



PROGRAMMI ELETTORALI E FATTI CONCRETI

	PDL	PD	UDC	
Cedolare secca	"Graduale e progressiva tassazione separata dei redditi da locazione"	"Tassare il reddito da affitto non ad aliquota marginale, ma ad aliquota fissa"	"Istituzione di una cedolare secca del 20 per cento sugli affitti in modo da coniugare l'emersione dei contratti illegali e il ripristino della redditività dei canoni di locazione"	NON FATTO
Catasto	"Rilevazione sul territorio dei redditi delle abitazioni, ai fini della formazione del catasto"			NON FATTO
Ici	"Totale eliminazione dell'ICI sulla prima casa, senza oneri per i Comuni"			NON FATTO (restano soggetti a Ici gli immobili A1, A8 e A9)
Imposta sulle successioni	"Abolizione delle tasse sulle successioni e sulle donazioni reintrodotta dal governo Prodi"			NON FATTO
Ristrutturazioni edilizie	"Stabilizzazione delle norme fiscali (IVA + Imposte dirette) sui lavori di ristrutturazione edilizia"			NON FATTO (previste fino al 2011)

All'interno

● LA CRISI, L'IMMOBILIARE E UN INQUIETANTE INTERROGATIVO (pag. 3)

● Negozi sfitti, ma tassati (3)

● Regolarizzazione colf, badanti e baby sitter (5)

● Niente ICI per i fabbricati rurali accatastati (6)

● "TASSA OCCULTA" SUGLI ASCENSORI (7 e 13)

● Deleghe in assemblea e lavoro malfatto (10)

● Certificazione energetica, le Linee guida nazionali (12)

● Dato Istat negativo e diminuzione dei canoni (12)

● CONFEDILIZIA HA FIRMATO L'AVVISO COMUNE PER LA MORATORIA DEI DEBITI PMI (13)

● Cantieri temporanei o mobili, vittoria della Confedilizia (13)

● Tariffa rifiuti, l'IVA non è dovuta (17)

● Niente contributo di bonifica fuori dal perimetro di contribuzione (19)

● MA PER I CONSORZI DI BONIFICA C'E' PROPRIO NULLA DA FARE? (21)

● Nuove maggioranze in condominio per gli interventi di risparmio energetico (25)

● Tariffa depurazione, da ottobre i rimborsi (29)

Sforza Fogliani dal Presidente Alessandri

Il Presidente confederale – che era accompagnato dal Segretario generale – è stato ricevuto a Montecitorio dal Presidente della Commissione Ambiente della Camera dei deputati on. Angelo Alessandri, al quale ha esposto il giudizio della Confedilizia in ordine alla bozza di “Codice delle autonomie” all’esame del Governo. Sforza Fogliani è anche intervenuto – sempre a Montecitorio, Sala della Lupa – al Convegno di presentazione del documento conclusivo dell’indagine conoscitiva su “l’anagrafe tributaria nel contrasto all’evasione fiscale”.

Il Presidente confederale ha poi assistito all’Assemblea dell’ABI–Associazione bancaria italiana e all’Assemblea di Assopolari–Associazione nazionale delle banche popolari. E’ pure intervenuto alle riunioni del Comitato esecutivo ABI e del Consiglio direttivo della stessa organizzazione.

Sempre a Roma, Sforza Fogliani è intervenuto all’assemblea annuale dell’Acer–Associazione costruttori edili di Roma e provincia nonché al convegno Fisascat–Cisl “L’assistenza sanitaria integrata in Italia nell’ambito del welfare contrattuale” e al Convegno Igi “La privacy nei contratti pubblici”.

BELL’ITALIA

La carica dei certificatori

“La carica dei certificatori”. Questo il titolo di un articolo pubblicato su *Il Sole 24 Ore Lombardia* e dedicato agli effetti della normativa lombarda in materia di certificazione energetica, che – come è noto – si presenta come la più stringente in Italia non solo rispetto a quella nazionale ma anche nei confronti di quella elaborata dalle altre Regioni.

L’articolo in questione riferisce fra l’altro che negli ultimi due anni “la Regione, attraverso gli enti accreditati dai suoi organismi, ha già formato 8.870 certificatori, di cui circa 5.000 attualmente attivi”.

Ma quanto costano queste certificazioni? Secondo l’articolo, “per una villetta singola, si può andare da un minimo di 500 a un massimo di 1.000 euro”.

Piani casa regionali, attivate le Federazioni

Sono 12, finora, le regioni nelle quali il Piano casa per gli ampliamenti edilizi è legge: alla Toscana, che è stata la prima, si sono aggiunte, oltre alla Provincia di Bolzano, le seguenti Regioni: Abruzzo, Basilicata, Emilia Romagna, Lazio, Lombardia, Piemonte, Puglia, Veneto, Umbria, Val d’Aosta. Nelle restanti il Piano casa è stato approvato solo dalle rispettive Giunte (o si è comunque vicinissimi a tale approvazione). Fa eccezione la Provincia autonoma di Trento che non aderisce all’iniziativa.

I testi dei provvedimenti approvati sono stati di volta in volta trasmessi dalla Segreteria generale della Confedilizia alle Federazioni regionali e alle Associazioni territoriali interessate, invitando le stesse ad organizzare incontri di approfondimento del provvedimento, al contempo preparandosi ad offrire agli iscritti ogni possibile assistenza in materia.

La Tosap rientra tra le spese detraibili al 36%

La tassa per l’occupazione del suolo pubblico, pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull’area pubblica necessario all’esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell’immobile, è da considerarsi come onere strettamente collegato alla realizzazione dell’intervento edilizio. Essa è quindi detraibile dall’Irpef al 36% nell’ambito dell’agevolazione per gli interventi di recupero.

In questi termini si è espressa l’Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 229/E del 18.8.09, aggiungendo, per quanto riguarda le modalità di pagamento, che il versamento della Tosap mediante conto corrente intestato al concessionario del servizio di accertamento e riscossione del tributo (anziché tramite bonifico, modalità richiesta per tutte le spese detraibili) non preclude l’applicabilità del beneficio.

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

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Chi è lo “straniero”?

Nella nostra lingua, il termine “straniero” indica qualsiasi cittadino di nazionalità non italiana. Ai fini del Testo Unico sull’immigrazione di cui al d.lgs 286/98, con tale termine devono intendersi, invece, solo i “cittadini di Stati non appartenenti all’Unione europea” e gli “apolidi”.

CONOSCERE I FURTI D’ARTE

Uno strumento per una conoscenza sempre aggiornata dei furti d’arte è il sito: www.interpol.int:\RecentThets\PropertyCrimeWorks of Art. Vi si trovano riunite le notizie e le immagini delle opere trafugate comunicate all’Interpol a livello internazionale.

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Successione convivente

Il Tribunale di Roma ha sollevato questione di costituzionalità - in relazione agli artt. 2 e 3 della Costituzione - nei confronti dell’art. 6 della legge n. 392/78 (tuttora vigente siccome non abrogato dalla legge n. 451/98) in quanto, “in caso di cessazione volontaria della convivenza, condiziona la successione nel contratto di locazione del convivente, rimasto ad abitare nell’immobile locato, alla presenza nel nucleo coabitante di prole naturale”.

Registro commercio Beni culturali

Con Decreto ministro per i Beni culturali del 15 maggio 2009, n. 95 (pubblicato sulla Gazzetta del 24 luglio scorso) è stato approvato il Regolamento recante “indirizzi, criteri e modalità per l’annotazione nel registro di cui all’art. 128 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza delle operazioni commerciali aventi ad oggetto le cose rientranti nelle categorie di cui alla lettera a) dell’allegato A” del Codice dei Beni culturali (reperti archeologici, parti di monumenti storico-artistici, incunaboli ecc.).

Nuovi direttori a importanti testate

Vittorio Feltri è tornato a guidare “il Giornale” e Mario Giordano è tornato al tg di Italia 1 “Studio aperto”. Maurizio Belpietro è il nuovo direttore di “Liberò” e Giorgio Mulè lo ha sostituito alla direzione di “Panorama”.

A tutti, il Presidente confederale ha personalmente espresso gli auguri della nostra Organizzazione.

Tamburini confermato presidente Assoimmobiliare

Gualtiero Tamburini (Nomi-sma) è stato confermato Presidente di Assoimmobiliare, associazione dell’industria immobiliare aderente a Confindustria.

Felicitazioni da Confedilizia

Gallone eletto presidente architetti

Massimo Gallone è il nuovo presidente del Consiglio nazionale degli Ordini architetti, pianificatori, progettisti e conservatori.

Vivissime congratulazioni, ed auguri, dalla Confedilizia.

Federalismo fiscale, istituita la Commissione tecnica paritetica

Con d.p.c.m. 3.7.09 è stata istituita presso il Ministero dell’economia e delle finanze la “Commissione tecnica paritetica per l’attuazione del federalismo fiscale”, prevista dalla legge delega in materia approvata nel maggio scorso (legge n. 42/2009) al fine di “acquisire ed elaborare elementi conoscitivi per la predisposizione dei contenuti dei decreti legislativi”.

La Commissione opera nell’ambito della Conferenza unificata ed è costituita da tecnici di Ministeri ed Enti locali.

Enti ecclesiastici senza Tia (o Tarsu)

Poiché lo smaltimento dei rifiuti (Tia, Tarsu) è un prelievo di natura tributaria, gli enti ecclesiastici aventi fini di religione o culto, come pure quelli di beneficenza o di istruzione, sono esentati dal relativo pagamento.

Con queste conclusioni, la sezione prima della Commissione tributaria regionale del Lazio nella sentenza n. 359/01/09 depositata il 6 luglio scorso, ha annullato l’avviso di accertamento e le cartelle di pagamento riferite alla Tarsu per gli anni 2001 e 2002, atti che il Comune di Roma aveva notificato alla Pontificia università gregoriana.

La crisi, l'immobiliare e un inquietante interrogativo

di
Corrado Sforza Fogliani*

La crisi è, per l'immobiliare, un'opportunità e - allo stesso tempo - un pericolo.

Un'opportunità, dunque. La crisi è, infatti, partita dall'immobiliare (per le imposizioni demagogiche della politica stalinista dei politici del radicalismo statunitense che proclamavano il "diritto alla casa", da cui il subprime) ma - è un paradosso - è destinata a risolversi nel (e a favore) dell'immobiliare, allorché l'inflazione (che tutti prevedono si sviluppi quando verranno a galla le potenti iniezioni di liquidità delle banche centrali) manifesterà - contestualmente alla ripresa economica - i propri effetti.

Ma la crisi è anche un rilevante pericolo per l'immobiliare: e il guaio grave è che il pericolo è già una realtà, mentre l'opportunità è attesa. Non si tratta della caduta dei valori: che non c'è e non ci sarà, perché non c'è mai stata - salvo che in poche zone d'Italia - una "bolla" artificiosa (e chi predice - o auspica - una caduta dei valori, lo fa solo al fine di creare l'ambiente adatto perché vengano ulteriormente, e di nuovo scandalosamente, favoriti alcuni strumenti già a fiscalità privilegiata, messi in piedi dal grosso capitale parassitario). Il pericolo - dunque - non sono i valori, sono i politici: oggi più che mai tentati - illusi da interessi di settore - dalla "via breve" (quella che Einaudi definiva inventata da "superbia satanica") della creazione di lavoro buroindotto: di lavoro indotto dalla burocrazia, e a carico dei soliti noti (proprietari).

Il Ministero dello Sviluppo (sic) economico è già partito alla carica, varando alla chetichella - perlomeno, rispetto alle organizzazioni rappresentative di chi deve pagare, non certo rispetto a quelle dei beneficiari - un provvedimento che impone, per gli apparati ascensoristici, lavori che non sono obbligatori in alcun'altra parte d'Europa. Il provvedimento (come altri dello stesso Ministero) farà i conti con la Confedilizia - la sicurezza, in Italia, non può essere diversa da quella del resto del mondo - ma è di un esemplarità (per il discorso che abbiamo fatto) unica, anche per i costi che comporta (15mila euro circa per ascensore). Tanto più che non è il solo.

I Piani casa, invero, sono diventati - sempre nell'ottica di creare lavoro buroindotto, questa volta per i professionisti senza altro lavoro - il veicolo privilegiato, in alcune Regioni, per

varare il famigerato "libretto casa": già bocciato da 8 giudizi di legittimità, di merito ed anche di costituzionalità, con sentenze del cui esito non si vuole - pervicacemente - tener conto. L'atteggiamento del Governo avanti a queste leggi (illegittime, perché invasive - anche - di competenze riservate allo Stato), sarà una cartina di tornasole.

Nella stessa ottica, s'inquadra anche la "riforma del condominio" varata da un Comitato ristretto (ma sarebbe meglio dire ristrettissimo, per non dire "unitario") della Commissione Giustizia del Senato. Che nasce già vecchia (senza risolvere con chiarezza, infatti, il problema della capacità giuridica riconosciuta al condominio in tutta Europa o quasi, e della conseguente valorizzazione della figura dell'amministratore) e in patente contrasto con tutta una serie di normative da ultimo varate oltre che con i diritti proprietari (messi in discussione con una violenza che non ha precedenti).

Gli esempi potrebbero - purtroppo - continuare (le normative buroindotte su impianti di

ogni genere nonchè sulle certificazioni o disposizioni energetiche, con relativo - impazzito - guazzabuglio regionale, sono sulla bocca di tutti). Ma preme, a questo punto, trattare di quello che è più che un problema, un inquietante quesito: perché mai si trovano centinaia e centinaia di milioni per costruire 100mila nuovi alloggi di edilizia popolare (destinati - com'è finora avvenuto - ai prepotenti più che agli aventi diritto), e non si trova un euro per rivitalizzare la locazione? Perché mai si trovano mezzi per costruire e ricostruire, e sprecare così nuovo territorio (come se non fosse, anche questo, una risorsa limitata, per non dire già finita), e non si affronta per davvero il problema della cedolare secca per i redditi da locazione, sulla quale - pure - tutti i maggiori partiti erano d'accordo, prima delle elezioni, e lo erano senza "se" e senza "ma" (cioè, senza distinzioni e condizionamenti, che solo ora - e, per il vero, dal solo Pdl - vengono fuori)? L'interrogativo - ripetiamo - è inquietante, ed è inutile che ne spieghiamo il perché.

*presidente Confedilizia

BELL'ITALIA

Ici e seconde case

Magazine (Corriere della sera) del 23.7.'09. Editoriale di Aldo Cazzullo: "Gli evasori, o almeno gli elusori totali, non dovrebbero poter votare. Come sostenevano i primi costituzionalisti, non dovrebbe essere loro consentito di decidere come spendere soldi altrui".

Bene, benissimo.

Ma come la mettiamo con i proprietari delle seconde case, che pagano e non votano? Che pagano, anzi, un'Ici sempre salatissima proprio perché non votano? E' uno scandalo. Morale, prima ancora che giuridico e tributario. Ma nessuno ne parla, e tantomeno qualcuno fa qualcosa per evitare la sconcezza. Di Sindaci, si sa, ce ne sono di tutti i colori, di Sinistra e di Destra. E a tutti fa comodo tassare chi non vota.

**La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali**

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

Negozi sfitti, ma tassati

"Il reddito determinato a norma dei precedenti articoli è ridotto all'80 per cento per le unità immobiliari, non adibite all'uso del possessore o di suoi familiari, rimaste non locate per l'intero periodo d'imposta per cause non dipendenti dalla volontà del possessore".

Così disponeva - quando, evidentemente, in Italia esisteva un po' di civiltà dal punto di vista tributario - una norma presente nel Testo unico delle imposte sui redditi del 1986 (e ancor prima nel d.p.r. n. 597 del 1973) ma poi cancellata nel 1994.

La disposizione abrogata consentiva un parziale abbattimento - sia per gli immobili abitativi sia per quelli ad uso diverso - della tassazione su base catastale alla quale sono comunque soggetti gli immobili quando non vengono locati.

In un periodo in cui l'elevatissimo numero di negozi sfitti è visibile a occhio nudo nelle nostre città, è urgente (se non si vuole continuare nell'inciviltà: tassare anche redditi non percepiti) "riesumare" questa disposizione abrogata, rafforzandone anzi la portata. Analogamente, sarebbe anche il caso che i Sindaci - che la crisi del commercio (e, di conseguenza, dei proprietari dei negozi) l'hanno di fronte ogni giorno - provvedessero ad almeno ridurre l'Ici per i proprietari di immobili commerciali non locati.

Chi parla di "sfitto volontario", poi, andrebbe davvero chiuso in un nosocomio...

Nuove norme tecniche per le costruzioni, arrivano i chiarimenti ministeriali

E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 187 del 15.8.'09, la Circolare del Ministero delle infrastrutture 5.8.'09 recante chiarimenti sulle nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al d.m. 14.1.'08, e, segnatamente, sulla cessazione del regime transitorio.

In particolare il provvedimento in questione, con riferimento alle costruzioni private, precisa che "è esplicita la volontà del legislatore di prevedere" l'applicazione obbligatoria della nuova disciplina alle costruzioni iniziate dopo il 30.6.'09 "e ciò sulla base di una riconosciuta esigenza di rendere immediatamente operative le nuove norme, più penetranti rispetto alla sicurezza strutturale, in un ambito, quale quello del comparto costruttivo privatistico, che ha evidenziato maggiori criticità riguardo a controlli e verifiche sia sulla progettazione che in corso di esecuzione". La stessa Circolare precisa, però, che "per i lavori iniziati prima di tale data, ove in corso d'opera il privato avesse la necessità di presentare una variante, dovranno essere integralmente applicate le predette nuove norme tecniche", nel caso in cui "la variante stessa modifichi in maniera sostanziale l'organismo architettonico ovvero il comportamento statico globale della costruzione, conseguentemente configurandosi una nuova e diversa progettazione strutturale rispetto a quella originaria".



