riuscirò ad entrare in possesso della casa, non affitterò più finché lo Stato non farà una legge che condanna gli inadempienti dei contratti come avviene in altri Paesi".

Gian Claudio Serafini manda al *Tirreno* (15/6) la seguente lettera spedita al Consorzio bonifica di zona: "Caro Consorzio di bonifica, anche quest'anno mi accingo a pagare la tassa sul buon mantenimento delle colline livornesi. Però, come contribuente al mantenimento di codesto ente, desidererei sapere se esiste e, in caso affermativo, come poter conoscere il consuntivo delle attività svolte nel decorso anno. Nella speranza che a nessuno venga in mente di istituire, con tutti i crismi della legalità, altri consorzi per la bonifica delle pianure, delle coste rocciose e di quelle sabbiose nonché dei fossi livornesi".

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

## BELL'ITALIA

### Miraggi casa e soluzioni

"La casa sempre più un miraggio". Così titolava a tutta pagina *ItaliaOggi* del 25 giugno scorso.

Ma, al problema, ci sono molteplici soluzioni (che sottoponiamo all'attenzione del Governo che ha, per un'ennesima volta, prorogato gli sfratti: cioè, ponendo ogni problema a carico di una categoria). Si potrebbe, ad esempio, obbligare i costruttori (quelli che si sono dichiarati favorevoli al libretto casa, beninteso a spese dei proprietari) a regalare le case. Si potrebbe anche obbligarli a costruirle per darle in comodato (ovviamente, gratuito). Così come si potrebbe obbligare i proprietari (anche di Palazzo Grazioli) a ridurre tutti gli appartamenti ad una superficie non superiore a 50 mq, ed a regalare il di più. Sono tutti provvedimenti, alla fin fine, da Governo liberale (quale l'attuale si presenta). Sono provvedimenti ispirati alla logica del blocco sfratti, appunto.

## DALLE RIVISTE...

### Capacità giuridica del condominio, in Europa c'è Tariffe e canoni: i nodi vengono al pettine Condominio, avviso di convocazione e sua comunicazione Fisco federale: più efficienza o più complicazioni?

La preziosa rivista *L'Agente immobiliare* (giugno '09) pubblica - oltre a un articolo del Presidente confederale sul piano per l'edilizia e la cedolare secca - un completo studio di Bruno Ceccarini dal titolo "Confedilizia, è l'ora degli affitti".

#### Ai lettori

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

"Rumori molesti, difendersi non è facile": questo il titolo dello studio di Antonio Nucera (*Confedilizia*) che compare su *Consulente immobiliare* (n. 858/09).

Sul diniego di rinnovo alla prima scadenza della locazione abitativa, per esigenze proprie, da parte del locatore società commerciale, nota a sentenza di Domenico Piombo su *Il Foro italiano* (n. 4/09).

Ancora sull'Ici dovuta per le aree fabbricabili. Ne tratta Maria Gianuario su *Tributi locali e regionali* (n. 5/09).

La cessione del contratto di locazione nei trasferimenti di azienda è l'argomento che Antonio Montesano sviluppa su *il fisco* (n. 25/09).

"Immobili in saldo" è il titolo dell'articolo di Pier Emilio Gadda pubblicato da *Il mondo* (12.6.'09) e relativo alle aste giudiziarie.

"Occupazione abusiva di immobili e stato di necessità. Un *revirement* della Cassazione solo apparente": ne scrive Giulio Toscano su *Questione Giustizia* (n. 2/09).

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 6/08) Maurizio de Tilla tratta - tra l'altro - dei diritti del conduttore in relazione a molestie derivanti da interferenze elettromagnetiche.

La rivista "Dialoghi tributari" (n. 1/09) pubblica un articolo di Claudio Carpentieri sul tema "Luci ed ombre sul "Fisco federale" in corso d'opera" (sottotitolo: "Più efficienza o più complicazioni?").

"Il condominio in Europa e i riflessi sui progetti di riforma in Italia": ne scrivono Francesca Sonnessa e Alessandro Re su *Immobili & proprietà* (n. 6/09), con particolare riferimento alla capacità giuridica del condominio (prevista nelle altre legislazioni europee in materia).

Restano annullabili le cartelle "mute" basate sui ruoli consegnati all'Agente della riscossione anteriormente al 1° giugno 2008. Lo sostiene Fabrizio Cerioni su *Bollettino tributario* (n. 10/09).

Per finire, il *Corriere tributario*. Che nel suo n. 25/09 pubblica uno studio di Roberto Fanelli sul recupero (entro tre anni) della maggiore imposta di registro relativa agli immobili non iscritti in Catasto.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Guerra

"La guerra è per lo più una raccolta di errori madornali"  
Winston Churchill

## ANACI

### Libretto e polizza

"Siamo sempre stati d'accordo sul fascicolo di fabbricato". È la trionfale dichiarazione rilasciata a "il velino.it" (10.4.'09) dal dott. Carlo Parodi, esponente primo dell'Anaci.

Ma non basta. Il dott. Parodi, nella stessa sede, dichiara solennemente anche questo: "In Italia, a differenza di altri paesi europei, non è obbligatoria neanche l'assicurazione sulla responsabilità civile sugli incendi nei fabbricati. Ma la Rc nel 90 per cento dei casi c'è". Anche la proposta di rendere obbligatoria questa assicurazione - ha concluso l'esponente dell'Anaci - "è stata avversata".

Prendiamo buona nota delle posizioni dell'Anaci (che forse vorrebbe - se ben comprendiamo le dichiarazioni del dott. Parodi - che la proprietà neppure si difendesse).