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Direzione generale per gli archivi e nuovo Regolamento

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali (di cui trattiamo anche in altro articolo pubblicato su questo numero di *Cn*), nell'ambito della Direzione generale per gli archivi, la cui denominazione è rimasta invariata, si segnala che da un punto di vista organizzativo gli uffici dirigenziali di livello non generale si sono ridotti di un'unità, passando da dieci a nove. Da un punto di vista sostanziale, invece, il Regolamento ha modificato alcune competenze della Direzione al fine di coordinarle con quelle attribuite alla nuova Direzione generale per la valorizzazione dei beni culturali.

Regione Lazio: finanziamenti per la valorizzazione degli archivi privati

Con legge regionale n. 18 del 22.7.09, la Regione Lazio ha previsto che verranno finanziati "interventi volti alla valorizzazione ad uso pubblico attualmente non fruibile del patrimonio storico-artistico ed etnoantropologico non statale".

Sono interventi finanziabili a fondo perduto in modo prioritario quelli che riguardano: a) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, i libri, le stampe, le incisioni e ogni altro documento avente carattere di rarità e di pregio; b) gli organi musicali storici, i dipinti custoditi nelle chiese, nei monasteri, nelle abbazie e nei conventi; c) gli archivi storici e notarili.

La Giunta regionale, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge in questione, dovrà adottare un'apposita delibera nella quale verranno determinati i criteri e le modalità relativi alla realizzazione dei progetti concernenti gli interventi finanziabili, alla presentazione delle domande, alla formazione della graduatoria, all'erogazione dei finanziamenti e alla rendicontazione e controllo delle spese sostenute.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Relazioni sul sito

Sul sito di Assotrusters (www.assotrusters.it) sono state inserite due relazioni: quella svolta da Danilo Galletti (avvocato e professore straordinario di diritto commerciale all'Università di Trento), sull'utilizzo del *trust* nelle procedure concorsuali, al convegno Confedilizia/Assotrusters di Piacenza del 15 giugno scorso; quella tenuta da Andrea Moja (avvocato e Presidente di Assotrusters), sul tema "Il *trust* nella pratica professionale: applicazioni e trattamento fiscale", al convegno organizzato a Bologna dalla locale Confedilizia il 18 giugno scorso.



UIPI

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

In Gran Bretagna premiate le donne dell'immobiliare

Al fine di rendere omaggio all'importante ruolo che, nel Regno Unito, rivestono le donne impegnate nel settore immobiliare, la locale Associazione nazionale della proprietà (Nla) ha istituito uno specifico premio, il Property Women Awards.

La giuria ha assegnato - nel corso di una manifestazione, svoltasi a Londra, alla quale è intervenuto il Presidente dell'Uiipi Paradias - 14 premi alle donne che si sono maggiormente distinte nel settore del real estate sia per impegno nella gestione degli immobili di proprietà sia per la valorizzazione della proprietà stessa con interventi eco-compatibili. Un riconoscimento è stato, inoltre, attribuito anche alla categoria delle proprietarie immobiliari al di sotto dei trent'anni.

Il Presidente della Nla, Salusbury, ha dato appuntamento a tutti i partecipanti per l'edizione 2010 del Property Women Awards.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Oriana confermato Presidente

Si è svolta, nella cornice della storica Villa Moro a S. Donato Milanese, l'assemblea annuale dell'Aspesi.

La relazione del Presidente, Federico Filippo Oriana, ha toccato tutti i punti di interesse delle società immobiliari e dei promotori-costruttori, dalla fiscalità all'urbanistica, dalla situazione finanziaria alla rappresentanza del settore, con proposte per affrontare la crisi del comparto.

Al termine si sono svolte le elezioni della nuova Presidenza e del nuovo Consiglio direttivo per il triennio 2009-2012. È stato confermato Presidente Federico Filippo Oriana (Federcasa), mentre sono stati eletti Vicepresidenti: Aldo Mazzocco (Beni Stabili), Franco Minardi de' Michetti (Sviluppo Immobiliare), Federico Sassoli de' Bianchi (Beni Reali) e Gianfranco Traversa (Selfimm). Confermato Presidente onorario Sestilio Paletti (Filcasa).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il mediatore non deve verificare l'esistenza di vincoli sull'immobile

"In tema di responsabilità del mediatore, non rientra nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore stesso deve conformarsi nell'adempimento della prestazione ai sensi dell'art. 1176 c.c., lo svolgimento, in difetto di particolare incarico, di specifiche indagini di tipo tecnico giuridico, dovendosi ritenere che in caso di intermediazione in compravendita immobiliare, non può considerarsi compreso nella prestazione professionale del mediatore l'obbligo di accertare, previo esame dei registri immobiliari, la libertà dell'immobile oggetto della trattativa da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli".

Così si è espressa la Corte di Cassazione, con sentenza n. 15926 del 7.7.09 e richiamando due proprie statuizioni di analogo contenuto (la n. 822/06 e la n. 15274/06), relativamente ad un caso riguardante la mancata comunicazione all'acquirente della presenza di iscrizioni ipotecarie sull'immobile oggetto di compravendita.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Protezione a tutto campo

Perché conviene aderire alle convenzioni Fimpe?

- > Perché l'unione fa la forza e si ottengono condizioni migliori di quelle che si potrebbero ottenere a titolo individuale.
- > Perché si ottengono le coperture migliori, che servono veramente, ai costi migliori.
- > Perché poi non si è soli nel rapporto con la compagnia o l'operatore che fornisce il servizio assicurativo, finanziario ecc., e si opera - tramite Fimpe - non solo in base ad una presunzione di fiducia, ma su un piano paritario.
- > Perché Fimpe rappresenta a 360 gradi i suoi associati, assistendoli nella fase precedente e successiva all'adesione alla convenzione, segue la gestione delle pratiche, fornisce un costante aggiornamento dello sviluppo delle pratiche di rimborso, copertura ecc., per garantire la soddisfazione dell'associato.

Le coperture e le convenzioni Fimpe riguardano i seguenti settori: salute, infortuni, casa e famiglia, tutela legale, benessere.

Per maggiori informazioni: www.fimpe.it; info@fimpe.it


ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

1° settembre 2009: partita la regolarizzazione di colf, badanti e baby sitter

Fino al 30 settembre prossimo è possibile presentare domanda per l'emersione del lavoro irregolare nell'attività di assistenza e di sostegno alle famiglie secondo quanto disposto in merito dall'art. 1-ter del decreto-legge n. 78/09, convertito dalla legge n. 109/09, e recante "provvedimenti anticrisi".

In pratica ciò vuol dire che i datori di lavoro possono - presentando un'apposita dichiarazione, accompagnata dall'attestazione di versamento di un contributo forfetario per ciascun lavoratore pari a 500 euro (di cui una parte copre a fini previdenziali e assistenziali il periodo di lavoro 1.4.'09-30.6.'09) - sanare la posizione di colf, badanti, baby sitter ecc. irregolari di qualsiasi nazionalità, alle condizioni previste dalla normativa.

L'avvenuta presentazione della dichiarazione determina la sospensione dei procedimenti penali ed amministrativi per le violazioni delle norme relative all'ingresso e al soggiorno sul territorio nazionale nonché delle norme relative all'impiego di lavoratori, di carattere finanziario, fiscale, previdenziale e assistenziale e comunque afferenti all'occupazione dei lavoratori indicati nella dichiarazione di emersione. La sottoscrizione del contratto di soggiorno (per i lavoratori extracomunitari comunque presenti nel nostro territorio) e la comunicazione obbligatoria di assunzione all'Inps comportano poi l'estinzione dei reati e degli illeciti amministrativi.

Per avvalersi della sanatoria in questione è necessario rispettare determinati requisiti. Vanno nel contempo tenute presenti le norme relative alla cessione in disponibilità di immobili (e alle relative denunce).

Le sedi Assindatcolf (elenco sedi al numero verde 800.162.261) sono a disposizione per fornire la necessaria assistenza per l'istruzione e l'inoltro della pratica.


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

B&B: fatturato medio annuo di circa 29.000 euro

Secondo una recente indagine effettuata dall'Osservatorio turistico extralberghiero dell'Anbba, il fatturato medio annuo di un B&B si aggira intorno ai 29.000 euro, mentre il giro di affari sviluppatosi in Italia (in costante crescita, come si evince dalla tabella sottostante) è stato nel 2008 di 535 milioni di euro. "Il settore - ha affermato Stefano Calandra, presidente dell'Anbba, in un'intervista pubblicata su *Il Sole 24 ore* - è in costante crescita e buona è anche la prospettiva per il 2009 perché il periodo pasquale si è chiuso con un aumento dell'incasso medio, passato da 67 a 75 euro per una camera doppia, che resta sempre la più richiesta, nonostante un difficile primo semestre per il comparto turistico. E per il prossimo anno le prenotazioni sembrano già confermare questa tendenza".

Per quanto concerne, poi, la regolamentazione dei B&B, l'Anbba sottolinea che nel nostro Paese non vi è un ordinamento uniforme in quanto la legge quadro del 2001 sul settore turistico ha demandato il tutto alle Regioni, che hanno stabilito però requisiti differenti da territorio a territorio per gestire un B&B. Di fronte a questo quadro, il Ministero del turismo sta predisponendo un disegno di legge per definire una classificazione extralberghiera e i requisiti minimi necessari di un B&B, ispirandosi alle categorie già utilizzate dall'Anbba per classificare le strutture ad essa associate.

	2006	2007	2008
Posti letto	57	70	81
Numero strutture	12,5	15	18
Giro d'affari	366.600	450.000	535.000
Fatturato medio annuo	29,5	30	29

Dati espressi in migliaia - Fonte: Osservatorio turistico extralberghiero italiano dell'Anbba



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuovo regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali

Dall'1.8.'09 è in vigore il nuovo Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali (d.p.r. 2.7.'09, n. 91). Tra le novità relative agli uffici centrali, le più rilevanti sono: l'istituzione della Direzione generale per la valorizzazione del patrimonio culturale (nata dall'accorpamento tra la ex Direzione generale per l'organizzazione, l'innovazione, la formazione e la qualificazione professionale e le relazioni sindacali, con la ex Direzione generale per il bilancio e la programmazione economica, la promozione, la qualità e la standardizzazione delle procedure); l'istituzione della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea (nata dall'accorpamento tra la ex Direzione generale per la qualità e la tutela del paesaggio, l'architettura e l'arte contemporanea e la ex Direzione generale per i beni architettonici, storico-artistici ed etnoantropologici). Cambiano nome la ex Direzione per i beni archeologici, ora Direzione generale per le antichità, e la ex Direzione generale per i beni librari, gli istituti culturali ed il diritto d'autore, ora Direzione generale per le biblioteche, gli istituti culturali ed il diritto d'autore.


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lavoro accessorio, la Circolare esplicativa dell'Inps

In seguito alle innovazioni in materia di lavoro occasionale di tipo accessorio apportate da ultimo con il d.l. n. 5/09, convertito con modificazioni dalla l. n. 53/09, l'Inps ha emesso la Circolare n. 88 del 9.7.'09 per fornire le indicazioni necessarie a dare piena operatività al sistema, trattando nel contempo un quadro riepilogativo della materia.

Dal punto di osservazione che qui interessa, si ricorda che il decreto anzidetto ha, tra le altre modifiche, ampliato la categoria di coloro che possono svolgere attività agricole di carattere stagionale, inserendovi anche le casalinghe (cfr. *Cn magg.* '09). In via generale, l'Inps ha precisato che la natura accessoria delle prestazioni considerate comporta che le stesse debbano essere svolte direttamente a favore dell'utilizzatore senza il tramite di intermediari e che le prestazioni di lavoro occasionale accessorio debbono intendersi "mere prestazioni di lavoro" non riconducibili a tipologie contrattuali tipiche di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

Al fine di qualificare la categoria delle "casalinghe", poi, l'Inps ha ritenuto utile far riferimento a definizioni contenute in precedenti disposizioni legislative, "in base alle quali per "casalinga" deve intendersi un soggetto che svolge, senza vincolo di subordinazione, lavori non retribuiti in relazione a responsabilità familiari e che non presti attività lavorativa autonoma o alle dipendenze di terzi". Quindi, ha continuato l'Istituto, in via sperimentale - e accogliendo l'avviso comune delle Parti sindacali interessate - potrà svolgere, in qualità di casalinga, lavoro accessorio stagionale in agricoltura "quel soggetto che - al di là dell'accezione di genere - non abbia prestato lavoro subordinato in agricoltura nell'anno in corso e in quello precedente".

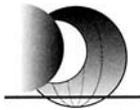

AGIAI
ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Agiai e Restructura 2009

Anche quest'anno Agiai parteciperà con un proprio stand - e con proprie iniziative pubbliche - a "Restructura", l'annuale appuntamento torinese dedicato all'edilizia, che quest'anno si svolgerà dal 26 al 29 novembre.

Temi centrali di questa edizione saranno il risparmio e la sostenibilità energetica nonché il rispetto dei parametri energetici insieme all'innovazione tecnologica e progettuale.

Appuntamento a Torino presso il Lingotto Fiere. Per informazioni: www.restructura.com.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Rimborsi Ici per le cooperative agricole

E' illegittima la norma (art. 2, c. 4, legge n. 244/07) che ha negato la restituzione di somme eventualmente versate a titolo di Ici per periodi di imposta precedenti al 2008, da parte delle cooperative agricole per i fabbricati strumentali destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli (che dal 2008 sono considerati rurali).

Lo ha stabilito la Corte costituzionale con la sentenza n. 227 del 22.7.'09

Dalla semplice lettura della disposizione emerge – secondo la Consulta – la sua intrinseca contraddittorietà. Se, infatti, il tributo era, per gli anni precedenti al 2008, dovuto, sancirne l'irripetibilità sarebbe del tutto superfluo; se, invece, il tributo non fosse stato dovuto, la disposizione verrebbe ad avere un senso compiuto (quello cioè di impedire il recupero di importi che sono stati versati senza una causa giustificativa) "che però urta palesemente con la giurisprudenza di questa Corte".

Niente imposta di successione per i fabbricati rurali

Ai fini dell'imposta sulle successioni, la rendita dei fabbricati rurali è ricompresa nel reddito dominicale dei terreni ai quali sono asserviti. Il reddito dominicale esprime infatti un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempre che tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti previsti dalla legge. In sede di compilazione della dichiarazione di successione, deve essere indicata la rendita catastale del fabbricato rurale mentre il valore imponibile da denunciare è pari a zero.

Così l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 207/E del 6.8.'09.

Ici non dovuta per i fabbricati rurali accatastrati

In tema di Ici, l'immobile che sia stato iscritto nel Catasto fabbricati come rurale, con l'attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dalla legge, non è soggetto all'imposta. L'attribuzione all'immobile di una diversa categoria catastale deve essere impugnata specificamente dal contribuente che pretenda la non soggezione all'imposta per la ritenuta ruralità del fabbricato, restando altrimenti quest'ultimo assoggettato ad Ici: allo stesso modo il Comune dovrà impugnare l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10 al fine di potere legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'imposta. Per i fabbricati non iscritti in Catasto l'assoggettamento all'imposta è condizionato all'accertamento positivamente concluso della sussistenza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità del fabbricato, che può essere condotto dal giudice tributario investito dalla domanda di rimborso proposta dal contribuente, sul quale grava l'onere di dare prova della sussistenza dei predetti requisiti. Tra i predetti requisiti, per gli immobili strumentali, non rileva l'identità tra titolare del fabbricato e titolare del fondo, potendo la ruralità essere riconosciuta anche agli immobili delle cooperative che svolgono attività di manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli conferiti dai soci.

Questo il principio di diritto affermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione con la sentenza n. 18565 del 21.8.'09 (cfr., da ultimo, *Cn mar.* '09).

CAPACITÀ GIURIDICA
PER I CONDOMINI
SIGNIFICA TRASPARENZA
PER I CONDOMINI



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Seminari 2009

Al via a settembre i consueti seminari di formazione professionale rivolti agli amministratori condominiali iscritti al Registro nazionale Confedilizia e organizzati dal Centro studi del Coram.

L'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Centro studi Coram e del Coordinamento condominiale Confedilizia, ha delineato, unitamente ai responsabili dei Registri territoriali, gli argomenti che verranno trattati. Tra questi si segnalano: il rendiconto e la contabilità condominiali; il risparmio energetico e le maggioranze assembleari; l'assicurazione del fabbricato e la sicurezza in condominio. Inoltre, verranno affrontati specifici argomenti di interesse locale o che emergeranno nel corso degli incontri medesimi.

I seminari si svolgeranno nelle località di seguito indicate e secondo il seguente calendario: Viterbo 25 settembre, Udine 16 ottobre, Sassari 25 ottobre e Bergamo 13 novembre.

Novità in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro

Il 20 agosto scorso è entrato in vigore il d.lgs. n. 106 del 5.8.'09, contenente disposizioni integrative e correttive del d.lgs. n. 81/08 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Di seguito si indicano alcune delle numerosissime novità introdotte, precisandosi che le stesse rivestono interesse, fra gli altri, per i titolari di studi di amministrazione condominiale che si avvalgono dell'attività di lavoratori. Nessuna novità deve invece registrarsi per i condomini (con dipendenti), posto che il nuovo provvedimento non ha modificato nulla rispetto alle norme pregresse: il datore di lavoro (proprietà o condominio) ha nei confronti dei lavoratori l'obbligo di informazione e formazione nonché di dotare gli stessi dei necessari dispositivi di protezione individuali in relazione alle effettive mansioni assegnate.

- E' stato introdotto l'obbligo di effettuare la valutazione dei rischi connessi alla specifica tipologia contrattuale attraverso cui viene resa la prestazione di lavoro.
- E' stato previsto che la valutazione dei rischi connessi allo stress "lavoro correlato" sia rinviata all'elaborazione di specifiche linee guida e comunque, anche in difetto di tale elaborazione, all'1.8.'10.
- E' stato disposto che la data certa del documento di valutazione dei rischi possa essere attestata – senza alcuna formalità aggiuntiva – anche dalla sottoscrizione del documento da parte del datore di lavoro, del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza o di quello territoriale e, ove nominato, del medico competente.
- E' stato sancito che la valutazione dei rischi sia rielaborata – ed il relativo documento aggiornato entro 30 giorni – in varie occasioni, quali ad esempio modifiche significative dell'organizzazione del lavoro o infortuni significativi. In caso di costituzione di nuova impresa, il datore di lavoro è tenuto ad effettuare immediatamente la valutazione dei rischi elaborando il relativo documento entro 90 giorni dalla data di inizio dell'attività.
- Sono stati ridimensionati i casi in cui il datore di lavoro commitente deve elaborare il Duvri (documento unico di valutazione dei rischi da interferenza): non lo deve fare in caso di servizi di natura intellettuale, mere forniture di materiali o attrezzature nonché lavori o servizi la cui durata non sia superiore ai due giorni, sempre che essi non comportino rischi derivanti dalla presenza di agenti cancerogeni, biologici, atmosfere esplosive o dalla presenza dei rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/08
- E' stato innovato l'obbligo di comunicazione all'Inail del nominativo del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza. Prima l'obbligo di comunicazione era annuale e – nella sua prima applicazione – doveva essere adempiuto entro il 16.8.'09 (termine poi sospeso). Adesso tale comunicazione va effettuata solo in caso di nuova elezione o designazione di un Rls ed in fase di prima attuazione della norma l'obbligo interessa anche i nominativi dei responsabili già eletti o designati (ma non viene stabilito un termine).
- Le sanzioni sono state riviste e stabilite, in linea generale, in modo più contenuto.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

La verifica straordinaria sugli ascensori è una vera e propria tassa occulta

Il Coram ha avvertito tutti gli amministratori condominiali che dal 1 settembre, così come per tutti i proprietari di casa, è scattato l'obbligo di richiedere una verifica straordinaria degli ascensori al momento della prima verifica ordinariamente prevista.

Il decreto del 23 luglio scorso – ha precisato il Coram – prevede infatti che in occasione della prima verifica periodica già programmata sia richiesta e fissata una verifica straordinaria su tutti gli ascensori installati prima del 1999 e che siano poi effettuati i conseguenti interventi di adeguamento degli impianti. Il tutto, con scadenze legate alla data di installazione degli impianti e alla data della verifica straordinaria.

Il Coram ha preso posizione contro questa nuova tassa occulta a carico dei proprietari di casa e questo nuovo adempimento imposto agli amministratori, all'evidenza per creare lavoro "buroidotto", augurandosi che sull'argomento intervengano le Associazioni dei consumatori, ad evitare ingenti spese alle famiglie italiane.

Rimborsi Irap, proroga del termine

Con comunicato del 2.9.'09, l'Agenzia delle entrate ha annunciato che "è in corso di predisposizione" il provvedimento della stessa Agenzia che dispone il rinvio della data (14.9.'09) di attivazione della procedura per la presentazione delle istanze di rimborso – a titolo di parziale deducibilità dell'Irap – del 10% delle imposte sui redditi versate negli anni scorsi (cfr. Cn lug. '09).

"La proroga si rende necessaria – ha spiegato l'Agenzia nel comunicato – per individuare, nel rispetto dell'attuale contesto normativo, le soluzioni tecniche più idonee per eliminare alcuni inconvenienti connessi all'attuale meccanismo telematico di presentazione delle istanze di rimborso" (il riferimento è al meccanismo del cosiddetto *click day*, in base al quale avrebbero avuto certezza del rimborso solo i contribuenti che avessero inviato con più rapidità l'istanza, a causa dei fondi limitati).

La Segreteria generale della Confedilizia informerà tempestivamente gli iscritti al Registro nazionale amministratori – così come abitualmente fa per tutti i temi di interesse della categoria – degli sviluppi della vicenda (di cui si darà conto anche sui prossimi numeri di *Confedilizia notizie*).



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cooperative e costituzione del condominio

In tema di cooperative edilizie a contributo erariale, la stipula del mutuo individuale – determinando l'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio assegnatario, che assume la qualità di semplice mutuatario dell'ente erogatore del mutuo – comporta la nascita del condominio fra gli assegnatari acquirenti, atteso che l'edificio passa dal regime di proprietà indivisa a quello di proprietà frazionata; spetta, pertanto, al condominio, in persona dell'amministratore, il diritto-dovere di esigere, anche in sede contenziosa, i contributi dovuti dagli *ex* assegnatari. (Nella specie, la S.C., nel ritenere la legittimazione del condominio a pretendere il pagamento dei contributi condominiali dovuti dagli *ex* assegnatari, ha escluso la rappresentanza – sostanziale e processuale – nei confronti dei terzi del presidente della cooperativa, sul rilievo che la disciplina speciale di cui al R.D. n. 1165 del 1938 non trova applicazione dopo la stipulazione del contratto di mutuo individuale, anche se gli alloggi non siano stati riscattati).

*Cass. civ., sez. II, 26 luglio 2006, n. 17051, Mariano ed altro c. Cond. Primavera Via Torretta 15/a Bergamo.

Convegno sul trust, vivo successo



Vivo successo del Convegno sul trust (nelle foto Del Papa, l'apertura dei lavori e un'inquadratura del pubblico) svoltosi alla Sala Convegni della Veggioletta di Piacenza, organizzato da Assotruster/Confedilizia e patrocinato dalla Banca di Piacenza. Dopo il saluto del Presidente confederale hanno svolto relazioni l'avv. Andrea Moja, presidente di Assotruster, e i proff. Danilo Galletti (Università di Trento), Alberto Malatesta (Carlo Cattaneo), Dario Stevanato (Trieste) e Paolo Centore (Parma).

Pagamento mancato oneri urbanizzazione, prescrizione sanzioni in cinque anni

Tar Basilicata - Sentenza n. 138 del 22 aprile 2009

Il termine di prescrizione delle sanzioni, relative al mancato versamento dei contributi dovuti per gli oneri di urbanizzazione è di cinque anni.

Il termine decorre dal giorno in cui la violazione si è consumata.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Energia e tariffe

La crisi energetica e il continuo aumento delle tariffe sono un costante pensiero per le famiglie. Nuovi operatori si stanno affacciando sul mercato nazionale con una congerie di offerte commerciali di cui è difficile valutare la reale convenienza. Le energie alternative sono una realtà o una speranza? Cosa fare per risparmiare sulla bolletta della luce e del gas? Come si legge una bolletta per verificarne la regolarità? E se ci sono errori a chi rivolgersi? Assoutenti segue questi temi e si rapporta con l'Autorità per l'energia e con le varie aziende per assicurare agli utenti una tutela reale dei loro diritti e una vigilanza attenta sui costi energetici delle famiglie.

Tassa surrettizia sugli ascensori

Assoutenti ha preso posizione sul decreto del Ministero dello sviluppo economico 25.7.'09 in materia di sicurezza degli ascensori, affermando che "si tratta di un balzello posto a carico delle famiglie per fare contente le imprese di manutenzione".

"La normativa vigente – ha rilevato l'Associazione – già prevede verifiche di sicurezza adeguate e le statistiche sugli incidenti non registrano nessuna ragione di verifiche straordinarie. Secondo alcune stime delle associazioni ascensoristiche – ha aggiunto – il costo medio degli interventi imposti dal decreto del Ministero dello sviluppo economico potrebbe essere di 15.000 euro ad impianto, con un fatturato – e, di conseguenza, un onere a carico delle famiglie italiane – di circa 6 miliardi di euro".

"Una tassa surrettizia – ha dichiarato Mario Finzi, Presidente Assoutenti – con la quale il Governo mette le mani nelle tasche delle famiglie senza considerare la situazione di grave disagio economico che i consumatori italiani stanno vivendo in questi mesi".

GIURISPRUDENZA CASA

Miglioramenti e consenso del locatore

“Nel contratto di locazione, il diritto del conduttore alla indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell’art. 1592 cod. civ., che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore, e tale consenso, importando cognizione dell’entità, anche economica, e della convenienza delle opere, non può essere implicito, nè può desumersi da atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni, così che la mera consapevolezza (o la mancata opposizione) del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta dell’indennizzo”. E’ quanto ha stabilito la Cassazione (sent. n. 2494/’09, inedita).

Prelazione e attività di intermediazione

“In caso di trasferimento a titolo oneroso di immobile locato per uso diverso da quello abitativo, il diritto di prelazione spetta se nell’immobile sia stata svolta un’attività comportante diretto contatto con il pubblico, condizione che si verifica quando i destinatari possono accedere ai luoghi in cui essa è esercitata e l’imprenditore vi svolge un’attività che si rivolge ad una generalità indistinta di persone e che, per potersi realizzare, richiede che il pubblico abbia accesso in quei luoghi. Pertanto l’attività di intermediazione nel campo del mercato immobiliare, se rivolta non a soddisfare le esigenze di soggetti direttamente contattati o addirittura di singoli altri operatori economici, ma quelle di una indistinta generalità raggiunta attraverso la diffusione dei messaggi tipici per tale tipo di attività (inserzioni sui giornali, cartelli affissi all’esterno dei locali da affittare o vendere, manifesti, ecc.) ed incanalata attraverso tali messaggi verso la sede dell’azienda, è da considerare quale attività esercitata mediante diretto contatto con il pubblico”. E’ la massima della sentenza della Cassazione n. 1363/’09, inedita.

Riscaldamento centralizzato e impianti autonomi

“In tema di condominio, nel caso in cui i condòmini abbiano deciso a maggioranza, ai sensi dell’articolo 26 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, la dismissione dell’impianto di riscaldamento centralizzato e la sua sostituzione con autonomi impianti, non è più consentita alla minoranza dissenziente - ha precisato la Cassazione (sent. n. 27822/’08, inedita) - di mantenere in esercizio il vecchio impianto, ed è obbligatorio per tutti i condòmini partecipare proporzionalmente alle spese per l’installazione e manutenzione della nuova canna fumaria, che in quanto posta a servizio dei singoli impianti di riscaldamento, costituisce bene comune cui tutti i condòmini sono tenuti ad allacciare il proprio”. Nella specie la Suprema Corte ha cassato la sentenza della corte di merito che, nell’ipotesi suddetta, facendo applicazione dell’art. 5, comma nono, D.P.R. n. 412 del 1993, prevedendo il diverso caso della ristrutturazione di impianti individuali già esistenti con scarichi non a norma, aveva ritenuto gravare le spese della nuova canna fumaria soltanto a carico dei condòmini che avevano installato un autonomo impianto di riscaldamento.

Ritardata restituzione, chi ha diritto

“Il diritto di ripetere dal locatore le somme corrisposte in più di quanto legalmente dovuto a titolo di equo canone spetta esclusivamente - ha detto la Cassazione (sent. n. 1952/’09, inedita) - all’originario conduttore in mora nella restituzione dell’immobile, ovvero a chi, sempre in mora in ordine a tale restituzione, sia comunque subentrato al primo quando il rapporto di locazione era in corso *de iure*, ma non a chi vanti soltanto un’occupazione di mero fatto che sia susseguita ad altra occupazione *sine titulo*, senza che sia stata legittimata da un precedente periodo di occupazione titolare dell’immobile”. In applicazione del riportato principio, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso escludendo che la parte ricorrente fosse subentrata nel contratto di locazione - ai sensi dell’art. 6 della legge n. 392 del 1978 - quale coniuge assegnatario della casa familiare non titolare del rapporto locativo, in quanto il provvedimento di omologazione della separazione personale era successivo alla cessazione *de iure* del medesimo contratto di locazione e pertanto, in tal caso, al coniuge non assegnatario faceva capo solo una situazione di occupazione *de facto* dell’immobile già condotto in locazione.

Uso convenuto ed esecuzione di opere

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 2458/’09, inedita). “Le obbligazioni del locatore previste dagli artt. 1575 e 1576 cod. civ. non comprendono - ha confermato la Suprema Corte - l’esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell’autorità sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all’uso convenuto, nè il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l’esecuzione di tali opere, salva l’applicazione della normativa in tema di miglioramenti”.

Uso di canna fumaria disattivata

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

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Vittorio E. Ardizzone, *Berlusconi. Breve guida per odiarlo meglio. O no?*, pref. di Arturo Diaconale, Editoriale Pantheon, pp. 120

Una serie di brevi capitoli dedicati ai luoghi comuni che circolano contro Berlusconi: ciascuna accusa viene rintuzzata con abbondanza di argomenti e dovizia di polemiche.

Alberto Indelicato, *Eurolandia contro Europa*, Settecolori ed., pp. 140

L’Europa ha ben poco in comune con l’odierna Unione Europea: le corrosive, documentate critiche dell’autore, già ambasciatore d’Italia, colgono nel segno rilevando errori storici, ipocrisie, luoghi comuni, facendo ricorso a storia, politica, diritto.

Stefano Sieni, *La sporca storia di Firenze*, Le Lettere ed., pp. 350

Una documentatissima storia dei costumi sessuali, delle perversioni, delle denunce anonime, dell’infanticidio, dell’incesto, della prostituzione, della pedofilia, della cronaca, nella Firenze dal Quattro al Settecento.

Stefano Livadiotti, *Magistrati l’ultracasta*, Bompiani ed., pp. 262

Stringente atto d’accusa contro i magistrati italiani: vengono messi a nudo carriere facili e stipendi, incarichi extragiudiziari e pensioni, orari di lavoro e pensioni, ferie e scala mobile su misura, senza tacere i non pochi benefici elargiti ai membri del Consiglio superiore della magistratura.

Yukio Mishima, *Martirio*, Via del Vento ed., pp. 36

Per la prima volta tradotto in italiano dall’originale giapponese, questo sconvolgente racconto unisce bellezza e sadismo, sangue e gioventù, morte e voluttà, con una scrittura affascinante.

Brunero Gherardini, *Concilio Ecumenico Vaticano II. Un discorso da fare*, Casa Mariana ed., pp. 262

Una serie di riflessioni sull’ultimo concilio, per denunciarne limiti e incongruenze e, al tempo stesso, rintracciarne i fili che lo legano alla Tradizione.

Maria Grazia Bassoli, *Padre Pio si è fermato a Modena*, Guiglia ed., pp. 320 con ill.

Imponente serie di testimonianze dirette sul più popolare dei santi del Novecento, con una ricca serie di illustrazioni e molti estratti da volumi dedicati a S. Pio da Pietrelcina.

Gustave de Molinari, *Le serate di rue Saint-Lazare*, intr. di Nicola Iannello, postfaz. di Carlo Lottieri, liberilibri ed., pp. LII + 408

Economista ottocentesco solo da pochi anni riscoperto, Molinari può essere etichettato come un liberista libertario, nemico dell’intervento statale sia nell’economia sia nella vita civile: questi dialoghi sono per la prima volta presentati in versione italiana.

Milano Per una sistemazione chiede tra i 1.500 e i 3.000 euro

Alloggi popolari agli abusivi: filmata la signora «trovacasa»

Significativo titolo del *Corriere della sera* (cronaca di Milano) del 28 agosto scorso. La signora "trovacasa" di cui al titolo, la chiamano nel quartiere "la Gabetti", "lavora" a due passi dall'ospedale Ni-guarda. La sua attività è stata svelata dall'associazione "Sos racket e usura", che ha scoperto l'esistenza di un traffico di appartamenti dati a occupanti abusivi. La donna - in una conversazione registrata e filmata - spiega anche (scrive il giornalista del *Corsera* Cesare Giuzzi) come avviene l'affare: «Prima salivo io sui balconi, ma adesso ho problemi. Così la gestiamo io e mia figlia e mio genero, è lui che sfonda le porte». Si parla di soldi: «mi dai 1.500 euro. Però non lo dire a nessuno perché di solito sono 2.500, 3.000 con i marocchini». E via con le raccomandazioni: «Noi apriamo e scappiamo via, se viene la polizia devi resistere. Però se hai figli piccoli o moglie incinta, non ti possono cacciare». Anzi. «Il Comune qui non manda via nessuno. Se arriva la polizia scendiamo tutti, tutti gli abusivi».

REGOLARIZZAZIONE COLF E BADANTI, UN AIUTO DA ASSINDATCOLF

Coloro che fossero intenzionati a regolarizzare la situazione della propria colf, badante, baby sitter ecc. possono rivolgersi per ogni aiuto ed assistenza nell'espletamento della pratica di emersione alle sedi locali di Assindatcolf.

Gli indirizzi delle sedi e le prime informazioni possono essere richieste al numero verde gratuito 800.162.261.

L'OPINIONE

La casa e la follia di un piano quinquennale

Il piano per realizzare ben 100 mila alloggi popolari è un'iniziativa destinata a fare felici i costruttori, ma che avrà conseguenze terribili sulla società italiana

di
Carlo Lottieri

Nonostante un debito pubblico alle stelle (ha superato la soglia di 1750 miliardi di euro) e il "rischio Argentina" all'orizzonte, il governo ha deciso di lanciare un piano per realizzare ben 100 mila alloggi popolari: un'iniziativa destinata a fare felici i costruttori, ma che avrà conseguenze terribili sulla società italiana nel suo insieme.

Ancora una volta l'esecutivo punta sulla spesa pubblica, invece che sul dinamismo dei privati che operano nel mercato. In sostanza, per finanziare questo piano quinquennale destinato a dare una casa a tutti colpirà, in un modo o nell'altro, la solita bestia da soma: allontanando ancor più il giorno in cui abbasseranno le tasse e andando pure ad incrementare un'esposizione debitoria che già ora dovrebbe impedirci di dormire sonni tranquilli (dato che ogni italiano, di qualsiasi età e classe sociale, deve sopportare un debito di circa 30 mila euro).

In secondo luogo, questa politica può solo creare ghetti: com'è già successo nel passato. Le abitazioni sono infatti destinate ai nuclei familiari a basso

reddito, e tra di essi verranno particolarmente favoriti gli sfrattati, gli anziani in condizioni sociali svantaggiate, gli immigrati regolari a basso reddito residenti da un certo numero di anni in Italia. L'ente pubblico individuerà un'area, costruirà le case e lì concentrerà quanti hanno gravi problemi. E' questo un modo ragionevole di aiutare i più deboli? Proprio no.