## GIURISPRUDENZA CASA

## Responsabilità per cose in custodia ed uso improprio

“In tema di danno cagionato da cose in custodia è indispensabile, per l'affermazione di responsabilità del custode, che sia accertata la sussistenza di un nesso di causalità tra la cosa ed il danno patito dal terzo, dovendo, a tal fine, ricorrere la duplice condizione che il fatto costituisca un antecedente necessario dell'evento, nel senso che quest'ultimo rientri tra le conseguenze normali ed ordinarie di esso, e che l'antecedente medesimo non sia poi neutralizzato, sul piano causale, dalla sopravvenienza di circostanze da sole idonee a determinare l'evento. Alla stregua di tale principio generale consegue che l'obbligo del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte ad un'ipotesi di utilizzazione impropria la cui pericolosità sia talmente evidente ed immediatamente apprezzabile da chiunque, da renderla del tutto imprevedibile, sicché l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a seguito di siffatto uso improprio integra il caso fortuito per gli effetti di cui all'art. 2051 cod. civ.". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 24804/08, inedita), confermando la sentenza di merito che aveva escluso il nesso di causalità tra l'eventuale dovere di custodia di un condominio relativo ad un cortile adibito a parcheggio e l'evento di danno occorso al figlio minore di uno dei condòmini che, introdottosi in ora serale in tale cortile protetto da apposito cancello e destinandolo a spazio ricreativo per giocare a pallone, si era procurato delle lesioni venendo a contatto con i vetri di copertura delle grate di aerazione di un garage, anch'esse appositamente protette, così ponendo in essere il c.d. "fattore esterno", idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra cosa e danno e a condurre all'esonero da qualsiasi responsabilità del convenuto condominio.

## Data del rilascio e richiesta di differimento

Chiara, ed efficace, puntualizzazione della Cassazione (sent. n. 24526/08, inedita) in materia di richiesta di differimento delle esecuzioni di rilascio (degli sfratti, in gergo). “In tema - ha detto la Suprema Corte - di rilascio per finita locazione di immobili urbani, la finalità del legislatore è quella di ridurre il ricorso alle procedure esecutive attuando l'equo temperamento delle esigenze del locatore e del conduttore mediante un sistema che, attraverso la fissazione di un giorno per l'esecuzione del rilascio, decorso il quale il locatore è abilitato a procedere in via esecutiva (art. 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392), prevede la sostanziale sospensione temporanea dell'accesso alla procedura esecutiva, con la possibilità per l'esecutato, concessa dall'art. 6, commi 4 e 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 451, di chiedere una sola volta la rifissazione della data di esecuzione". Pertanto - ha proseguito la Cassazione - "tale richiesta deve essere avanzata, sul piano logico, prima che l'esecuzione possa essere intrapresa dall'avente diritto al rilascio, ovvero non oltre il giorno fissato per l'esecuzione, poichè altrimenti, decorsa la data fissata dal giudice per il rilascio, il locatore deve considerarsi libero di iniziare la procedura esecutiva e la richiesta stessa non si proporrebbe più come fissazione di una nuova data, ma come sospensione dell'esecuzione".

## Nudo proprietario, niente spese condominiali

La Cassazione (sent. n. 21774/08, inedita) ha fatto il punto sulla ripartizione delle spese fra usufruttuario e nudo proprietario (il proprietario, cioè, del bene gravato di usufrutto).

“In tema - ha detto la Suprema Corte - di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario ed usufruttuario, in applicazione degli artt. 1004 (spese a carico dell'usufruttuario) e 1005 (riparazioni straordinarie) del Codice civile, il nudo proprietario non è tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale, al pagamento delle spese condominiali, nè può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge".

## Ordine del giorno assembleare e poteri dell'amministratore

“In tema di poteri dei condòmini, con riguardo all'assemblea condominiale non è illegittimo - ha detto la Cassazione (sent. n. 26536/08, inedita) - il rifiuto dell'amministratore di inserire nell'ordine del giorno alcuni argomenti proposti da singoli condòmini, potendo tale richiesta essere formulata in modo vincolante soltanto da almeno due condòmini che rappresentino un sesto delle quote dell'edificio così come previsto ex art. 66 disp. att. cod. civ. per la richiesta di convocazione di assemblea straordinaria o per la diretta convocazione in caso di inerzia dell'amministratore".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## RECENSIONI

André François-Poncet, *A Palazzo Farnese*, a cura di Maurizio Serra, Le Lettere ed., pp. 146

Dall'ottobre 1958 al giugno 1940 l'ambasciata francese in Roma, avente sede nel sublime Palazzo Farnese, fu retta da François-Poncet, il quale in queste pagine, per la prima volta tradotte in italiano, rievoca le difficoltà incontrate nei rapporti con Mussolini (molto meno con Ciano), fino alla dichiarazione di guerra.

Emanuele Narducci, *Cicerone*, pref. di Mario Citroni, Laterza ed., pp. XVIII + 450

Una sorta di *summa* degli studi ciceroniani dell'autore, fra i maggiori latinisti italiani, da poco scomparso: la biografia consente di esaminare un duplice aspetto dell'opera di Cicerone, "la parola e la politica", inserendone la figura nel complesso periodo storico.

Yukio Mishima, *La spada*, seguito da Henry Miller, *Riflessioni sulla morte di Mishima*, Se ed., pp. 148 con ill.

Un bel racconto del grande scrittore giapponese, arricchito da numerose testimonianze (comprese alcune pagine di Marguerite Yourcenar) sulla sua morte: i riti, l'onore, la lotta, sono fusi in un testamento spirituale schiettamente legato alle più pure tradizioni nipponiche.

Giovanni Sassu, *Il ferro e l'oro. Carlo V a Bologna (1529-1530)*, Compositori ed., pp. 192 con molte ill.

Documentata, corposa e ricca rievocazione di Bologna nei mesi che la fecero una sorta di "teatro del mondo", per sfarzosamente festeggiare l'incoronazione imperiale di Carlo d'Asburgo: un'opera che spazia dalle arti alle lettere, dalla storia politica al costume, dalla poesia alla religione.

Giuseppe Rensi, *Apologia dell'ateismo*, intr. di Armando Torno, La Vita Felice ed., pp. 110

Un testo del 1925, apparso allora in una bella collana di Formiggini, oggi riproposto come documento della storia dell'ateismo (e dello scetticismo) nel Novecento, ma altresì come palestra per i lettori odierni per verificare le loro idee su Dio, e *in primis* sull'esistenza medesima di un essere supremo.