Sarebbe certo più ragionevole immaginare un sistema di "buoni-casa", destinati a chi è in difficoltà: assegni che abbiano una durata limitata nel tempo e che la gente possa spendere dove vuole, piazzandosi in quartieri ordinari.

Nel momento in cui si costruiscono nuove città per i poveri, invece, la conseguenza inevitabile è che si tolgono opportunità ai soggetti più deboli e soprattutto ai bambini, che finiranno per crescere in mezzo ad altri figli di persone in qualche modo svantaggiate.

Evidentemente, i nostri governanti hanno già dimenticato la rivolta dell'autunno del 2005 che ebbe luogo nelle *banlieues* francesi, che proprio in queste ore stanno tornando ad agitarsi

e seminare violenza. E forse il ministro Altero Matteoli ignora quanto sia pericoloso intervenire così massicciamente nell'edilizia. Eppure il disastro della Spagna degli ultimi mesi (dove la disoccupazione è ormai giunta al 18%) e soprattutto la crisi finanziaria globale provengono proprio dall'interventismo statale nel settore abitativo. La distruzione del sistema finanziario è infatti figlia di misure volte ad incentivare il possesso dell'abitazione, anche se questo mina - come nel caso americano - la solidità delle banche. Negli Usa le banche sono state più che incentivate, quasi obbligate, a concedere mutui a tutti: anche a chi non era in grado di restituire i capitali. E la crisi dei *subprime* è figlia di tutto questo.

In Italia, forse non si arriverà a tali conseguenze, ma certo gli unici a guadagnarci saranno i costruttori. Non la povera gente, in nome della quale una scelta tanto demagogica viene oggi realizzata, e tanto meno i contribuenti. Ma alla fine, a subirne le conseguenze negative sarà il Paese nel suo insieme.

Da *La Provincia*, 22 luglio 2009

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Commissioni tributarie, poteri istruttori

L'art. 3 bis, c. 5, del D.L. 30.9.2005 n. 203 (convertita nella L. 2.12.2005 n. 248) ha abrogato il comma dell'art. 7 del D. Lgs n. 546/92 che stabiliva: "E' sempre data alle Commissioni tributarie facoltà di ordinare alle parti il deposito di documenti ritenuti necessari per la decisione della controversia". E' comunque rimasto, intatto, il comma 1 dello stesso art. 7, che recita: "Le Commissioni tributarie, ai fini istruttori e nei limiti dedotti dalle parti, esercitano tutte le facoltà di accesso, di richiesta dati, di informazioni o chiarimenti conferiti agli uffici tributari ed all'ente locale da ciascuna legge d'imposta".

Nell'ambito del potere di accesso di cui a quest'ultima disposizione, deve dunque tuttora ritenersi riconosciuta alle Commissioni tributarie il potere di acquisire *ex officio* atti e documenti, alle condizioni ("ai fini istruttori e nei limiti dedotti dalle parti") dalla norma stabilita (in dottrina: Sebastiano Maurizio Messina, *Principio dispositivo e poteri istruttori di ufficio delle commissioni tributarie*, in *Corriere tributario*, n. 17/08). In sostanza - sulla base della sentenza Corte costituzionale 21.1.2000 n. 18 e della recentissima decisione Cassazione, sez. tributaria, 9.6.2009 n. 15201 - occorre "che ci sia un quadro probatorio già esistente e sviluppato, ma non completo" e "partendo da ciò il giudice può integrare l'attività istruttoria provvedendo all'acquisizione di ulteriori elementi rispetto a quelli già in atti" (Antonio Iorio e Stefano Sereni, *Poteri istruttori del giudice [tributario] e onere della prova*, in: *il Fisco*, n. 26/099).

Mappa pubblica postazioni di controllo della velocità

Sul sito Internet della Polizia di Stato (www.poliziadistato.it) sono indicate, regione per regione, le tratte stradali dove sono operativi gli strumenti fissi di controllo della velocità. La mappa aggiornata dei Tutor è invece scaricabile dal sito della Società Autostrade per l'Italia (www.autostrade.it).

BELL'ITALIA

La casetta intestata

Guardo allo Stato poi alla mia vita di tutti i giorni e mi viene la depressione. Penso a mia mamma che lavora da quando aveva 14 anni ed è riuscita da sola a crearsi un'attività commerciale rispettabile e la vedo impazzire per arrivare a fine mese perché i governi se ne fregano della piccola-media impresa e preferiscono continuare a buttar via soldi nella grande industria. E poi magari arriva anche qualche genio dell'ultima ora a dire che i commercianti sono tutti evasori. Vedo i miei dissanguarsi per pagare tutto correttamente e poi mi ritrovo infrastrutture e servizi pubblici pietosi. Vedo che viene negata la pensione di invalidità a mia zia di 70 anni che ha avuto 25 operazioni e non cammina quasi più solo perché ha una casetta intestata. E poi leggo che nel Mezzogiorno le pensioni di invalidità sono il 50% in più che al Nord. Come faccio a sentire vicino, ad amare, a far mio uno Stato che mi tratta come una mucca da mungere e in cambio mi dice di tacere?

Matteo Lazzaro
Ghedì, Brescia

Corriere sera, 19.8.'09

IN G.U.

Abruzzo, nuovo elenco Comuni colpiti

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 175 del 28.7.'09, il d.p.c.m. 17.7.'09, che integra il precedente d.p.c.m. n. 5 del 16.4.'09, recante l'elenco dei Comuni abruzzesi danneggiati dal sisma dello scorso aprile (cfr. *Cn* magg. '09).

Sicurezza, pubblicata la legge

E' stata pubblicata sul S.O. n. 128 alla Gazzetta Ufficiale n. 170 del 24.7.'09, la legge n. 94 del 15.7.'09, recante "Disposizioni in materia di sicurezza pubblica" (cfr. *Cn* lug. '09).

Processo civile ed altri temi

Sul S.O. n. 95/L alla Gazzetta Ufficiale n. 140 del 19.6.'09 è stata pubblicata la legge 18.6.'09 n. 69 recante "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile"

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Le deleghe in assemblea: ecco le regole

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

Per rispondere, occorre premettere che la materia è regolata solo dall'art. 67 disposizioni attuative codice civile, che al primo comma stabilisce espressamente che «ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante». Tale disposizione è definita inderogabile dal successivo art. 72, per cui qualunque previsione di segno contrario, contenuta in un regolamento di condominio o in un atto d'acquisto o deliberata in assemblea, deve ritenersi nulla. Tuttavia ciò non significa che il potere di rappre-

sentanza non possa comunque trovare dei limiti. Secondo la Cassazione, infatti, un regolamento di condominio può limitare il numero delle deleghe e indicare finanche i soggetti ai quali la delega deve essere conferita. Ovviamente - così rispondendo al primo dei quesiti - laddove il regolamento nulla disponga in proposito, non v'è alcun limite alle deleghe che possono essere conferite ad un singolo soggetto. Discorso analogo può farsi anche in merito alla possibilità, da parte dei condòmini, di farsi rappresentare in assemblea dall'amministratore, in difetto di espressi divieti contenuti nel regolamento. Tuttavia, ciò non toglie che ragioni di opportunità suggeriscano all'amministratore - in tutti i casi in cui i condòmini siano chiamati a valutare il suo operato o comunque vi sia una situazione di conflitto di interesse - di astenersi dalla votazione. Pacifica, poi, è la questione oggetto del terzo quesito: la disciplina applicabile ai rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condòmino rappresentato. La giurisprudenza ha infatti chiarito che, in difetto di norme particolari, tale genere di rapporti debbano ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo l'interessato potrà impugnare la delibera assembleare che il mandatario con il proprio operato ha contribuito ad assumere».

*presidente Confedilizia

da il Giornale 1.8.'09

Lavoro malfatto, come contestarlo

Corrado Sforza Fogliani*

Capita, a volte, che il lavoro commissionato a un artigiano non si riveli soddisfacente, perché magari presenta vizi oppure risulta difforme da quanto concordato. Che fare? In questi casi il combinato disposto degli artt. 2226 e 1668 cod. civ. consente al committente di chiedere, in via alternativa, che i difetti vengano eliminati a spese dell'artigiano (tecnicamente, «prestatore d'opera») ovvero che il prezzo sia proporzionalmente diminuito. Oppure, nel caso in cui i vizi o le difformità rendano l'opera inadatta alla sua destinazione, di domandare la risoluzione del contratto. Tuttavia, perché questi rimedi possano essere attivati, è necessario rispettare precise scadenze. Bisogna, infatti, che il committente denunci al prestatore d'opera i difetti di cui trattasi entro 8 giorni dalla scoperta e che lo stesso committente si rivolga all'Autorità giudiziaria entro il termine prescrizione di un anno dalla consegna dell'opera. Questo - beninteso - sempreché i vizi o le difformità in parola non fossero conosciuti oppure riconoscibili da chi ha commissionato l'opera medesima al momento dell'accettazione (espressa o tacita) di questa. Discorso in parte analogo allorché i lavori di cui sopra siano stati commissionati, non a un artigiano, ma ad una ditta con dipendenti. In tal caso, la disciplina applicabile non è più quella del contratto d'opera, che presuppone un'attività prettamente individuale, ma è quella del contratto d'appalto, che si caratterizza per la presenza di un'attività imprenditoriale. Questo significa che, seppur i rimedi previsti siano gli stessi, cambiano i tempi entro cui attivarli. L'art. 1667 cod. civ. prevede, infatti, che le difformità o i vizi dell'opera debbano essere denunciati a chi l'ha eseguita entro 60 giorni dalla loro scoperta e che il termine prescrizione per ricorrere al giudice sia di due anni dalla consegna dei lavori.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale 29.8.'09

RECENSIONI

Pietro Pisarra, *Il giardino delle delizie*, Ave ed., pp. 174 con ill. a c. Un originale itinerario verso Dio attraverso i sensi, per recuperare il senso della bellezza e rileggere la *Bibbia* (e altri testi religiosi) interpretando in maniera spirituale e talora ascetica e mistica indicazioni che potrebbero apparire meramente corporali.

Francesco Perfetti, *La repubblica (anti)fascista*, Le Lettere ed., pp. 360

Una raccolta di articoli apparsi fra il 2006 e il 2009 sul quotidiano *Libero*: storia, cultura, politica sono oggetto di riflessioni, commenti, critiche sempre di forte stimolo e profondamente scorrette sul versante politico.

Gianluigi Nuzzi, *Vaticano S.p.A.*, Chiarelettere ed., pp. 216

Il più ricco libro mai apparso sulle finanze della S. Sede, con abbondanza di citazioni da documenti riservati relativi allo Ior (Istituto per le opere di religione): banchieri, politici, prelati animano questo convulso mondo di affari, di denaro e in parte pure di scandali.

Tomaso Vialardi di Sandigliano, *Il libro degli ospiti 1921-1991*, pref. di Aldo A. Mola, Widerholdt Frères ed., pp. 176

Dalle firme degli ospiti in un castello medievale nel Biellese derivano ritratti, riflessioni, ricostruzioni storiche di personaggi, eventi, trame, fra militari e aristocratici, massoni e agenti segreti, politici e intellettuali.

Giovanni Giolitti al Governo, in *Parlamento, nel carteggio*, vol. II: *L'attività legislativa*, tomo II: 1909-1921, a cura di Aldo A. Mola e Aldo G. Ricci, Bastogi ed., pp. 782 Imponente serie di documenti relativi alla presentazione di disegni di legge operata da Giolitti nel corso dei suoi ministeri (nel 1909, fra il 1911 e il '14, nel 1920-'21), arricchita dai discorsi programmatici di governo.

SEGNALIAMO

I diari di Roncalli nunzio a Parigi

La vasta *Edizione nazionale dei diari di Angelo Giuseppe Roncalli-Giovanni XXIII* presenta, sotto il titolo *Anni di Francia*, due tomi dedicati al periodo in cui Roncalli resse la nunziatura vaticana di Parigi. Il secondo tomo, *Agende del nunzio, 1949-1953*, è curato da Etienne Fouilloux (introduzione e annotazioni in francese, Istituto per le scienze religiose ed., pp. XXII + 728) e consente di penetrare nell'intensa attività, soprattutto di visite (in Francia e anche nell'Africa settentrionale allora francese), di udienze, di relazioni politiche e religiose del futuro pontefice.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Scienza delle finanze e diritto tributario

La scienza delle finanze elabora gli strumenti "concettuali" indispensabili per conoscere le conseguenze economiche delle scelte fiscali: strumenti di cui si avvale, poi, il potere politico cui quelle scelte in ultima analisi competono.

Il ruolo dei cultori del diritto tributario è invece quello di dare veste giuridicamente adeguata alle scelte medesime. Al più, il tributarista può spingersi fino a segnalare le incongruenze o irrazionalità normative esistenti nel sistema e ciò sul presupposto che ogni irrazionalità o incongruenza giuridica - oltre a costituire senz'altro la fonte di un'ingiustizia sul piano sostanziale - si traduce prima o poi (anche) in una diseconomia e in un ostacolo allo sviluppo economico.

Da: Guglielmo Fransoni, *Crisi economica e regime fiscale delle attività immobiliari*, in: "Corriere tributario" n. 13/09.

Hitler

"Non odio nessuno eccetto Hitler. Professionalmente."

Winston Churchill

Il Dpef e l'immobiliare

"L'economia italiana risulta meno esposta ai fattori specifici della crisi finanziaria. L'indebitamento delle famiglie è inferiore rispetto alla media dell'euro (60 per cento del reddito disponibile contro 95 per cento alla fine del 2008) e il settore immobiliare è meno vulnerabile". Così il Dpef 2010-2013 presentato dal Governo. In cui si legge anche: "Segnali di indebolimento del settore residenziale provengono in particolare dal lato della domanda. Nel primo trimestre 2009 le compravendite nel settore residenziale si sono ridotte del 18,7 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente".

Altri riferimenti al nostro settore sono relativi all'appena varato piano per l'edilizia residenziale pubblica e all'ennesimo blocco degli sfratti per particolari categorie di inquilini.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Presso le Confedilizie locali le visure adesso sono online

È da tempo in essere il servizio di visure catastali online, curato dalla Confedilizia centrale e messo a disposizione delle associazioni territoriali. Il servizio offre la possibilità di conoscere tutte le informazioni catastali sull'immobile di interesse (intestataro, foglio, particella, subalterno, classamento e rendita); di ottenere, oltre alla visura semplice anche la visura storica e l'estratto di mappa (in caso di terreni) nonché di impostare la ricerca sull'intero territorio nazionale attraverso numerosi parametri di riferimento (ricerca per soggetto, per immobile e, in caso di fabbricati, anche per indirizzo). Diversamente, il servizio attivato dall'Agenzia del territorio sul proprio sito Internet denominato «Consultazione delle rendite catastali sulla base degli identificativi del bene», ha parametri di ricerca ben più ristretti, non dà alcuna indicazione sull'intestataro dell'immobile e non fornisce la visura storica né l'estratto di mappa.

Con riferimento, invece, al servizio, sempre dell'Agenzia del territorio, denominato «Ricerca dei dati catastali per codice fiscale», si sottolinea che il servizio in questione è accessibile solo previo esperimento di una procedura particolarmente laboriosa (che impone, tra l'altro, all'interessato l'indicazione del reddito dallo stesso dichiarato al Fisco) ed è fruibile solo nel caso in cui si sia a conoscenza del codice fiscale dell'intestataro dell'immobile oggetto di visura. Anche questo servizio, poi, non consente la ricerca per indirizzo né di ottenere la visura storica o l'estratto di mappa. A disposizione degli iscritti vi è anche il Servizio di visure ipotecarie online, grazie al quale gli interessati possono accedere - tramite l'associazione territoriale alla quale aderiscono - agli archivi informatici dell'Agenzia del territorio per acquisire copia delle visure ipotecarie di fabbricati e terreni ubicati su tutto il territorio nazionale (ad esclusione delle province autonome di Trento e Bolzano, e delle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare) con lo stesso contenuto informativo che si otterrebbe effettuando la medesima richiesta presso lo sportello del Territorio (ex Ute) di competenza territoriale. Tale servizio è per i soci interessati completamente gratuito, atteso che la sede centrale della Confedilizia tiene a proprio carico oltre che tutti i costi dipendenti dall'accesso al sistema informatico dell'Agenzia del territorio e dalla convenzione con la stessa intervenuta, anche i tributi di legge relativi alle visure richieste.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale 8.8.'09

Difficoltà

"Le difficoltà superate sono opportunità guadagnate".

Winston Churchill

Dati della patente, vanno comunicati anche se si ricorre

L'automobilista incappato in una multa automatica con decurtazione di punteggio deve temperare alla richiesta di comunicazione dei dati della patente anche se intende proporre ricorso, sennò paga la sanzione pecuniaria di 250€. Lo ha dichiarato la polizia municipale di Torino con circolare n.61/2009. E' frequente il caso dell'automobilista che propone ricorso contro una multa per eccesso di velocità o semaforo rosso trascurando conseguentemente l'intimazione contenuta nel verbale finalizzata a dichiarare alla polizia chi era effettivamente alla guida del veicolo. Ma a parere della polizia i destini dell'originale verbale e dell'intimazione alla comunicazione dei dati sono assolutamente separati. Come confermato dalla sentenza della Cassazione 17348 dell'8/8/07, "ai fini dell'accertamento e della punibilità dell'illecito da omessa comunicazione dei dati del conducente, è del tutto influente la pendenza del giudizio in ordine alla legittimità dell'accertamento e della contestazione dell'illecito presupposto e/o del procedimento d'irrogazione delle relative sanzioni, amministrative e, se del caso, penali". In pratica, conclude la nota, anche qualora sia stato proposto ricorso contro la multa, "nel caso di omessa comunicazione dei dati richiesti, decorsi i termini prescritti, si dovrà procedere alla redazione del verbale di accertamento ed alla conseguente notificazione dell'illecito di cui all'art. 126-bis cds".

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Ici, versamenti e sanzioni

I Comuni non possono irrogare la sanzione per ciascuno degli anni in cui il contribuente non ha versato l'Ici nell'esatta misura dovuta in base a quanto da lui stesso dichiarato. Questo perché, trattandosi di violazioni della stessa indole commesse in periodi d'imposta diversi, trova applicazione l'art. 12, comma 5, del dlgs n. 446/97 che prevede l'irrogazione di un'unica sanzione pari a quella di base aumentata dalla metà al triplo.

Ad affermarlo, con la sentenza n. 15554 del 2 luglio 2009, è stata la Corte di cassazione, che ha ritenuto illegittimo il comportamento di un Comune che aveva irrogato la sanzione del 30% per ciascuna delle cinque annualità liquidate (dal 1993 al 1997).

Certificazione energetica, pubblicate le Linee guida nazionali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.m. 26.6.'09 che definisce – in attuazione del d.lgs. 192/05 – le “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”. Il provvedimento – che si applica alle Regioni che non hanno ancora legiferato in materia (mentre quelle che lo hanno già fatto dovranno, comunque, adottare “misure atte a favorire un graduale ravvicinamento” alle Linee guida nazionali, tenendo

Le Linee guida nazionali per la certificazione energetica sono presenti sul sito Internet confederale.

Le Associazioni territoriali sono state invitate a convenzionarsi con tecnici ed esperti per venire incontro alle esigenze dei soci, a onorari concordati.

conto degli “elementi essenziali” da queste desumibili) – segue il d.p.r. n. 59/09, che fissa i requisiti energetici minimi per i nuovi edifici e per le ristrutturazioni di quelli esistenti (cfr. *Cn lug.* '09). Manca ora l'ultimo decreto attuativo del d.lgs. 192/05, che dovrà definire i requisiti professionali ed i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza dei soggetti a cui affidare la certificazione energetica degli edifici. Nell'attesa, si può comunque far riferimento al d.lgs. n. 115/08 sull'efficienza energetica nell'edilizia, che indica i profili professionali dei tecnici che possono eseguire la certificazione. Di seguito si segnalano i contenuti di maggior interesse del

decreto sulle Linee guida.

Anzitutto il provvedimento in commento stabilisce che la certificazione energetica, ove prevista, interessa tutti gli immobili, salvo rare eccezioni (come, ad esempio, box, cantine o autorimesse), indipendentemente dalla presenza o meno di impianti di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria. In secondo luogo, il decreto sancisce che, nel caso di “una pluralità di unità immobiliari in edifici multipiano, o con una pluralità di unità immobiliari in linea”, si possa prevedere “una certificazione originaria comune per unità immobiliari” che presentino “caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione, (piani intermedi), sia nel caso di impianti centralizzati che individuali” (in quest'ultima ipotesi “a parità di generatore di calore per tipologia e potenza”). Spetterà “agli amministratori degli stabili di fornire ai condòmini le informazioni e i dati necessari”.

In applicazione di quanto già previsto dal d.lgs. 192/05, lo stesso decreto fissa, poi, in dieci anni – salvo il caso di interventi di ristrutturazione che modifichino la prestazione energetica dell'edificio o degli impianti – la validità dell'attestato di certificazione energetica (e ciò, anche se nel frattempo venissero emanate eventuali norme di aggiornamento).

Tale validità è confermata, però, solo se vengono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica. A tal fine, all'attestato devono essere allegati, in originale o in copia, i

libretti di impianto o di centrale (a seconda che si tratti di impianti termici di potenza inferiore a 35 kW, le c.d. “caldaiette”, oppure uguale o superiore a tale valore). In caso di mancato rispetto delle predette prescrizioni, la certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata.

Di notevole importanza è la previsione secondo la quale, per gli edifici esistenti di superficie utile fino a 1000 mq, il proprietario – in caso di trasferimento di un immobile a titolo oneroso – “consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile stesso”, possa scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso un'autodichiarazione (da trasmettere, in copia, alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio entro 15 giorni dalla data del rilascio) in cui afferma che “l'edificio è di classe energetica G” e che “i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti”.

In argomento resta da precisare che l'attestato di qualificazione energetica, con l'entrata in vigore delle Linee guida nazionali, perde la sua (ulteriore) funzione di documento sostitutivo dell'attestato di certificazione energetica: il suo scopo principale tornerà, pertanto, ad essere quello di strumento di controllo *ex post* del rispetto delle prescrizioni contenute nel d.lgs. 192/05, con riferimento agli immobili da costruire o ristrutturare. A tal fine è previsto che esso vada presentato al Comune unitamente alla dichiarazione di fine lavori (la quale, altrimenti, sarebbe “inefficace”).



PER CONOSCERCI

- ci si può rivolgere alla più vicina Sezione Assindatcolf.
- ci si può rivolgere alla Sede Nazionale, in Via Della Vite, 32 - 00186 Roma;
- si può telefonare al numero verde: **800.162.261**;
- si può inviare un fax al numero: **06.69.79.71.07**;
- si può inviare una e-mail all'indirizzo: **nazionale@assindatcolf.it**
- si può consultare il nostro sito internet: **www.assindatcolf.it**



**PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO
FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE**

IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!

L'UNIONE FA LA FORZA

Il dato Istat negativo non comporta la diminuzione dei canoni locazione

La variazione negativa – rilevata dall'Istat per il mese di luglio – dell'indice dei prezzi al consumo, ha posto un problema che non si era mai presentato prima, quantomeno dal secondo dopoguerra del secolo scorso in poi. E cioè se, in relazione alle disposizioni riguardanti l'aggiornamento annuale dei canoni di locazione, si debba procedere alla diminuzione degli stessi nella misura corrispondente al 75% dell'indice negativo diffuso dall'istituto di statistica (cioè, nella gran parte dei casi e quindi ove non sia stato validamente pattuito contrattualmente un aggiornamento al 100%).

L'Istat ha infatti comunicato che la variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati “senza tabacchi” (quello che si utilizza per l'aggiornamento dei contratti di locazione) è stata nel mese di luglio pari a -0,1%. E negativa (anch'essa nella misura dello 0,1%) è stata pure la variazione del cosiddetto indice armonizzato europeo, vale a dire dell'indice dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione europea rilevato da Eurostat, utilizzabile con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa. Se l'aggiornamento dei contratti di locazione potesse essere effettuato anche in negativo, ne conseguirebbe che i canoni dovrebbero essere diminuiti dello 0,075% (o dell'intero 0,1% nel caso di utilizzo dell'indice armonizzato).

La Confedilizia ha fatto peraltro presente che la risposta alla questione relativa alla possibilità che la variazione Istat comporti un aggiornamento in diminuzione dei canoni è senza dubbio negativa, sulla base anzitutto dei lavori parlamentari, nei quali non si trova traccia di una previsione (e neppure di una ipotetica possibilità) del genere, e si trova – anzi – il continuo riferimento all'aggiornamento come mezzo di mantenimento costante della remunerazione della proprietà immobiliare contro la perdita di potere d'acquisto della moneta. Che solo a questa si volesse rimediare risulta chiaro dal fatto che la limitazione al 75% dell'indice Istat venne costantemente giustificata considerando “la buona difesa dell'investimento immobiliare *contro la svalutazione*” (Relazione Ministri di grazia e giustizia, e dei lavori pubblici, II).

Allo stato, la Confedilizia ritiene quindi – per una questione di rigore interpretativo e quindi al di là dei valori in gioco, in atto insignificanti – che il testo delle disposizioni in materia non possa portare alla diminuzione dei canoni e in questi termini si è espressa in una Circolare già diramata alle proprie Associazioni territoriali.

Confedilizia ha firmato l'avviso comune per la moratoria dei debiti PMI

Confedilizia ha firmato – insieme a Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confesercenti, Confindustria e Lega Coop – l'Avviso comune Abi-imprese, sottoscritto anche dal Ministero dell'economia e delle finanze, per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese verso il sistema creditizio.

Confedilizia ha espresso in un comunicato la viva soddisfazione per questo importante accordo, dando atto della determinante disponibilità dimostrata dall'Abi oltre che dal Ministero dell'economia. "Si tratta – dice la Confedilizia nel comunicato – di un importante risultato, destinato ad esercitare effetti di riguardo anche sul piano psicologico oltre che su quello concreto. Gli interventi, in particolare, previsti per il settore immobiliare sono certo di grande rilevanza e Confedilizia non può che apprezzarne la piena positività, per il settore e per il mercato".

CONFEDILIZIA SERVIZI



Con il nuovo decreto ascensori, tegola di 6 miliardi sulle famiglie

E' entrato in vigore l'1 settembre il decreto del Ministero dello sviluppo economico 23.7.'09 in materia di sicurezza degli ascensori.

Il provvedimento dispone – con diverse scadenze in relazione alla data di installazione dei singoli impianti – una verifica straordinaria, "finalizzata alla realizzazione di un'analisi delle situazioni di rischio", su tutti gli ascensori installati e messi in esercizio prima del 1999, disponendo inoltre la realizzazione dei "conseguenti interventi di adeguamento", in questo caso con scadenze legate alla data della verifica straordinaria.

La Confedilizia ha assunto una posizione critica sul provvedimento in parola, motivata dal fatto che lo stesso impone ai proprietari di casa ingenti spese proprio in un momento di crisi economica che attanaglia da mesi le famiglie italiane. E ciò, prevedendo in capo a condòmini e proprietari di casa gravosi adempimenti non previsti da alcuna normativa cogente dell'Unione europea. Al proposito, la Confedilizia ha sottolineato che già ora, e quindi indipendentemente dal decreto che impone nuovi oneri, gli ascensori sono soggetti ad un controllo manutentivo ogni semestre nonché ad una verifica strutturale ogni due anni.

A proposito dei costi dell'operazione per i proprietari, la Confedilizia ha segnalato che "Monti ascensori" (una delle maggiori aziende del settore) ha recentemente comunicato che secondo le associazioni ascensoristiche il costo medio degli interventi imposti dal decreto del Ministero dello sviluppo economico potrebbe essere di 15.000 euro ad impianto, con un fatturato – e, di conseguenza, un onere a carico delle famiglie italiane – di circa 6 miliardi di euro.

La Confedilizia sta esaminando nel dettaglio i contenuti del provvedimento, al fine di ogni valutazione per l'impugnazione dello stesso.

Il testo del decreto nonché la tabella dei controlli obbligatori attualmente già in atto per gli ascensori, sono presenti sul sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it).



Le due pubblicazioni sono state inviate a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia e a tutte le sue Delegazioni, dove possono essere consultate dai soci

Comportamento

"Mi sono reso conto che devo comportarmi al meglio: puntuale, sommesso, riservato; in breve, mostrare tutte quelle qualità di cui sono meno dotato"

Winston Churchill

Cantieri temporanei o mobili, vittoria della Confedilizia: eliminata responsabilità committente

Il d.lgs. n. 106 del 3.8.'09, contenente disposizioni integrative e correttive del d. lgs. n. 81/08 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, apporta tra l'altro alcune modifiche con riferimento ai cantieri temporanei o mobili. Innanzitutto sono stati esclusi dal campo di applicazione della normativa i lavori relativi a impianti elettrici, reti informatiche, gas, acqua, condizionamento e riscaldamento che non comportino lavori edili o di ingegneria civile di cui all'allegato X del d.lgs. in questione.

Inoltre – e soprattutto – è stata accolta una richiesta formulata dalla Confedilizia fin dall'approvazione del d.lgs. n. 81/08 (cfr. Cn magg. '08). E' stata infatti eliminata la norma che prevedeva a carico del committente (cioè del "soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata") la responsabilità per l'inosservanza di determinati obblighi in tema di "salute e sicurezza nei cantieri temporanei e mobili" anche nel caso in cui questi avesse conferito apposito e specifico incarico al responsabile dei lavori, così come prescrive la normativa.

Una disposizione iniqua (che configurava una responsabilità a carico dei proprietari di immobili nonostante gli stessi non siano ovviamente tenuti ad avere le conoscenze tecniche che debbono invece avere coloro che possono essere nominati responsabili dei lavori), è stata dunque soppressa per la costante azione della Confedilizia nei confronti di parlamentari e rappresentanti del Governo.

In tema, resta da dire che una modifica è stata apportata anche dalla legge comunitaria 2008 (l. 7.8.'09, n. 88), che ha stabilito che negli appalti non vi è l'obbligo di nomina di un coordinatore per la progettazione non solo – come già previsto dal d. lgs. n. 81/08 – in caso di lavori privati non soggetti a permesso di costruire, ma anche in caso di lavori di importo inferiore a 100.000 euro.

SEGNALIAMO



Esaustiva pubblicazione, con i contratti-tipo della nostra Organizzazione e il rinvio alle sedi locali della Confedilizia per informazioni e chiarimenti

BELL'ITALIA

Onorevoli pensioni

“Sono 765 i deputati e i senatori che hanno servito anche meno di una legislatura e ricevono un vitalizio da 3.100 euro al mese”.

(*Il Mondo* 10.7.'09)

Italia, un Paese “demograficamente moribondo”

In Italia “i nati vivi per mille donne in età fertile sono poco più di 1,2”. Il che porta il nostro Paese ad occupare, nella graduatoria delle nascite, il 212° posto su 226 Paesi.

(*Liberò* 7.7.'09)

“Sorpasati dai furbetti del lampeggiante”

“Dal 2005 una legge consente di autorizzare semplici autisti a correre con la luce blu come i poliziotti, ma “temporaneamente” e “in casi eccezionali”. Risultato? A Roma ora ce l'hanno pure funzionari e personaggi tv”.

(*il Giornale* 8.7.'09)

Terremoto&affari

L'amministrazione comunale dell'Aquila ha affidato, a trattativa privata, un maxi-appalto da 50 milioni di euro per lo smaltimento delle macerie causate dal terremoto ad una società creata appena qualche giorno prima della gara.

(*il Giornale* 8.7.'09)

I costi della burocrazia

“Ogni azienda paga mille euro al mese per la burocrazia”. Lo rileva uno studio di Unioncamere che ha calcolato che, nel 2008, le imprese – per rispettare tutti gli adempimenti di carattere amministrativo – hanno dovuto spendere la bellezza di 16,6 miliardi di euro.

(*Liberò* 28.6.'09)

Gli sprechi degli enti locali/1

L'Amministrazione provinciale di Roma ha un consigliere per il “bon ton”. Il costo? 30mila euro l'anno.

(*La Stampa* 27.6.'09)

Gli sprechi degli enti locali/2

La Regione Piemonte ha speso 70mila euro per un progetto pilota per contrastare siccità e desertificazione, e altri 600mila per “armonizzare la capacità protettiva dei suoli” e prevedere “i fabbisogni dei bacini”.

(*il Giornale* 21.7.'09)

Gli sprechi degli enti locali/3

La Regione Lombardia ha pagato 2.600 euro un maestro di sci per una settimana di docenza.

(*il Giornale* 21.7.'09)

Gli sprechi degli enti locali/4

“Cellulari. Orecchini. Scarpe. Vini. Sono costati oltre un milione gli omaggi natalizi del governatore della Sicilia”.

(*L'espresso* 30.7.'09)

Gli sprechi degli enti locali/5

Il portavoce del neo Sindaco di Bologna, per svolgere l'incarico assegnatogli, percepirà 724mila euro per i prossimi cinque anni.

(*la Repubblica* 20.7.'09)

Gli sprechi degli enti locali/6

“Portavoce più ricchi dei sindaci, buste paga fino a 150mila euro”

(*la Repubblica* 21.7.'09)

Gli sprechi degli enti locali/7

Lo stipendio del portavoce del Sindaco di Roma è di 118mila euro all'anno, quello del responsabile dell'informazione per il Comune di Torino, di 123.857 annui.

(*la Repubblica* 21.7.'09)

Gli sprechi degli enti locali/8

132.452 euro. Tanto sborsa il Comune di Milano, ogni anno, per il coordinatore della comunicazione del Sindaco.

(*la Repubblica* 21.7.'09)

Lo scandalo delle case popolari

Padova. “Abitavano in case popolari con cento euro al mese. Nel box avevano le Porsche”.

(*Liberò* 26.6.'09)

“Cemento mangia-coste”

In Calabria è stato censito dalla Regione un abuso edilizio ogni 150 metri di costa.

(*la Repubblica* 25.6.'09)

L'Italia degli sprechi

Comunità montane, “oltre la metà dei soldi se ne va in stipendi”

(*Liberò* 25.7.'09)

Multa selvaggia

“Ogni anno, nei capoluoghi di provincia italiani, vengono elevate quasi 10 milioni di multe: più di 26 mila al giorno, 1087 l'ora, 18 ogni minuto”.

(*Il Duemila* 12.'09)

Colf e badanti: entro il 10 ottobre Il versamento dei contributi Inps

Scade sabato 10.10.'09 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2009. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da euro 0 a euro 7,17	1,33 (0,32)	1,33 (0,32)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 7,17 fino a euro 8,75	1,50 (0,36)	1,50 (0,36)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 8,75	1,85 (0,44)	1,85 (0,44)
Rapporto di lavoro di durata superiore alle 24 ore settimanali**:		
	0,97 (0,25)	0,96 (0,25)

* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro
** gli importi contributivi della quarta fascia:
- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

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

CORTE DI CASSAZIONE PENALE

Sez. I, 21 maggio 2009, n. 21401 (ud. 10 febbraio 2009)

Pres. Chieffi – Est. Di Tomassi – P.m. Galanella (conf.) – Ric. S.V. e L.F.

Allorchè un edificio condominiale minacci (in tutto o in parte) rovina, l'obbligo di rimuovere la situazione pericolosa incombe sui proprietari ovvero a chi per loro è obbligato alla conservazione dell'edificio, e cioè in virtù del mandato conferitogli dai condomini, all'amministratore. Ciononostante, in caso di mancata formazione della volontà assembleare e dell'annesso stanziamento dei fondi necessari a porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi alcuna responsabilità dell'amministratore per non aver attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva, nella veste, le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai proprietari e a ciascun singolo condomino, indipendentemente dalla attribuibilità ai medesimi dell'origine della situazione di pericolo (Cp., art. 677) ¹⁾.