Jean Lahaye, *Fiori bianchi nel mese di maggio*, D'Ettoris ed., pp. 48  
Una serie di riflessioni, di pensieri, di spunti sulla figura di Maria Vergine: si susseguono meditazioni sui grandi temi della vita, in una lettura teologica e pastorale.

Sandro Fontana, *Le grandi menzogne della storia contemporanea*, Ares ed., pp. 142

Una serie di puntuti capitoletti, ciascuno dedicato a un mito della storia otto-novecentesca, smontati con forte impegno e sulla base di documenti: il linguaggio apparirà quindi tanto vivace quanto "politicamente scorretto".

## CONDÒMINI,

ricorrete  
agli amministratori  
iscritti  
al Registro nazionale  
amministratori  
della Confedilizia

amministratori  
dalla parte  
della proprietà

## Pipistrelli contro le zanzare

I pipistrelli sono dei preziosi alleati contro gli insetti più fastidiosi, le zanzare in primo luogo. Si sta quindi diffondendo la prassi di "allevare" questi animali nelle città, in prossimità delle case, proprio per trarre benefici dalla loro caratteristica di cacciatori di insetti.

In questa direzione si è recentemente mosso l'Ater di Roma (l'Istituto che gestisce le case popolari della capitale), installando sugli alberi vicini alle case di in un quartiere molto popoloso 25 "bat box" (letteralmente: scatole per pipistrelli).

Per avere maggiori informazioni sia sulle caratteristiche dei pipistrelli sia sulle "bat box" e sulla loro vendita, è possibile collegarsi al sito del Museo di storia naturale dell'Università di Firenze, consultando la seguente pagina:

<http://www.msn.unifi.it/CMpro-v-p-468.html>

## BLOCCO "SFRATTI" D.L. 1 LUGLIO 2009, n. 78 TABELLA SINOTTICA

Numero del blocco	E' il 24° a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone)
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
Durata	Dall'1.7.2009 al 31.12.2009
Inquilini	Inquilini con «reddito annuo lordo complessivo familiare» inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano «in possesso» di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
Comuni	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/03)  Gli elenchi dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti sul sito <a href="http://www.confedilizia.it">www.confedilizia.it</a>
Documentazione	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione «alla cancelleria del Giudice procedente» o all'Ufficiale giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
Contestazione	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
Canone	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore – oltre all'Istat e agli oneri accessori – un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
Proprietari	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando – sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale – di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopraggiunta dell'abitazione".
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

### Prescrizioni antincendio, (slittamento) e altre proroghe

Il decreto-legge 1.7.'09, n. 78, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, contiene – unitamente a misure di natura economica – molteplici disposizioni di proroga. Fra di esse, segnaliamo – oltre al differimento delle esecuzioni di rilascio per determinate categorie di inquilini, di cui riferiamo in altra parte del notiziario – lo slittamento al 31.12.'10 del termine per il completamento degli interventi relativi alla messa a norma delle prescrizioni antincendio da parte delle strutture ricettive nonché la proroga al 31.12.'09 del regime transitorio per il passaggio dalla tassa alla tariffa sui rifiuti e al 31.12.'09 dell'entrata in vigore del nuovo regime di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

### Niente Ici ma più tasse

Sono un pensionato ex dipendente e come tale pago le tasse fino all'ultimo euro, contrariamente al mio dentista che con villa al mare e in montagna ha la figlia che frequenta l'università esentata dal pagamento della mensa. Oggi mi è pervenuta la rata universitaria di mio figlio che è ovviamente a carico così come mia moglie. Con molto stupore ho trovato la rata triplicata in confronto agli anni precedenti, mi sono recato presso la segreteria dell'università per spiegazioni e mi è stato detto che questo era

dovuto alla forte rivalutazione dell'aliquota della prima e unica casa di mia proprietà (acquistata con enormi sacrifici) nel nuovo computo degli oneri universitari da pagare. Ma a cosa mi è servito non pagare l'Ici quando un ammontare di soldi superiore mi sono stati presi, in silenzio, in altro modo.

Silvio, email ►

da *l'Espresso* 28.5.'09



### Tutela del territorio, audizione della Confedilizia in Parlamento

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei deputati nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulle politiche per la tutela del territorio, la difesa del suolo e il contrasto agli incendi boschivi.

Alla Commissione, il Segretario generale (che era accompagnato dall'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale) ha espresso la posizione della Confedilizia favorevole ad una semplificazione dell'attuale, confuso quadro che vede un numero eccessivo di enti che a vario titolo si occupano di difesa del suolo.

Il Segretario generale ha inoltre rappresentato alla Commissione, in particolare, la situazione nella quale si trovano i contribuenti urbani dei Consorzi di bonifica, costretti a versare ogni anno ingenti somme sul presupposto dell'ottenimento di benefici (che – come noto – devono essere diretti e specifici nonché tali da determinare un aumento di valore del singolo immobile tassato) sempre più spesso ritenuti inesistenti da parte delle Commissioni tributarie.

### Bandiere al vento

“Alcuni uomini cambiano il loro partito per amore dei principi; altri cambiano i loro principi per amore del loro partito”

Winston Churchill

## RECENSIONI

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO E SETTEMBRE 2009

17 Agosto 2009 - Lunedì

## Imposte e contributi

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

16 Settembre 2009 - Mercoledì

## 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 agosto 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 agosto 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 agosto 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2009 - Mercoledì

## Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2009 (redditi 2008).

## Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute

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

## Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la 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.

## IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate (o del registro, dove sussista ancora quest'ufficio), oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

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

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

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - AGOSTO E SETTEMBRE 2009

## Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire nel periodo estivo (giugno/settembre) delle ferie maturate. Sulla base del vigente Ccnl, il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni la-

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

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

## Cedolare secca, audizione della Confedilizia in Parlamento

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione finanze della Camera dei deputati in relazione all'esame da parte della stessa di diverse proposte di legge finalizzate ad introdurre nel nostro ordinamento una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (la cosiddetta "cedolare secca sugli affitti").

Nel corso dell'audizione, il Presidente federale (che era accompagnato dal Segretario generale e dall'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale) ha rappresentato alla Commissione le ragioni a sostegno della misura - contenuta, peraltro, nei programmi elettorali dei maggiori partiti presenti in Parlamento - e si è soffermato in particolare sulle conseguenze che la stessa avrebbe sul gettito tributario (cfr., al proposito, *Cn* giug. '09), non mancando di sottolineare come l'introduzione della cedolare secca avrà gli effetti sperati solo se non sarà condizionata a complessi meccanismi di ricontrattazione con riferimento alle locazioni in essere (previsti da alcune proposte di legge di iniziativa parlamentare oltre che in un emendamento governativo presentato e poi ritirato in sede di esame del disegno di legge sul federalismo fiscale). Diverse interlocuzioni dei parlamentari presenti all'audizione, alla quale ha risposto il Presidente con nuovi approfondimenti.

Christopher Dawson, *La divisione della Cristianità occidentale*, a cura di Paolo Mazzeranghi, pres. di Marco Respinti, D'Ettores ed., pp. 310

Un'ampia storia delle separazioni, dopo il Rinascimento e fino all'Illuminismo, nel mondo cristiano d'Occidente, esaminato altresì nelle sue propagandine d'Oltreoceano.

Honoré de Balzac, *Séraphita*, Zandonai ed., pp. XX + 148

Un insolito romanzo di Balzac, che unisce mistica ed erotica, incentrato su una figura che si discosta alquanto dalle tante che affollano la narrativa dello scrittore francese: un androgino, quasi angelo che vuole tornare al cielo.

Nicoletta Hristodorescu, *L'apprendimento intelligente*, due voll., D'Ettores ed., pp. 270 + 214

Due complessi tomi di metodologia della miglior gestione possibile delle risorse intellettive personali, per consentire a ciascuno di farne l'uso più appropriato al fine di rendere più efficienti le proprie capacità di cognizione.

Comunità di Sant'Egidio, *I Cristiani in Medio Oriente*, Leonardo International ed., pp. 126

Attraverso interventi di testimoni diretti, studiosi, presuli, viene analizzata la situazione delle comunità cristiane dall'Egitto all'Iran, tra fughe, persecuzioni, abbandoni: il loro peso diminuisce ogni anno, di contro al rafforzarsi islamico.

Daniela Di Pace, Riccardo Mazzoni, *Con Oriana*, pref. di Rino Fisichella, Le Lettere ed., pp. 166 con ill.

Gli ultimi anni di vita di Oriana Fallaci, narrati dalla sua segretaria e dal giornalista cui concesse l'ultima intervista: asprezze e intemerate, episodi gustosi e affettuosità, in un lavoro proseguito indefesso nonostante la consapevolezza della fine imminente.

*Locali storici d'Italia. Guida 2009*, testo italiano e inglese, Associazione Locali Storici d'Italia ed., pp. 252 con ill.

Ecco aggiornata alla XXXIII edizione la guida dedicata a quasi duecentotrenta antichi alberghi, ristoranti, trattorie, pasticcerie, confetterie e caffè letterari, di rilievo sia turistico sia culturale, ciascuno sinteticamente presentato.

*La guerra della nazione Italia 1915-1918*, a cura dell'Archivio centrale dello Stato, Palombi ed., pp. 112 con molte ill.

Una vasta documentazione fotografica, interamente dedicata alla prima guerra mondiale, vista sotto molteplici aspetti, dall'interventismo alla pace, compresa la mobilitazione civile.

## Il lavoro di Dio

“Mi chiedo quale sia l’opinione di Dio a proposito di tutte le cose che le sue creature hanno inventato. Sorprende veramente che l’abbia consentito, ma immagino che abbia molte cose a cui pensare, non solo al nostro mondo ma anche a tutti gli altri. Non vorrei proprio fare il suo lavoro. Il mio è abbastanza difficile, ma il suo lo è molto di più. E poi – umpf! – non può neppure rassegnare le dimissioni...”

Winston Churchill

## PAROLE SANTE

### Abuso sul diritto e giurisprudenza “necessitata”

“La lotta all’evasione non la fa la giurisprudenza forzando le leggi in nome dei principi, innovando il senso delle leggi (anche processuali) più di quanto sia consentito dalla saggezza.

Ciò che c’è di nuovo è l’accumularsi dei difetti storici rispetto a un fisco di massa: l’incapacità dei governi, a partire dal 1971, di elaborare codici tributari; la crisi della funzione legislativa, il “protagonismo” di alcuni giudici, la giurisprudenza “necessitata” della Corte costituzionale, da sempre, e della Cassazione, più di recente”.

(da: Enrico De Mita, L’abuso del diritto “corto circuito” del sistema fiscale, 24 ore 21.6.’09)

## Comunisti

“Provare ad intrattenere buone relazioni con un comunista è come volersi guadagnare l’amore di un cocodrillo. Non sai se solleticarlo sotto il mento o picchiargli la testa. Quando spalanca le fauci, non puoi dire se sta cercando di sorridere o se si prepara ad ingoiarti”

Winston Churchill

## Protezione documenti

“La lunghezza del documento lo difende dal pericolo che venga letto.”

Winston Churchill

## IMPORTANTE

### Graffiti, condizioni igieniche alloggi, ronde e colf/badanti

Il provvedimento di legge per la sicurezza (ancora in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta*, al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn*) modifica l’art 639 del codice penale, aggravando le pene per i graffittari, specie in caso di imbrattamento di immobile storico-artistico. Resta ferma la procedibilità d’ufficio (in accoglimento di istanze della Confedilizia, che ha seguito da vicino il provvedimento anche per questo aspetto).

Il provvedimento introduce poi controlli a proposito delle condizioni igieniche degli alloggi in occasione di richieste di residenza e di ricongiungimenti familiari nonché le cosiddette “ronde” per la sicurezza (argomento che formerà oggetto di una specifica Circolare confederale).