¹⁾ Principio consolidato Cfr. Cass. Pen., sez. I, 12 febbraio 2008, n. 6596, Corona, in Riv. pen. e Cass. pen., sez. I, 13 aprile 2001, De Marco.

La sentenza è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

TRIBUNALE DI SALERNO

Sez. I, 6 giugno 2009

Est. Scarpa – Quaranta (avv. Imparato Sirica) condominio Palazzo Benvenuto di Via Principessa Sichel Gaita 26 di Salerno (avv. D'Eboli).

E' nulla, perché estranea alle attribuzioni dell'assemblea, la delibera condominiale adottata a maggioranza, con cui si provveda a ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi, non assistendo in capo ai condomini adempienti alcun vincolo di solidarietà passiva nei confronti del terzo creditore e non potendosi perciò prefigurare alcuna urgenza derivante dalla possibile esecuzione individuale, la quale rimane comunque limitata dalla rispettiva quota di ciascuno dei partecipanti.

Alla luce del principio, ormai acquisito dalla giurisprudenza, espresso dalle S.U. con sentenza n. 9148/08 in questa Rivista (secondo cui la solidarietà tra condomini per debiti nei confronti di terzi non ha alcun fondamento, prevalendo al riguardo l'intrinseca parzialità dell'obbligazione), la pronuncia in epigrafe ha ritenuto di poter ancora condividere solo una parte dell'iter argomentativo seguito da Cass. 5 novembre 2001, n. 15651, in questa Rivista 2002, 12.

La sentenza è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

E' legge l'ultimo decreto anticrisi

E' stato convertito dalla legge n. 102/09 il decreto-legge n. 78/09 (contenente misure anticrisi e proroghe di termini), i cui contenuti erano stati illustrati su *Cn* di luglio. Di seguito le disposizioni di nostro interesse, confermate o introdotte dal Parlamento in sede di conversione.

- E' stata confermata la proroga al 31.12.'09 della sospensione delle esecuzioni di rilascio per particolari categorie di conduttori (e precedentemente prevista fino al 30.6.'09).
- Sono stati confermate le proroghe in materia di tariffa rifiuti, prescrizioni antincendio e autorizzazione paesaggistica indicate nel citato numero di *Cn*.
- E' stata previsto che nel caso in cui la surroga di un mutuo (vale a dire lo spostamento da una banca a un'altra) non si perfeziona entro trenta giorni dalla richiesta da parte della banca cessionaria nei confronti di quella cedente di avvio della procedura, la banca cedente deve risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo (salvo rivalsa della banca cedente sulla banca cessionaria in caso di responsabilità di quest'ultima).
- Sono state eliminati i benefici Iva in favore delle cooperative edilizie (riduzione del 50 o del 70% della base imponibile per l'assegnazione in godimento o in proprietà di alloggi, non di lusso, in favore dei propri soci).
- E' stato introdotto lo "scudo fiscale", attraverso il quale è possibile regolarizzare le attività finanziarie e patrimoniali (compresi gli immobili) detenute all'estero in violazione delle regole di monitoraggio fiscale.

SCANDALO ITALICO

Comuni, cemento a volontà per finanziarsi (con l'Ici e gli oneri di urbanizzazione)

Dagli anni Novanta i comuni italiani stanno autorizzando nuove costruzioni a ritmi vertiginosi: oltre 261 milioni di metri cubi ogni 12 mesi. Nel giro di tre lustri, dal 1991 al 2006, ai fabbricati già esistenti si sono aggiunti altri 3 miliardi e 159 milioni di metri cubi di capannoni industriali e lottizzazioni residenziali. E' come se ciascun italiano, neonati compresi, si fosse costruito 55 scatole di cemento di un metro per lato. Il record negativo è del Nord-est, con oltre un miliardo di metri cubi, pari a una media di 98 scatoloni di cemento per ogni abitante.

Il risultato, secondo l'Istat, è "impressionante". Al Nord l'intera fascia pedemontana è diventata un'interminabile distesa di cemento e asfalto "quasi senza soluzioni di continuità": città e paesi si sono fusi formando "una delle più vaste conurbazioni europee". Una megalopoli di fatto, cresciuta senza regole e senza alcuna pianificazione, che dalla Lombardia e dal Veneto arriva fino alla Romagna. Al Centro "stanno ormai saldandosi Roma e Napoli". E nel Mezzogiorno "l'urbanizzazione sta occupando gran parte delle aree costiere".

L'escalation edilizia, come certifica sempre l'Istat, non ha alcuna giustificazione demografica. Tra il 1991 e il 2001, date degli ultimi censimenti, la popolazione italiana è lievitata solo del 4 per mille, immigrati compresi, mentre "le località edificate sono cresciute del 15 per cento". Nonostante questo, dal 2001 al 2008 il consumo di territorio è aumentato ancora: in media del 7,8 per cento, con punte tra il 12 e il 15 in Basilicata, Puglia e Marche e un record del 17,8 in Molise. Fino agli anni '80 la Liguria era la regione più cementificata. Negli ultimi sette anni le capitali del mattone, come quantità assolute, sono diventate Lazio, Puglia e Veneto. Solo quest'ultima regione ha perso altri 100 chilometri quadrati di campagne.

(da: P. Biondani, *Una cascata di cemento*, in: L'espresso, 6.8.'09)

CORTE DI CASSAZIONE

Sez. II, 21 gennaio 2009, n. 1547

Pres. Elefante - Est. Malzone - P.M. Sgroi (conf.)

Comunione dei diritti reali - Condominio negli edifici - Uso del cortile comune - Parcheggio temporaneo delle autovetture dei condòmini - Ammissibilità.

Salvo che un regolamento condominiale di origine contrattuale non preveda un espresso divieto in tal senso, il cortile comune può essere utilizzato a parcheggio temporaneo delle autovetture dei condòmini, non ostando a ciò la disposizione di cui all'art. 1102 c.c.(1).

(1) Sui limiti all'uso del cortile comune da parte dei condòmini si vedano, fra le altre, Cass. 24 febbraio 2004, n. 3640, in *Arch. loc. e cond.* 2004, 315, e Cass. 26 settembre 1998, n. 9649, *ivi* 1998, 850.

CORTE DI CASSAZIONE

Sez. II, 5 maggio 2009, n. 10344

Pres. Mensitieri - Est. Goldoni - P.M. Finocchi Ghersi (conf.)

Assemblea dei condòmini - Deliberazione assunta in un giorno diverso da quello previsto nell'avviso di convocazione - Conseguenze - Annullabilità - Deliberazione su argomenti non inseriti nell'ordine del giorno - Conseguenze - Annullabilità.

Sono annullabili (e non, nulle) le decisioni assunte dall'assemblea condominiale che si sia riunita in un giorno diverso da quello previsto nell'avviso di convocazione ovvero che abbia deliberato su argomenti non inseriti nell'ordine del giorno (1).

(1) Pronuncia che conferma l'orientamento espresso dalle Sezioni Unite nella sentenza 7 marzo 2005, n. 4806 (in *Arch. loc. e cond.* 2005, 275), in tema di delibere nulle e annullabili.

ATTENZIONE

La Confedilizia

ha istituito

il REGISTRO

NAZIONALE

AMMINISTRATORI

IMMOBILIARI

Chi avesse necessità

di trovare

un Amministratore

nella propria città o

in altre

può chiedere

INFORMAZIONI

alla

SEGRETERIA GENERALE



5 BUONE RAGIONI

PER RINNOVARE

LA QUOTA ASSOCIATIVA

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.



Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Egoismo

"Naturalmente, io sono un egoista. Dove arrivi se non lo sei?"

Winston Churchill

SPRECHI A PADOVA

Gli amministratori pensino di più ai cittadini

Con numerosi articoli e libri, giornalisti hanno denunciato e denunciano l'incessante sperpero della pletorica, onnipotente, invadente, lentocratica e costosa macchina pubblica (Ue, Stato, Regioni, Province, Comuni, circoscrizioni, municipalizzate, società pubbliche, parapubbliche e miste). Qualche ente pubblico rischia di dare il superfluo, l'effimero e il rinviabile, nonché negare il necessario e prioritario. Una festa è stata organizzata in collaborazione con il Comune di Padova, che dovrebbe renderne noto il costo complessivo ai cittadini, per doverosa trasparenza. I fuochi d'artificio (previsti per 30 minuti) inquinano - specie acusticamente - e possono apparire un dispendio debordante, data l'eccessiva quantità (propinata al cittadino) di divertimenti, feste, animazioni, notti bianche, frastuono, botti, stordimento, balli, scorpiate, libagioni, luminarie, festeggiamenti parrocchiali e altro. Alla faccia della crisi e delle «famiglie che non arrivano a fine mese». Dati i disavanzi, gli indebitamenti e la scarsità delle risorse, l'ente pubblico deve dare l'indispensabile, non il superfluo. Le strade - dissestate, trascurate e pericolose, specie nelle periferie - vanno curate meglio. I pubblici amministratori eletti dovrebbero pensare non solo ai voti elettorali ma anche all'incolumità, sicurezza e serenità dei cittadini, indifesi da insidie stradali e crimini.

Gianfranco Nibale
Padova

da *il Giornale* 8.8.'09

Inflazione o deflazione?

Ogni giorno su giornali e Tv maree di economisti, in congressi, tavole rotonde ed editoriali, pontificano su economia e scenari futuri difficilmente coincidenti e mutevoli in breve tempo. Ora passi che non è stato possibile prevedere la crisi del 2008 e che alla fine sia stato colpa di un cigno nero, ma con tutto questo dispendio di risorse intellettuali ed economiche è possibile che non si possa perlomeno sapere se rischiamo in futuro l'inflazione o la deflazione? Un giorno sembra che il mondo sarà in deflazione per altri innumerevoli anni, il giorno dopo l'iperinflazione è dietro l'angolo. Voler far diventare l'economia una scienza matematica ha fatto abbastanza disastri ma se non è possibile prevedere niente tutti questi economisti, ufficiali e non, alla nostra società alla fine a cosa servono?

Alessandro Fratini
e-mail

da *24Ore* 19.7.'09

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Brunetta e gli stipendi appannaggi dei Consorzi di bonifica Case sfitte, i veri motivi

Silenzio sul rincaro delle raccomandate (da 5 a 15 euro) Consorzi di bonifica, elettori da prefisso telefonico

Mario Maggi, di Lodi, scrive al *Resto del Carlino* (30/7): "Tra le molteplici e lodevoli iniziative moralizzatrici del ministro Brunetta ne inserirei una nuova: rendere noti gli stipendi dei dirigenti dei consorzi di bonifica e gli appannaggi dei loro presidenti e amministratori. Troppo spesso questi enti, sono soliti tassare indiscriminatamente anche chi non dovrebbe pagare, celano dati importanti, la cui conoscenza sarebbe utile ai consorziati. Come appunto gli stipendi."

Sempre lo stesso quotidiano (06/8) pubblica questa lettera firmata M.d.O., Bologna "Case sfitte ce

LE LETTERE DEL MESE

Ex badante occupa la casa di un'anziana invalida

Mia zia, invalida al 100% e attualmente ricoverata, è assegnataria di un immobile Ater. Da aprile la sua ex badante ha occupato abusivamente la casa. Abbiamo fatto denuncia all'autorità giudiziaria, ma senza esito. Mia zia ha bisogno di cure e deve essere seguita dagli assistenti sociali. Il 28 luglio sarà dimessa, ma a quanto pare la legge protegge più chi occupa abusivamente un immobile pubblico.

Mauro Larini

da *la Repubblica* 20.7.'09

ne sono ovunque, ma spesso in un tale stato che mai le Asl approvarebbero la loro locazione. Evidentemente, qualche persona in mala fede, attira, adesca immigrati (per scopi loschi o poco chiari) promettendo loro ville, palazzi da sultani e pacietà. E non è detto che siano italiane quelle tristi persone. Sono italiane invece quelle che non possono disporre dei loro «beni» (meglio ex beni) come vogliono e ci rimettono due volte: Ici e occupazione abusive. Poi c'è il circolo vizioso: niente soldi per il restauro, impossibilità di affittare, accusa di speculazione, sanzioni, niente soldi per i restauri..."

Ancora sul *Carlino* (08/8) così per protesta Egidio Ercolani di Ravenna: "Ho appena letto l'articolo sulle Poste. Mi sorprende non poco che il suo amministratore delegato Sarni non ritenga opportuno citare l'ultimo aumento, di circa il 18% della tariffa per la spedizione di una raccomandata e la triplicazione (da 5 a 15 euro) della spesa per la tenuta di un c/c postale. E mi sorprende ancor di più che queste «inezie» non siano evidenziate né da Codacons, né dai sindacati né dai privati."

Il «Comitato per il Diritto dei Consorziati Quistello» così scrive alla *Gazzetta di Mantova* (15/8): "Le ultime elezioni per il rinnovo dei Consigli di Amministrazione dei Consorzi di Bonifica mantovani non hanno nemmeno la parvenza della democrazia, sono state le elezioni della «dittatura del 2%», grazie ad un regolamento elettorale antidemocratico che vi ha permesso di attuare i vostri piani, a scapito dei consorziati, che non hanno potuto esprimere il loro voto, perché non si sentivano rappresentati dalle liste «bloccate», proposte dalle associazioni agricole, al fine di consolidare i propri posti di potere. Questo è stato un abuso ai danni degli utenti e dei consorziati che pagano i tributi di bonifica e per questo abbiamo chiesto le Vostre dimissioni e nuove elezioni libere e democratiche affinché tutti possano concorrere a migliorare la gestione dei Consorzi di Bonifica. Chi ha esercitato il potere senza il consenso democratico, in passato, sono state le dittature comuniste e fasciste; anche nel 1924 c'era una sola lista, ma allora la gente è andata a votare e ha dato il suo consenso. Rispondiamo anche all'on. Carra, che a suo tempo ci disse che «bisogna saper perdere»: noi non abbiamo perso ma semplicemente ci avete impedito di partecipare, grazie al vostro regolamento bulgaro tuttora vigente. Ai presidenti diciamo «quanta fatica dovete sopportare per un misero stipendio»!!!"

Ancora sui (famigerati, si direbbe) Consorzi di bonifica. Patrizio Pesce - residenza non indicata - così scrive al *Tirreno* (19/8): "Apprendo con estremo favore (e penso non soltanto io!) lo spirito contenuto nella nuova riforma dei Consorzi di Bonifica, vero e proprio spreco di risorse finanziarie a carico del cittadino. Difatti il numero complessivo, in Toscana, dovrebbe ridursi dagli attuali 13 a 7 insieme agli organismi, che vedrebbero diminuire a 23 i membri dei consigli dei delegati ed a 5 quelli delle deputazioni amministrative, prevedendo soltanto indennità per i presidenti ed i vice-presidenti e rimborsi spese per tutti gli altri, con un notevole risparmio economico pari a quasi due terzi del totale. Il territorio verrà suddiviso in 5 Comprensori anziché gli attuali 41 ed i Consorzi verranno accorpato fino a coincidere con l'ambito provinciale in 7 realtà provinciali su 10, con l'eccezione delle provincie di Prato, Siena e Massa Carrara, ambiti nei quali le funzioni sono già esercitate dalla Comunità Montana. I compiti dei Consorzi rimarranno gli stessi, con la «cura dimagrante» imposta al numero ad alla composizione degli organismi inoltre l'indennità del presidente non potrà superare i 2500 euro lordi al mese. Finalmente una proposta di legge di riforma ispirata, non soltanto al buon senso, ma anche ai criteri di razionalizzazione, semplificazione, efficacia e risparmio". Speriamo, per il vero, che sia solo l'inizio e - questo pare... - che non ci si limiti a far diventare questi carrozzoni, ancor più carrozzoni (con i conseguenti rischi di maggior malfunzionamento e di aumento di spese).

Per finire, Paolo Colombati che manda al *Il Giornale* (26/8) questa mail: "Alcuni hanno proposto di abolire le Province per rendere più snella e meno spendacciona la complessa macchina dello Stato.

POLITICI

Troppi gettoni

QUANDO LEGGO che un Comune medio piccolo come Fabriano ha speso in gettoni politici 195mila euro (oltre 377 milioni di vecchie lire) in un anno e mezzo, non ci sto. Se penso ai grandi Comuni dove andiamo a finire? Qui si continua il bla bla bla, ma questi argomenti li commenta solo l'uomo della strada. Anche il capo dello Stato dovrebbe allargare le proprie riserve e richiamare a dovere chi di dovere.

Tarcisio Bellagamba, Chiaravalle (Ancona)

da *il Resto del Carlino* 22.7.'09

da *il Resto del Carlino* 22.7.'09

PROVINCE

Quando le aboliscono?

SI DOVEVANO eliminare le Province, le Comunità montane, dimezzare gli stipendi dei politici, ridimensionare i distacchi sindacali, un tetto ai compensi dei manager... quando si comincia?

prestopino.ello@libero.it

STAREMO a vedere se gli enti inutili saranno soppressi o ci si arrenderà ancora alle promesse. Soprattutto occorre fare piazza pulita di autorità di bacino, enti parco, consorzi di bonifica ed altri carrozzoni con soppressione dei loro balzelli.

Manlio Alberini, Mantova

da *il Resto del Carlino* 17.7.'09

Io, di primo acchito, sono tra quelli che hanno aderito all'idea. Ora ci ho ripensato. In Italia esistono ben 8.101 Comuni di cui meno di 150 con più di 50.000 abitanti (158 al 2001, data dell'ultimo censimento) e circa 5.800 con meno di 5.000. Di questi ultimi, circa 2.000 hanno meno di 1.000 abitanti. Perché non abolire 7.950 enti (inutili) anziché un centinaio? Si dice: ma i comuni hanno tradizioni antiche. Vero. Ma che c'entrano le tradizioni risalenti al medioevo con i piani regolatori, la gestione del territorio, con l'informatizzazione dell'anagrafe, la gestione dei trasporti scolastici, o altro? Ai Comuni potrebbero essere affidati i compiti attualmente svolti dalle Pro loco, mentre l'Ente Provinciale potrebbe assumere i compiti oggi svolti dal Comune. E con il passaggio alle Province dei dipendenti comunali e la loro redistribuzione sul territorio con criteri più razionali si guadagnerebbe moltissimo in efficienza. Occorrerebbe "ricollocare", invece, circa 100.000 tra sindaci, assessori e consiglieri comunali, il cui costo attuale costituirebbe il vero risparmio dell'operazione."