Particolarmente importanti gli aspetti del provvedimento concernenti la contravvenzione in cui incorrono gli stranieri che irregolarmente facciano ingresso, o si trattengano, nel territorio nazionale. Il problema riguarda – in particolare – colf e badanti irregolari, nonché i loro datori di lavoro (che potrebbero essere coinvolti nel reato per concorso). Gli interessati alla fattispecie in questione sono invitati a tenersi di continuo in contatto con la locale Associazione Assindatcolf, che fornirà precise istruzioni (che non è possibile fornire al momento della chiusura del presente numero di *Cn* in tipografia essendo già aperta una discussione - nella stessa maggioranza parlamentare - sull’opportunità di modificare, quantomeno per le nominate categorie, la nuova normativa).

## Estate 2009, i servizi della Confedilizia

- Consigli utili per andare in vacanza: per chi loca la casa di villeggiatura; per chi lascia la casa di città (Vademecum Casa sicura)
- Decalogo per una villeggiatura senza liti
- Modelli di contratto per soddisfare esigenze di locazione turistica: “contratto tipo per le locazioni per brevi vacanze”, “contratto villeggiatura” e “contratto week-end”.
- Cartoncino del tempo
- Libretto d’uso della casa di villeggiatura

Ampio materiale su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Prescrizione biennale delle spese condominiali e limite al pagamento anticipato del canone, abrogate le relative norme

Con l’art. 24, d.l. n. 112 del 25.6.’08 (convertito, con modificazioni, dalla l. n. 155 del 6.8.’08), sono stati abrogati l’art. 6, comma 4, l. n. 841 del 22.12.’75, e l’art. 2-ter, d.l. n. 236 del 19.6.’74, convertito dalla l. n. 351 del 12.8.’74.

La prima disposizione prevedeva la prescrizione biennale del diritto del locatore al rimborso delle spese sostenute per la fornitura dei servizi posti a carico del conduttore. La seconda comminava la nullità delle clausole contrattuali di corresponsione anticipata del canone per periodi superiori a tre mesi.

Si tratta di norme contenute in provvedimenti che regolavano, in via transitoria, una materia, quella della locazione degli immobili urbani, interamente ridisegnata dalla l. n. 392 del 27.7.’78, ma che la giurisprudenza considerava ancora in vigore. Il che certo non giovava alla chiarezza e coerenza del quadro normativo. Il fatto che si ritenesse ancora in vigore la disposizione sugli oneri accessori, infatti, portava alla conseguenza che nel rapporto tra locatore e conduttore il termine prescrizione per il pagamento delle spese condominiali fosse limitato a due anni, mentre nel rapporto tra singolo condomino e condominio tale termine – in ossequio ai principi generali – fosse quinquennale: una ingiustificata disparità ora cancellata.

L’applicabilità dell’art. 2-ter, invece, non consentiva alle parti di concordare liberamente le modalità di pagamento del canone, in particolare, con riguardo alle locazioni ad uso diverso dall’abitativo (dovendosi, al contrario, ritenere – per le locazioni ad uso abitativo di tipo libero – senz’altro valido, dopo l’entrata in vigore della legge 451/98, un patto che avesse previsto il versamento anticipato di diverse mensilità di canone: in tal senso, cfr., fra gli altri, A. Mazzeo, *Le locazioni nella legislazione speciale*, 1<sup>a</sup> ed., 2002, Milano, 120). Ora, anche per locazioni non abitative, ciò sarà possibile.

Nulla cambia, invece, anche dopo l’espressa abrogazione del predetto art. 2-ter, per i contratti di locazione “agevolati” (per come la legge definisce testualmente i contratti di tre anni più due di cui all’art. 2, comma 5, l. 451/98) i quali, in ogni caso, devono conformarsi ai tipi di contratto di cui agli allegati “A” e “B” del D.M. 30.12.’02.

Per i contratti di locazione in corso, infine, sia che si tratti di locazioni abitative sia che si tratti di locazioni ad uso diverso, occorrerà far riferimento a quanto in proposito stabilito nel contratto. Ove fossero previste pattuizioni di corresponsione anticipata di diverse mensilità di canone, esse devono ritenersi pienamente valide (a parte il caso – appena detto – dei contratti agevolati, per i quali si deve comunque fare riferimento alle prescrizioni dell’apposito decreto ministeriale, finché non sia modificato). Ove così non fosse, le parti potrebbero comunque ricontrattare, di comune accordo, le modalità di pagamento della pigione.

Per una trattazione più completa della materia, si rinvia al sito confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))

## Autogrificazione

“Nella vita mi sono dedicato più spesso all’autogrificazione che non alla rinuncia”

Winston Churchill

## Ici e immobili assimilati alla prima casa, perplessa anche la Corte dei Conti

Sulla questione dell'applicazione dell'esclusione dall'Ici agli immobili assimilati all'abitazione principale deve registrarsi l'intervento della Corte dei Conti della Lombardia negli stessi termini di cui alla presa di posizione della Confedilizia (cfr. Cn apr. '09).

Con parere n. 208/09, i magistrati contabili lombardi hanno infatti ritenuto infondata la tesi espressa dal Ministero dell'economia e delle finanze con la Risoluzione n. 1/DF del 4.3.'09. Risoluzione nella quale l'Amministrazione ha espresso l'avviso che l'esenzione operi "solamente nei casi di assimilazione stabiliti da specifiche disposizioni di legge", dando ai Comuni l'indicazione di provvedere al recupero dell'Ici nei confronti dei contribuenti che nel 2008 non abbiano versato l'imposta nei casi di immobili che fossero stati assimilati alle abitazioni principali sulla base del regolamento o della delibera comunali ma non della legge.

Secondo la Corte dei Conti, infatti, qualora il legislatore del 2008 avesse inteso limitare l'esclusione dall'Ici alle sole ipotesi di assimilazione già previste e tipizzate dalla legge statale, avrebbe necessariamente dovuto esplicitare tale scelta nel decreto-legge di esonero Ici prima casa, "in difetto dovendosi ritenere valide le ipotesi di assimilazione stabilite dal Comune con regolamento o delibera comunale antecedenti alla data di entrata in vigore del decreto stesso".

## CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

### Bagnino condominiale

L'assistente bagnanti nelle piscine condominiali è una delle molteplici figure professionali disciplinate dal Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil.

Il bagnino (figura professionale B5) deve essere munito di apposito patentino e deve assicurare la propria presenza al bordo della piscina per tutto il tempo in cui la stessa è frequentata dai condomini, dagli inquilini o da loro eventuali ospiti. Il bagnino, inoltre e sempre in forza del Contratto nazionale, deve avere cura di tutte le attrezzature pertinenti la piscina, con particolare riguardo a quelle destinate agli interventi di salvamento.

L'orario di lavoro dell'assistente bagnanti (così come la sua distribuzione nell'arco della giornata e della settimana) deve essere stabilito per iscritto nel contratto di assunzione e non può superare le 8 ore giornaliere e le 40 settimanali, fatte salve eventuali prestazioni straordinarie da regularsi come segue. Le eventuali ore prestate in eccedenza rispetto il normale orario giornaliero - oltre ad essere retribuite con le maggiorazioni indicate nell'art. 58 Ccnl citato - devono rispettare la durata media settimanale di 48 ore. Tale durata media è da calcolarsi con riferimento ad un periodo non superiore a 6 mesi (salvo diverso accordo territoriale). Il periodo è ampliato fino a 12 mesi nel caso di lavoratore che esegua la propria prestazione presso residenze turistiche a carattere stagionale. Il recupero delle ore prestate in eccedenza rispetto al limite delle 48 ore settimanali deve essere effettuato nel periodo di riferimento anzidetto (ovvero 6 o 12 mesi). E questo vuol dire che se il bagnino ha fatto 50 ore di lavoro una settimana, in un'altra dovrà lavorarne "solo" 46, in maniera tale che la media delle ore lavorate nel periodo considerato non superi mai le 48 ore settimanali.

Il contratto di assunzione del bagnino può anche essere a tempo determinato se si tratta, per esempio, di lavoratore a servizio di residenze turistiche a carattere stagionale o con mansioni relative a strutture, impianti o apparati con funzionamento limitato solo ad alcuni periodi dell'anno.

Per finire, il salario conglobato previsto per questa figura professionale (nel periodo 1.1.'09-31.12.'09) è di 1088,17 euro mensili (oltre ad eventuali indennità a carattere continuativo e agli scatti di anzianità) e 175 è il coefficiente da utilizzare per ricavare il relativo valore orario.

## Corsi sicurezza dipendenti da proprietari di fabbricati Per i condomini, niente documento valutazione rischi

In base alla normativa in materia di sicurezza sul lavoro, i dipendenti da proprietari di fabbricati (quali portieri, addetti alle pulizie ecc.) devono essere informati e formati da parte del datore di lavoro, pena sanzioni a carico di quest'ultimo. Specifici corsi di formazione sulla sicurezza nei luoghi di lavoro - da effettuarsi all'inizio del rapporto di lavoro; in occasione di trasferimento o di cambiamento di mansioni; di introduzione di nuove attrezzature o nuove tecnologie - sono svolti (o promossi) dagli Organismi paritetici territoriali (Opt) di Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil. Inoltre, i portieri ai quali viene attribuito il compito di intervenire in casi di emergenza sull'impianto dell'ascensore, devono frequentare un ulteriore e specifico corso di formazione in conformità allo schema approvato dall'Organismo paritetico nazionale (Opn) di Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil.

Contrariamente a quanto riportato da alcuni giornali, si torna a segnalare - come peraltro già fatto anche su queste pagine (cfr. Cn apr. '09) - che il condominio (datore di lavoro) ha solo l'obbligo di informare e formare i propri dipendenti e di dotarli degli idonei dispositivi di protezione individuale (Dpi), non dovendo invece procedere alla redazione del documento di valutazione dei rischi (Dvr) e alla redazione del documento di valutazione dei rischi da interferenze (Duvri). Il condominio senza dipendenti, infine, non ha obblighi in materia di sicurezza sul lavoro salvo quelli previsti in tema di cantieri temporanei o mobili.

## 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.

## Obiettivi

"Non arriverai mai alla fine del viaggio, se ti fermi a lanciare un sasso a ogni cane che abbaia"

Winston Churchill

## Alcolici

"Quando ero più giovane mi facevo una regola di non bere mai superalcolici prima di pranzo. Oggi la mia regola è di non farlo prima di colazione"

Winston Churchill

## Poche parole

"Troppo spesso l'uomo forte e taciturno è silenzioso perché non sa cosa dire, e viene ritenuto forte solo perché se ne sta zitto"

Winston Churchill

## ENTI INUTILI

### Bravo Calderoli

**NON SONO** certo un elettore della Lega, ma per una volta non posso non plaudire al ministro Calderoli, per il coraggio col cui sostiene la proposta di sopprimere enti inutili, soprattutto i consorzi di bonifica.

Gianni Barberis, Torino

da *Il Resto del Carlino* 26.5.'09

## Maturazione

"La gioventù è a favore della libertà e delle riforme, la maturità a favore di un giudizio compromesso, la vecchiaia a favore della stabilità e della tranquillità"

Winston Churchill

## Menzogne

"Nel mondo circolano un sacco di menzogne, e il peggio è che molte di esse sono vere"

Winston Churchill

## Il senso della Storia

"Una nazione che dimentica il passato non ha futuro"

Winston Churchill

## Redenzione

“Non fidarti mai di un uomo senza un vizio che lo redima”