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

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

DALLE RIVISTE...

**Espropriazione immobiliare e custodia beni pignorati
Facciate private, eliminazione imbrattamenti
Federalismo fiscale: "partita aperta"
Aree edificatorie e valore di mercato**

"La liberazione dell'immobile pignorato" (di Giuseppe Olivieri) e "La custodia dei beni pignorati nell'espropriazione immobiliare: prospettive operative" (di Mariangela Quatraro e Luigi Pansini) sono gli studi di estrema attualità - che compaiono sulla rivista dell'esecuzione forzata (n.1/09).

Su *Contratti* (n. 8-9/09), Magda Milella tratta dell'alienazione di immobili usucapiti e delle regole sulla trascrizione.

Dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n.4/09) - la rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica la consueta rubrica di aggiornamento su temi immobiliari - segnaliamo lo studio di Vittorio Angiolini (Previsioni di regolamenti ed ordinanze comunali in ordine alla rimozione di imbrattamenti, deturpamenti o danni da muri e facciate di proprietà privata) e quello di Antonio Nucera (Pignoramento e diritto di partecipare all'assemblea condominiale).

Ai lettori

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

Floriana Cerniglia vede su *aggiornamenti sociali* (n.7-8/09) il federalismo fiscale come una "partita aperta". L'argomento della tassazione della cessione d'azienda e della cessione dei contratti di locazione immobiliare è trattato ampiamente da Giuseppe Corasaniti sul *Corriere tributario* (n.27/09).

"Opposizione alla convalida di sfratto e concessione del termine di grazia": è il titolo dello studio che Aldo Carrato pubblica su *Immobili & Diritto* (luglio-agosto '09).

Nuova rassegna (n. 9 e 11/09) pubblica articoli di aggiornamenti in materia immobiliare del Presidente confederale. Sempre del Presidente, *Libro aperto* (n. 57/09) pubblica lo studio "Tasse e libertà".

Antonio Nucera, dell'Ufficio studi della Confedilizia, sviluppa su *Consulente immobiliare* (n. 842/09) il tema della nullità della locazione contraria a norme urbanistiche. Della stima del valore di mercato delle aree edificatorie si occupa invece Giovanni Turola sulla stessa rivista (n. 840/09).

Per finire, *il fisco*. Che nel suo n. 26 tratta degli "atti impugnabili avanti le Commissioni tributarie" (articolo di Giulio Chiarizia) e nel suo n. 27 dell'omessa dichiarazione Ici - violazione unica o continua (articolo di Savio Capolupo).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

IMPORTANTE

**La tariffa rifiuti ha natura tributaria e quindi l'Iva non è dovuta.
Possibili rimborsi per il passato**

Le caratteristiche strutturali e funzionali della tariffa per la gestione dei rifiuti rendono evidente che tale prelievo presenta tutte le caratteristiche del tributo e che, pertanto, esso non è inquadrabile tra le entrate non tributarie, ma costituisce una mera variante della tassa sui rifiuti (Tarsu), conservando la qualifica di tributo propria di quest'ultima. Le controversie aventi ad oggetto la debenza della tariffa rifiuti, dunque, hanno natura tributaria e la loro attribuzione alla cognizione delle Commissioni tributarie rispetta la Costituzione.

Così si è espressa la Corte costituzionale nella sentenza n. 258 del 16.7.'09, in tal modo ponendo fine ad un dibattito sulla natura della tariffa rifiuti che era in corso da molti anni.

Nella sentenza, la Corte rileva fra l'altro che l'inesistenza di un nesso diretto tra il servizio e l'entità del prelievo (quest'ultima commisurata a mere presunzioni forfetarie di producibilità dei rifiuti interni e al costo complessivo dello smaltimento anche dei rifiuti esterni) porta ad escludere la sussistenza del rapporto sinallagmatico posto alla base dell'assoggettamento ad Iva e caratterizzato dal pagamento di un "corrispettivo" per la prestazione di servizi.

Tale ultima affermazione - oltre ad imporre per il futuro il non assoggettamento a Iva della tariffa rifiuti - apre la strada a richieste di rimborso per il passato da parte dei contribuenti interessati. Per ogni assistenza sul punto, è possibile contattare le Associazioni territoriali della Confedilizia.

**DEPOSITI IN BANCA
L'imposta di bollo**

La riduzione dei tassi bancari ha portato a rendimenti ormai prossimi allo zero: per avere 1 euro di interesse annuo al tasso dello 0,01%, applicato ormai da quasi tutte le banche, se ne devono depositare 10.000. Lo scorso anno ho regalato al mio nipotino un libretto di risparmio depositando 1000 euro. Il crollo dei tassi ha prodotto degli interessi che non hanno neppure coperto l'imposta di bollo di 14,60 euro! Non sarebbe il caso che il ministro Tremonti rivedesse l'applicazione di tale balzello su queste esigue forme di risparmio alla luce dei rendimenti attuali?

Giorgio Secondi, Milano

da *Corriere della Sera* 15.8.'09

Eticità

"L'unica guida di un uomo è la sua coscienza. L'unico scudo della sua memoria consiste nella rettitudine e nella sincerità delle sue azioni"

Winston Churchill

**ASSUNZIONE DI BADANTI
I limiti di reddito**

Trovo assurdo che venga fissato un reddito imponibile minimo per poter assumere una badante. Molte delle persone che ne necessitano sono invalide e percepiscono l'indennità di accompagnamento: come è noto, questa non concorre a formare il reddito imponibile e quindi non compare nella dichiarazione dei redditi. Inoltre molti di quegli anziani hanno vissuto tirando la cinghia proprio per affrontare la vecchiaia e gli acciacchi che comporta. Ai nostri parlamentari non sfiora il dubbio che molti vecchi, per poter vivere dignitosamente l'ultimo periodo della propria esistenza, stanno semplicemente dando fondo ai risparmi di una vita?

Anna Maria Landriani
guerino_c@alice.it

da *Corriere della Sera* 20.7.'09


Rubrica
Corrado Sforza Fogliani*

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

Sono sempre più frequenti le grida di dolore dei commercianti nei confronti dell'«eccessivo peso» dei canoni di locazione dei negozi, in particolare storici, che costituirebbe per molti la prima causa della difficoltà a mantenere in piedi l'esercizio.

Al di là dell'osservazione di buon senso secondo cui non è possibile pretendere che il proprietario dell'immobile «finanzi» una gestione commerciale che si svolge nella sua proprietà mediante la rinuncia a parte del canone di locazione, si deve considerare il diverso meccanismo di aggiornamento dei prezzi tra le merci in vendita e il canone stesso. Se infatti il prezzo delle merci si aggiorna automaticamente per il gioco della domanda e dell'offerta, il «prezzo» del godimento di un immobile rimane invece bloccato per dodici anni, salvo un (neppure completo) aggiornamento al costo della vita. Ed è proprio il fatto che il contratto duri così a lungo che rende particolarmente vistoso, alla scadenza dei dodici anni, l'aumento del prezzo, che è in realtà solo il recupero della redditività del bene. Se non fosse giustificata da ragioni economiche, la sopravvivenza di negozi che hanno caratterizzato a lungo il centro cittadino sarebbe del resto, al di là dei sentimenti, persino ingiusta, poiché imporrebbe un'ipoteca sullo sviluppo futuro della città.

Infine, va sottolineato come sia comunque del tutto fuori luogo attribuire la causa di ogni cosa al proprietario-locatore dell'immobile, dopo che per oltre cinquant'anni il legislatore ha costretto lo stesso a sopportare una normativa tutta a sostegno dell'inquilino-commerciante: basti pensare alla durata del contratto (dodici anni) senza modifica del canone, all'indennità per la perdita dell'avviamento (che sottrae al locatore almeno un biennio di canoni sui quali ha peraltro corrisposto le imposte), al diritto di prelazione (e personalizzazioni relative per il proprietario venditore, nella trattativa) nell'acquisto dell'immobile locato.

E poi, non è responsabilità del locatore se oggi il mercato vuole la boutique al posto del fornaio.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 22.8.'09

Terremoto Abruzzo: sospensione termini anche per datori di lavoro domestico

Con Circolare n. 96 del 6.8.'09, l'Inps ha precisato che i datori di lavoro domestico residenti nei territori colpiti dal terremoto del 6 aprile scorso «non ammessi alla sospensione contributiva in quanto non annoverati tra i soggetti beneficiari, possono differire il termine di versamento di tutte le rate in scadenza fino al 30.5.'09». Infatti, per tali soggetti si è operata una equiparazione a riguardo dei benefici concessi ex ordinanza Presidente del Consiglio dei ministri n. 3753/'09.

Equa riparazione sul sito www.confedilizia.eu

In seguito all'entrata in vigore nel nostro Paese della norma che prevede che la domanda di equa riparazione non sia proponibile se nel giudizio dinanzi al giudice amministrativo non sia stata presentata un'istanza di prelievo (art. 54, c. 2, d.l. n. 112/'08), la Corte europea dei diritti dell'uomo ha emesso un'interessante decisione sulla irricevibilità dei ricorsi per equa riparazione avanti la Corte stessa senza che prima sia stato comunque esperito il rimedio «interno» posto dalla legge Pinto.

Il testo integrale del provvedimento è presente sul sito europeo della Confedilizia (www.confedilizia.eu)

Da settembre, via le vecchie lampadine

Dal 1° settembre non sono più in commercio, in tutta l'Unione europea, le classiche lampadine da 100 watt, considerate troppo dispendiose in termini di energia. L'obiettivo è rimpiazzare gradualmente entro il 2012 tutte le lampadine a incandescenza con quelle di nuova generazione, a basso consumo.

Le nuove lampadine sono più care, costando in media circa 5 euro, ma consentono di risparmiare fino all'80% di energia elettrica in un mese e la loro durata è decisamente più lunga rispetto alle lampadine tradizionali.

Modifiche alla normativa sul condominio

Il relatore sen. Mugnai (Pdl) ha presentato in Commissione Giustizia del Senato il testo unificato dei disegni di legge di modifica della normativa sul condominio predisposto dal Comitato ristretto costituito in seno alla Commissione.

Sul sito confederale (www.confedilizia.it) è pubblicato il testo in questione, sul quale Confedilizia aprirà un'ampia consultazione.

Detrazione 55% anche per edifici inagibili

La detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi di risparmio energetico – che richiede che gli interventi in questione siano eseguiti su edifici «esistenti» – può essere fruita anche in relazione ad una unità immobiliare definita «collabente» (F2), classificazione catastale per fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito (nella fattispecie, in conseguenza di evento sismico).

Per quanto concerne la preesistenza nell'edificio di un impianto termico – requisito necessario per fruire dell'agevolazione con riferimento a quasi tutte le tipologie di interventi previste – tre camini ed una stufa fissa, con una potenza complessiva al focolare superiore ai 15 KW soddisfano il requisito in questione.

Queste le due precisazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 215/E del 12.8.'09.

Niente Ici per le società di leasing

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Questa la regola introdotta dall'art. 8 della legge 23.7.'09, n. 99, in tal modo superando l'interpretazione dell'amministrazione finanziaria che – sulla base della precedente formulazione – aveva ritenuto il locatario soggetto all'Ici solo successivamente alla consegna dell'immobile, prima l'imposta essendo dovuta dalla società di leasing.



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

Presidenza e Segreteria generale
Via Borgognona, 47 – (3° piano) – 00187 Roma
Tel. 06.6793489 (r.a.) – fax 06.6793447

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

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

Uffici Organizzazioni collegate
Via Emanuele Gianturco, 5 (interno 4) – 00196 Roma
Tel. 06.32650952 (r.a.) – fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali
Corso Trieste, 10 – 00198 Roma
Tel. 06.44251191 (r.a.) – fax 06.44251456

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Piano casa, pubblicato il decreto attuativo

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 191 del 19.8.'09, il d.p.c.m. 16.7.'09 ("Piano nazionale di edilizia abitativa"), che attua il programma di edilizia residenziale pubblica e agevolata previsto dal d.l. n. 112/08 (come convertito). Si tratta del Piano casa originario, cui solo in un secondo momento ha fatto seguito l'iniziativa varata dal Governo d'intesa con le Regioni (anch'essa comunemente definita "Piano casa") per il rilancio del settore edilizio attraverso gli incentivi sugli aumenti volumetrici.

Il provvedimento, articolato in sei linee di intervento, mira, in particolare, ad accrescere, grazie all'apporto di capitali pubblici e privati, l'offerta di alloggi da concedere in locazione a particolari categorie disagiate (indicate nello stesso d.l. 112). A concertare con Regioni e Comuni dove concentrare tali risorse, sarà il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale il decreto riconosce anche poteri sostitutivi in caso di eventuali ritardi nella successiva attuazione degli interventi programmati.

I nuovi alloggi dovranno essere locati, a canone non superiore a quello agevolato (stabilito dagli Accordi territoriali di cui alla legge n. 451/98), per non meno di 25 anni o, in caso di locazione con patto di promessa di vendita, per almeno 10 anni. Una volta scaduto il termine, gli appartamenti potranno essere offerti in prelazione agli inquilini. Possibile anche la cessione degli immobili a Comuni ed ex lacp.

No al Piano Casa sì agli incentivi

Il Piano Casa, che prevede la realizzazione di 100 mila abitazioni nei prossimi 5 anni, non è la soluzione al problema casa ed avrà effetti deleteri sull'ambiente e sul territorio.

In Italia esistono 5 case per ogni abitante, la maggior parte delle quali seconde case sfitte. Le case ci sono. La vera soluzione è promuovere l'edilizia residenziale a costi contenuti ed accessibili alle famiglie, incentivare con sgravi fiscali i proprietari di case ad affittare le proprie abitazioni ai residenti a prezzi ragionevoli. Come per altri provvedimenti di questo governo, qui si tratta solo di fumo negli occhi, semplice propaganda che non risolve il problema e che anzi crea danno.

GIAN FRANCESCO UBOLDINI

da *La Stampa* 23.7.'09

Fuori dal perimetro di contribuzione niente contributo di bonifica

Risulta da sentenze della Cassazione e del Tribunale di Piacenza

Il contributo di bonifica, sempre che sussista un beneficio apportato da un'opera di bonifica che aumenti il valore di case e condomini, può essere imposto solo nei limiti territoriali delimitati da un perimetro di contribuzione trascritto.

Lo ha fatto presente la Confedilizia dopo che pronunce sulla indispensabilità dell'esistenza del perimetro (e della sua trascrizione) sono state emesse sia dalla Cassazione che dal Tribunale di Piacenza.

Nel comunicato della nostra organizzazione si fa notare che la Cassazione, in una recentissima sentenza, ha affermato che il perimetro di contribuzione consiste "in quell'area che gode o godrà dei benefici derivanti dalle opere (di bonifica) realizzate o realizzande e che, sola, potrà essere sottoposta a contribuzione proprio in virtù del vantaggio concretamente ricevuto". Altrettanto esplicite - dice sempre il comunicato della Confedilizia - sono due sentenze, anch'esse recentissime, del Tribunale di Piacenza. In entrambe, si fa presente che "in forza dei principii affermati dalla consolidata giurisprudenza, il potere impositivo dei Consorzi di bonifica si fonda su due concorrenti presupposti, e precisamente sull'inserimento dell'immobile nel perimetro di contribuzione e sulla configurabilità di un beneficio derivante dall'opera di bonifica, come previsto dall'art. 860 Cod. civ. e dall'art. 10 del R.D. 215/33". E' chiaro che dell'esistenza del perimetro e dell'avvenuta sua trascrizione (obbligatoria per legge) deve dare prova il Consorzio, avanti le Commissioni tributarie (che sono oggi competenti a giudicare se i contributi siano o no dovuti).

Pensiero e parole

"Sappiamo che possiede più di chiunque altro la capacità di comprimere la massima quantità di parole nella minima quantità di pensiero"

Winston Churchill

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Sentenza 16 giugno 2009, n. 683

Pres. Cardino - Est. Farina

P.S. (avv.ti Damian e Mercurio) c. M. G.

Locazione ad uso diverso dall'abitativo - Rilascio dell'immobile nei casi di sfratto per morosità - Termine di grazia ex art. 55, l. 392/1978 - Non si applica - Termine non maggiore di sessanta giorni ex art. 56 l. 392/1978 - Sicuro riferimento legislativo per contenere la fissazione della data per il rilascio.

Pur non applicandosi, alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, la disciplina di cui all'art. 55, l. 392/1978 relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, da tale norma può desumersi un sicuro riferimento legislativo che induce a contenere, anche in tale ambito, in un termine non maggiore di sessanta giorni, la fissazione della data per il rilascio dell'immobile nei casi di sfratto per morosità (1).

(1) Pronuncia - importante, e per la quale non risultano specifici provvedimenti editi - che prende le mosse dalla sentenza delle Sezioni Unite 28 aprile 1999, n. 272, in *Arch. loc. e cond.* 1999, 397, che, componendo il contrasto giurisprudenziale sorto in argomento, avevano definitivamente escluso l'applicazione dell'istituto di cui all'art. 55 L. n. 392/78 alle locazioni non abitative. Va inoltre osservato che la Corte costituzionale, con sentenza 14 dicembre 2001, n. 410, *ivi* 2002, 17, ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale per la disparità di trattamento che potrebbe derivare dalla non applicazione dell'art. 55, legge n. 392/1978 alle locazioni a uso diverso, evidenziando che la situazione del conduttore di immobile a uso abitativo e quella del conduttore di immobile a uso diverso non possono ritenersi omogenee, venendo in considerazione solo nel primo caso l'interesse primario della persona all'abitazione.