*Winston Churchill*

## Impianti termici centralizzati

Ci riferiamo alla lettera del signor Ciarlo (Liberò 16/6) nella quale si attribuisce alla Confedilizia la responsabilità di avere creato una situazione di incertezza normativa richiedendo ed ottenendo la sostituzione, nel recente decreto in materia di risparmio energetico, del divieto di trasformazione degli impianti termici centralizzati in impianti autonomi in tutti gli edifici con più di quattro unità abitative, con la previsione secondo la quale in tali casi “è preferibile” il mantenimento di impianti termici centralizzati. Al proposito dobbiamo precisare che la Confedilizia ha sì chiesto e ottenuto l’eliminazione del divieto di trasformazione degli impianti termici centralizzati in impianti autonomi, ma non ha suggerito come sostituire tale divieto, e tantomeno ha proposto di sostituirlo con l’espressione “è preferibile”, che il lettore considera equivoca. Peraltro, tale espressione non si rivela equivoca se viene letta nel contesto dell’intera norma, che dopo avere affermato che è, per l’appunto, “preferibile” il mantenimento di impianti termici centralizzati, ove esistenti, dispone che le cause tecniche o di forza maggiore che giustificano la dismissione della caldaia centralizzata e la sua sostituzione con impianti di riscaldamento autonomi, dovranno essere dichiarate in una relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni di legge per il contenimento del consumo energetico.

**Alessandra Egidi – Confedilizia Roma**

da *Liberò* 25.6.'09

## Omero

“Il signor Gladstone leggeva Omero per diletto. E ben gli stava, secondo me”

*Winston Churchill*

## LEGGE COMUNITARIA

### Abolito il “valore normale” per le compravendite

La legge comunitaria 2008 ha abrogato le norme della cosiddetta Manovra Bersani-Visco (d.l. n. 225/06, convertito dalla l. n. 248/06) che avevano introdotto il riferimento al “valore normale” nelle cessioni di immobili (cfr. *Cn* sett. '06).

In sostanza, con le disposizioni ora abrogate erano stati ampliati i poteri di rettifica esercitabili dagli uffici finanziari sia ai fini Iva sia ai fini delle imposte sui redditi (di impresa).

In particolare, ai fini Iva era stato consentito agli uffici – relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze – di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva (senza prima ispezione la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione fosse dichiarato in misura inferiore al “valore normale” del bene, per tale intendendosi “il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l’operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi”. Espressione già prevista dalla legge, che con provvedimento dell’Agenzia delle entrate era stata fatta coincidere – in relazione agli immobili – con i valori dell’Osservatorio sui valori immobiliari dell’Agenzia del territorio (Omi). La dichiarazione di un corrispettivo inferiore al “valore normale” del bene integrava – sulla base delle norme ora abrogate – la prova dell’esistenza di operazioni imponibili o l’inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno luogo a detrazione. Cosa che in precedenza avveniva solo in presenza di elementi documentali che indicassero tali incongruenze (verbali, fatture ecc.).

Ora le disposizioni della Bersani-Visco sono venute a cessare. Ne consegue che d’ora innanzi l’eventuale differenza tra il corrispettivo pattuito ed il “valore normale” dell’immobile costituirà una mera “preziosazione semplice”, dalla quale non potranno più conseguire accertamenti automatici.

### Sospese le regole antirumore

La legge comunitaria 2008 prevede una delega al Governo per il riordino della disciplina in materia di inquinamento acustico. In particolare, il Governo dovrà provvedere al riassetto e alla riforma delle disposizioni vigenti in materia di tutela dell’ambiente esterno e dell’ambiente abitativo dall’inquinamento acustico, di requisiti acustici degli edifici e di determinazione e gestione del rumore ambientale.

In attesa di tale riordino della materia, la legge comunitaria dispone che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti (d.p.c.m. 5.12.'97, emanato in attuazione della legge n. 447/95) “non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge”.

## Verità e bugie

“A volte la verità è talmente preziosa che deve essere protetta da una guardia del corpo di bugie”

## Riservatezza

“E’ fantastico vedere quanto le persone riescano a conservare i segreti che non sono mai stati loro confidati”

*Winston Churchill*

## Certificazione energetica, intervengono i notai

Com’è noto, il d.lgs. n. 192/05 prevede a decorrere dal 1° luglio – salvo diversa disposizione regionale – che ogni singola unità immobiliare, in caso di trasferimento a titolo oneroso, sia dotata a cura del venditore dell’attestato di certificazione energetica (sostituito, attualmente, in attesa delle Linee guida nazionali, dall’attestato di qualificazione energetica).

In argomento, si segnala, ora, lo studio del Consiglio nazionale del Notariato n. 354/2009/C, che esprime alcune posizioni sull’adempimento in questione alla luce dell’intervenuta abrogazione – già da noi più volte sottolineata – dell’obbligo di allegazione dell’attestato in caso di compravendita (oltre che all’atto della consegna in caso di locazione).

In particolare, il Notariato – dopo avere sottolineato che ai notai spetta un ruolo essenzialmente informativo a favore delle parti, che si sostanzia nell’illustrazione degli obblighi previsti dalla legge – osserva che “l’obbligo di dotazione, pur essendo previsto in capo al venditore ovvero al costruttore, può essere assunto a proprio carico dall’acquirente in forza di una specifica pattuizione”, posto che non si ravvisano, nel d.lgs. n. 192/05, “divieti e sanzioni che impediscano alle parti di convenire che l’obbligo di dotazione sia accollato al compratore”. In sostanza, la questione viene rimessa agli accordi raggiunti, al riguardo, tra le parti, che ben possono convenire che l’immobile interessato venga dotato della documentazione energetica in un momento successivo al rogito, e che ciò avvenga, per di più, a cura dell’acquirente.

Conclusione, questa, che comunque – sempre per quanto evidenzia lo studio del Notariato – non deve far dimenticare il fatto che per i fabbricati costruiti o radicalmente ristrutturati (tali sono quelli di superficie utile superiore a 1000 mq oggetto di ristrutturazione integrale ovvero di demolizione e ricostruzione) in base ad un titolo richiesto dopo l’8.10.'05, il d.lgs. n. 192/05 prevede espressamente che il costruttore che non consegni al proprietario, “contestualmente” all’immobile, l’originale della certificazione energetica, venga punito con una sanzione amministrativa fino 30.000 euro. E che, inoltre, la dichiarazione di fine lavori e il rilascio del certificato di agibilità dipendono dall’esistenza dell’attestato energetico.

Le conclusioni del Notariato (che attengono solo alla compravendita) si riferiscono ai casi in cui le Regioni non abbiano legiferato sulla materia. Per il caso contrario, si rinvia ai pareri del prof. Vittorio Angiolini pubblicati sul sito Internet confederale.

## RECENSIONI

Guglielmo Guasta, Luciano Ferri, *Jus murmurandi in camicia nera*, pref. di Francesco Perfetti, premessa di Roberto Gervaso, Le Lettere ed., pp. XII + 112

Una divertente carrellata delle barzellette che si raccontavano, durante il ventennio fascista, su Mussolini e sui gerarchi, con una ricca selezione delle più aggressive caricature di Mussolini diffuse, all'epoca, in Italia e all'estero. *Beni culturali e paesaggio. La nuova versione del codice*, a cura di Giuseppe Chiarante e Umberto D'Angelo, Iacobelli ed., pp. 254

Testi e commenti della legislazione sui beni culturali, con una serie di documenti utili ad inquadrare la materia.

Alexandre Vinet, *Libere Chiese in libero Stato*, a cura di Stefano Molino, Edizioni Gbu, pp. 558

Un testo del primo Ottocento, scritto da un pastore protestante, in favore della libertà di coscienza, mai tradotto prima in italiano nonostante l'indubbio influsso esercitato sul liberalismo anche cavourriano in tema di separazione fra Stato e Chiesa.

Roberto Ducci, *Due valigie di dollari*, con un saggio di Enrico Serra, Le Lettere ed., pp. 88

Brillante e gustosa rievocazione autobiografica dell'impresa di due giovani diplomatici italiani, che nel 1940 dovettero recare due valigie, con tre milioni di dollari, dagli Stati Uniti al Brasile: sembrerebbe la sceneggiatura di un film spionistico, ma è vita vissuta.

Giovanni Sgritta, *Badanti e anziani*, Edizioni Lavoro, pp. 250

Le badanti, lavoratrici soprattutto diffuse in Italia, convengono alle famiglie (che si sgravano da attività di cura difficili) e allo Stato (che evita di assumersi la diretta responsabilità di assistere gli anziani): l'autore rileva che il problema si aggraverà e lamenta la supposta diffusione di lavoro nero.

Walter Bernardi, *Il paggio e l'anatomista*, Le Lettere ed., pp. 200

Scienza e potere, sangue e sesso, sono gli ingredienti di una sconosciuta storia fiorentina del XVII secolo, che riaffiora dai documenti d'archivio scavati con accortezza e con fiuto d'investigatore e ricondotti a unità mediante una scrittura vivace e fresca.

Maria Teresa Cometto, Glauco Maggi, *Figli & soldi*, Sperling & Kupfer ed., pp. VIII + 208

Il primo manuale, di facile e simpatica lettura, dedicato alla "paghetta", e a tutti gli strumenti necessari per l'educazione finanziaria dei ragazzi: è una materia che di solito s'impartisce non troppo bene in famiglia, e ovviamente ancor meno a scuola.

## DAL PARLAMENTO

## Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Due interessanti disegni di legge in materia di locazioni sono stati presentati dalla senatrice Thaler Ausserhofer (Udc, Svp e Aut.): con il primo si intende introdurre norme per la riduzione della tassazione dei redditi da locazione di immobili ad uso abitativo; con il secondo, si prevede l'introduzione di norme in materia di detrazioni per i canoni di locazione ad uso abitativo.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia, il deputato Fugatti (LNP), ha richiesto di sapere se i contributi versati ai Consorzi di miglioramento fondiario, costituiti ai sensi del regio decreto 13.2.'55, n. 215, siano deducibili dal reddito complessivo e se esistano difformità di applicazione.

I deputati Donadi, Borghesi ed Evangelisti (Idv) hanno presentato una mozione con la quale si impegna il Governo ad assumere opportune iniziative per sottoporre il reddito proveniente dalla locazione di immobili ad un'imposta sostitutiva dell'Irpef con un'aliquota non inferiore al 20% nonché per incrementare le detrazioni Irpef per gli inquilini a basso reddito relativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, anche allo scopo di creare meccanismi di contrasto di interesse che facilitino la denuncia ai fini fiscali del canone effettivamente percepito dal locatore.

In materia di Ici per i fabbricati rurali, il deputato Rainieri (LNP) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia per sapere se non intenda adottare specifiche iniziative normative per garantire la coerente applicazione della legge, così chiarendo che l'Ici sui fabbricati rurali non è dovuta fin da quando la stessa imposta è stata istituita.

Il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze, Giorgetti, rispondendo ad un'interrogazione del senatore Peterlini (Udc, Svp e Aut.), con la quale si chiedeva di prevedere, per dare slancio al settore immobiliare, una "lotteria degli immobili", ha affermato che tale tipo di concorso non risulta autorizzabile alla luce della normativa vigente, ma che il Ministero svolgerà le accurate riflessioni del caso per valutare una normativa che possa, eventualmente, introdurla.

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

## 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 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 maggio	2008 - maggio	2009	0,7 %	0,525 %

## 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) relativa al mese di maggio 2009 è la seguente:

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
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 %	
Variazione maggio	2008 - maggio	2009	0,8 %	

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

## Citazioni

## Il sorriso del bulldog

Maliziose arguzie di  
Winston Churchill

A cura di  
Dominique Enright

liberibri

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Il sorriso del bulldog, maliziose arguzie di Winston Churchill*, ed. Liberibri.

## Oratori

"E' uno di quegli oratori dei quali si può dire a ragione che prima di prendere la parola non sanno cosa stanno per dire; mentre pronunciano il loro discorso non sanno cosa stanno dicendo; e quando si rimettono a sedere non sanno cosa hanno detto"

Winston Churchill



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

Anno 19  
Numero 7

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 7 luglio 2009

Il numero di giugno 2009  
è stato postalizzato il 17.06.2009