La tassa di fognatura

Gli italiani (proprietari di alloggi e gli agricoltori) pagano ai Consorzi di bonifica una somma che nel 2006 è stata di oltre 450 milioni. La Corte costituzionale ha stabilito che non si possono trasferire alle Province le sole funzioni di carattere privatistico esercitate dagli enti in questione. E' possibile trasferire alle Province le funzioni pubblicistiche, cioè quelle che autorizzano i Consorzi a emettere cartelle immediatamente esecutive e anche per opere non di bonifica (come risulta dalla stessa circostanza che molte Commissioni tributarie hanno escluso proprio la legittimità di un'imposizione che non si basi su un beneficio discendente da un'opera di bonifica vera e propria). Il Codice delle autonomie farà in modo che almeno chi paga la tassa di fognatura non debba versare quattrini anche ai Consorzi?

Alessandra Egidi

Ufficio stampa Confedilizia

da *24Ore* 16.7.'09

**CERTIFICAZIONE
QUALITÀ
IMMOBILI**

Rivolgersi alla Confedilizia

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Portiere con alloggio, obbligo di dimora

Il portiere con alloggio – che vengano o meno attribuite allo stesso le ulteriori funzioni relative anche alla pulizia – ha essenzialmente due principali mansioni: quella di vigilare e quella di custodire l'immobile. Tali mansioni implicano una presenza costante del lavoratore nello stabile ed è proprio per questo che a tale categoria di portieri viene assegnato un alloggio all'interno dell'immobile. La fruizione dell'appartamento è strettamente connessa e funzionale allo svolgimento dei compiti cui deve adempiere il portiere ed è – come naturale conseguenza – limitata alla durata del rapporto. Il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/Uil all'art. 17, c. 2, poi, specifica che il portiere che usufruisce dell'alloggio di servizio "ha l'obbligo di dimorare nello stesso".

Ma cosa succede se il portiere non dimora nell'alloggio?

Il lavoratore che, nonostante la previsione contrattuale dell'obbligo di dimorare nell'alloggio di servizio, non fruisca dello stesso, commette un grave inadempimento. Infatti, come già detto, il non dimorare nell'abitazione assegnatagli comporta al portiere con alloggio il venir meno agli obblighi di vigilanza e custodia insiti nelle mansioni del portiere titolare di alloggio. Senza considerare, poi, che il condominio è inutilmente gravato dagli oneri relativi al mantenimento dell'abitazione di servizio nonché dagli oneri relativi al pagamento delle indennità di alloggio al sostituto (se assunto) del lavoratore assente.

Tale comportamento, costituendo – come detto – grave inadempimento contrattuale, integra un giustificato motivo soggettivo di licenziamento (cfr. sentenza Pret. Napoli 17.8.'98, n. 16958). Naturalmente, ogni caso specifico deve essere esaminato in tutte le sue sfaccettature e perciò il datore di lavoro deve sempre valutare l'effettivo grado di inadempimento del portiere e validamente contestare per iscritto al portiere il suo comportamento. A questo punto, sempre se il condominio lo ritenga opportuno, si può procedere – in caso di reiterazione del comportamento denunciato – anche al licenziamento.

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

16 Ottobre 2009 - Venerdì

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 settembre 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 settembre 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 settembre 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Cn lug. '09.

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2009

10 Ottobre 2009 - Sabato

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2009.

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

Tassazione della compravendita su base catastale anche in caso di errore

L'indicazione in un atto di compravendita immobiliare di un valore catastale inferiore rispetto a quello scaturente dall'applicazione dei coefficienti di legge, non preclude la tassazione dell'atto stesso su base catastale, se tale modalità di tassazione sia stata richiesta dall'acquirente. L'errata indicazione del valore catastale, insomma, non consente all'ufficio tributario di accertare il "valore venale in comune commercio" del bene (così recuperando la relativa differenza di imposta), che costituisce la base imponibile per la tassazione delle compravendite immobiliari secondo le regole ordinarie, ma permette allo stesso solo di quantificare la maggiore imposta scaturente dalla base imponibile catastale corretta.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 176/E del 9.7.'09.

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDOMINO ALLEATO

BELL'ITALIA

Un'adozione particolare
"Rimandato in patria per terrorismo. Il Comune paga alla famiglia la casa e le spese". Succede a Castelcucco, un paesino in provincia di Treviso.

(*Corriere della Sera* 25.7.'09)

Gli sprechi della P.A./1

Il Ministero delle Pari opportunità paga 28mila euro l'anno un non meglio definito "esperto di collegamento con il territorio".

(*l'Unità* 9.7.'09)

Gli sprechi della P.A./2

Il Ministero della Difesa ha pagato 40mila euro un esperto di sondaggi per valutare il giudizio della popolazione sulle Forze armate.

(*il Giornale* 21.7.'09)

Gli sprechi della P.A./3

L'esperto nominato dalla Presidenza del Consiglio per la "lotta agli sprechi" percepisce, per il triennio 2007-2010, la bellezza di 210mila euro.

(*il Giornale* 21.7.'09)

Burocrazia elefantina

Ci sono voluti 8 anni di istruttoria e un decreto che occupa 16 pagine della Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e altrettante del Bollettino Ufficiale della Regione Sicilia, per dichiarare un albero che si trova a Messina, in un giardino privato, di "notevole interesse pubblico".

(*Corriere della Sera* 15.7.'09)

I mali della giustizia

Per risolvere una banale questione in ordine ad un diritto di passaggio, un signore, ora ottantenne, di Castelmarate, un paesino in provincia di Como, è intrappolato da 16 anni in un ginepraio di processi, e tra avvocati e periti ha già speso più di 100mila euro.

(*Corriere della Sera* 7.7.'09)

"Rubano tutti, riassumete i ladri"

Due operai, licenziati per aver rubato alla loro azienda alcuni litri di benzina, sono stati reintegrati sul posto di lavoro dopo essersi rivolti alla magistratura. La motivazione: "E' un comportamento tollerato, fatto da tutti e tacitamente ammesso".

(*La Stampa* 16.7.'09)

Megalomania

"La megalomania è l'unica forma di ragionevolezza"

Winston Churchill



«SUI CONSORZI DI BONIFICA CONFEDILIZIA SBAGLIA»
«Sbaglia il presidente di Confedilizia: sui consorzi di bonifica non c'è stato alcun passo indietro da parte mia né del ministro Brunetta». Lo afferma il ministro per la Semplificazione normativa, Roberto Calderoli (foto). «I consorzi di bonifica, come configurati oggi, non possono continuare ad esistere -

osserva -. Le loro ex competenze non possono però andare direttamente alle Province, perché la Costituzione, e una sua lettura al riguardo della Consulta, attribuiscono tali competenze alle Regioni che, secondo il buonsenso, le attribuiranno poi alle Province. Una via diversa si scontrerebbe con la Costituzione e i consorzi così continuerebbero a vivere felice e contenti»

da *la Padania* 12.7.'09

La replica del Presidente confederale

Prendiamo atto delle buone intenzioni del ministro Calderoli (destinate, peraltro, a rimanere "pie" intenzioni) e della tardiva scoperta dell'"impossibilità a provvedere" (dopo mesi e mesi di pubblici annunci in senso contrario). In realtà, la Corte costituzionale si è pronunciata prima della riforma costituzionale del 2001 che ha cambiato radicalmente regime normativo e si è pronunciata comunque solo nel senso di escludere che possano essere trasferite alle Province

funzioni di competenza privata (sentenza n. 326/98). In ogni caso, se anche le cose stessero come ha detto il ministro, una cosa è pacificamente certa: che il potere impositivo di tributi spetta allo Stato e basta, in virtù di quanto dispone l'articolo 23 della Costituzione. Sfidiamo allora Calderoli e Brunetta ad abrogare il R.D. 13.2.1935 n. 215 o, quanto meno, l'articolo 21 di tale legge statale, che consente ai Consorzi di esigere i contributi imposti ai proprietari di alloggi e agli agri-

coltori con ruoli immediatamente esecutivi, che i Consorzi da sé soli si approvano. Ci attendiamo che queste ultime proposte, coerentemente con quanto fatto presente dal ministro Calderoli e, comunque, coerentemente con il dettato costituzionale, siano accettate ed inserite già nel Codice delle autonomie, così come ci attendiamo che - in ogni caso - si stabilisca un termine massimo di sei mesi alle Regioni per decidere sull'attribuzione delle competenze consortili.

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Comuni minori e Consorzi bonifica, c'è proprio nulla da fare?

Ma, in Italia, c'è proprio più nulla da fare? C'è - forse - veramente di che dubitarne. Due esempi basteranno ad illustrare la situazione in cui siamo.

Primo esempio, le Giunte dei Comuni minori. Ci sono Comuni, in Italia, con mille abitanti, persino con cento in tutto, nei quali le famiglie a turno si impegnano a "fornire" il Sindaco. Calderoli (rappresentante dell'unica forza politica, in Italia, veramente innovatrice, si direbbe) propone di abolire le Giunte di questi comunelli (come aveva proposto anche la Lanzillotta, all'epoca del centrosinistra). Apriti cielo. Si dovrebbero abolire i Comuni (questi, Comuni), e non si riesce ad abolire neppure le loro Giunte. Resterebbe solo il Sindaco, ed è già troppo. Ma si grida al ritorno del podestà fascista, si sostengono seriamente altre fanfaronate del genere. Ma si può? E dire che siamo in un periodo di crisi, nel quale si dovrebbe ritornare alla lesina. Niente di tutto questo, a rinunciare ai propri privilegi, la "casta" (perché di questo si tratta) proprio non ci pensa.

Secondo esempio, i Consorzi di bonifica. Sui giornali, le proteste dilagano. Sono enti che hanno il potere di emettere ruoli esecutivi: per non pagare le somme dagli stessi richieste, bisogna addirittura imbarcarsi in una causa. La gente, allora, paga ma vive la cosa come un'ingiustizia palese: capita qua il contrario di quanto capita ad ogni creditore, che per ottenere il pagamento deve fare lui la causa (non, il "debitore" per non pagare). In ogni caso, la gente non capisce proprio perché deve pagare: non

→ CONSORZI DI BONIFICA I loro balzelli feudali vanno annullati subito

Egredo Direttore, proprio in coincidenza con l'intervista al ministro Brunetta (*il Giornale* del 13 luglio) mi perviene dal Consorzio di Bonifica del Volturno (Caserta) l'annuale avviso di pagamento del contributo di bonifica e d'irrigazione. Sono veramente stufo di pagare. Dispongo di un giardino annesso all'abitazione in un paese in provincia di Caserta e non ho usufruito di alcuna opera di bonifica o di irrigazione. Chiedo come si possa ancor oggi imporre un balzello feudale senza fornire in cambio alcuna prestazione. Chiedo all'onorevole ministro che lamenta la sussistenza di tale «retaggio di archeologia ambientale» di intervenire per annullare una tassa ingiustamente pretesa e finalmente abolire il consorzio stesso, destinando gli impiegati a più utili incarichi.

Francesco Ebraico
e-mail

da *il Giornale* 19.7.'09

Speriamo, vuole abolirli anche l'opposizione

Duole che i politici, proclamata una buona iniziativa, non riescano spesso ad attuarla. Il ministro taglia-enti inutili, Calderoli, ha promesso di sopprimere i Consorzi di bonifica. Ottima idea, dato che favorevoli a tali enti sono solamente due categorie: gli amministratori e i burocrati. Adesso salta fuori che le Regioni potranno accorparli, volendo forse addirittura sopprimerli, ma solo in parte. Insomma l'esatto opposto rispetto agli impegni assunti dal ministro. Si spera che nel corso dell'iter parlamentare la riforma recuperi l'intento originario del ministro Calderoli, che è anche l'intento dell'opposizione.

Sandro Micozzi
Teramo

da *il Giornale* 25.7.'09

* *Presidente Confedilizia*
da *La Cronaca* 16.7.'09

SEGNALIAMO



Reazione associazioni consumatori a idea polizza obbligatoria anticalamità

Durante l'Assemblea nazionale dell'Ania, il Presidente Cerchiai ha chiesto l'istituzione della polizza obbligatoria anticalamità, ottenendo l'adesione dei Ministri Brunetta e Scajola.

Immediata è stata la reazione delle associazioni dei consumatori (da Assoutenti a Adiconsum, da Federconsumatori a Adusbef), che hanno preso netta posizione contro la proposta, rilevando come essa si tradurrebbe in una "ulteriore tassa sugli immobili". Tanto varrebbe - hanno aggiunto - configurarla come tale, "almeno rimarrebbe priva di ulteriori imposte e tasse e di tutti i relativi oneri che vanno a favore delle compagnie di assicurazione".

Dal canto suo, la Confedilizia ha ribadito che i proprietari di case e di unità immobiliari in condominio pagano già una somma di circa 150 milioni di euro all'anno per essere difesi dalle calamità naturali, per cui non si comprende perché la proprietà edilizia dovrebbe pagare due volte allo stesso scopo.

La Confedilizia rivendica
per il condominio
la capacità giuridica

Costi più chiari
Amministratori più autorevoli
Condominio più forte
nei confronti delle aziende
fornitrici di servizi

LETTERA

Lotta continua

Nella sua lettera «Calamità e consorzi, appello al premier» pubblicata ieri da *ItaliaOggi*, il prof. Adolfo Bertani, presidente del Cineas, organismo al quale partecipano diverse primarie Compagnie assicurative e propugnatore da più lustri dell'istituzione in Italia di una polizza obbligatoria anticalamità (strada, invece, abbandonata da molti Paesi), riconosce che i Consorzi di bonifica hanno dilatato il loro potere di imporre, con ruoli esecutivi, il pagamento di contributi obbligatori «fino a colpire anche i proprietari di immobili situati in zone dove non ci sono mai state paludi» (e bonifica). E propone un «tavolo di confronto con il mondo politico».

Ma, tavolo o non tavolo, il problema rimane sempre quello dei Consorzi di bonifica, ai quali condomini e proprietari di casa pagano già fior di quattrini, per essere difesi dalle calamità naturali (146.911.470 euro nel 2006). Se prima non si risolve il problema non tanto dei Consorzi (il cui trasferimento alle Province, a gravanza dei contributi consortili immutata, lascerebbe intatto il problema di un duplice pagamento, Consorzi e polizza, a un unico scopo) quanto della tassazione dagli stessi imposta, ogni «tavolo» sarebbe inutile.

Alessandra Egidì
Ufficio Stampa Confedilizia
da *ItaliaOggi* 28.5.'09

Vizi e virtù

«Il vizio essenziale del capitalismo è l'ineguale distribuzione delle fortune; la virtù essenziale del socialismo è l'eguale suddivisione delle sventure»

Winston Churchill

Buccinasco

Il Comune regala polizze anti furti

A Buccinasco il Comune regala ai cittadini l'assicurazione contro furti, scippi e rapine. Anche quest'anno, infatti, l'amministrazione ha siglato un'intesa per tutelare i 27 mila residenti da danni come l'irruzione dei ladri in casa o la rapina fuori dall'ufficio postale. La polizza, gratuita, permetterà al residente che è stato danneggiato di usufruire di diversi servizi, come il rimborso delle spese sostenute per pagare i danni causato dallo scasso dell'abitazione, il sostegno di una colf per sistemare la casa messa a soqquadro dai ladri, il pagamento del conto dell'albergo nel caso l'abitazione sia stata resa inagibile dall'incursione dei malviventi.

da *Corriere della Sera* 15.8.'09

Politicamente non corretta la posizione dei Commercialisti contrari alla cedolare secca

Con il 20% di tassa, più case in locazione

La posizione del Presidente dei Commercialisti italiani contraria all'adozione della cedolare secca per gli affitti, nei termini in cui è esposta sui mezzi di comunicazione, è politicamente non corretta.

A fronte di misure agevolative e fiscali concesse ad una categoria per determinati rapporti economici, o si prova che esse sono sconvenienti dal punto di vista socio-economico, oppure non è corretto chiederne la non adozione sulla base del semplice fatto che la categoria rappresentata dall'esponente non ne è interessata.

Quando vennero introdotti gli incentivi fiscali (regime tributario agevolativo) per le Siiq, Assoedilizia non si permise di chiederne la revoca, ma si limitò ad auspicare che le stesse misure fossero estese anche alle società di gestione immobiliare.

Dal punto di vista sostanziale, la cedolare secca sui canoni di locazione (reddito derivante da un vero e proprio investimento economico di risparmio) permette un trattamento fiscale oggettivo e non soggettivo; legato cioè alle condizioni reddituali del contribuente.

Quanto al presunto vuoto fiscale derivante dall'introduzione della cennata misura, occorre considerare che la questione è assai più complessa di quanto non sia emerso in alcuni conteggi di stampa.

Infatti, senza dire del recupero dell'evasione fiscale nel settore, se, a seguito dell'incentivazione dell'investimento in abitazioni in locazione, si sposta l'attuale rapporto 75/19% tra abitazioni in proprietà (utilizzate a titolo di abitazione principale) e abitazioni in locazione, in prospettiva queste ultime finirebbero per aumentare consistentemente il gettito Ici a favore dei Comuni.

Inoltre, promuovere l'investimento in immobili destinati alla locazione, oltre ad un effetto indubbiamente positivo sul piano sociale (mobilità abitativa - maggiore e più conveniente offerta in locazione - blocco della emorragia delle dismissioni di immobili) innesca un processo economico-produttivo virtuoso, producendo nell'immediato l'incremento dei gettiti Iva e Ires (costruttori), nonché dei posti di lavoro; con conseguente aumento del gettito degli oneri sociali e della capacità di spese di molte famiglie.

Tra l'altro, punire l'investimento in locazione con conseguente freno all'espansione della nuova produzione edilizia, mentre ci si preoccupa di varare il piano casa per il rilancio dell'attività edilizia stessa, sarebbe un controsenso nella politica governativa: e finirebbe per favorire un bisogno nuovo (ampliamenti), sacrificando un bisogno pregresso (la forte domanda in locazione).

Assoedilizia rileva inoltre che, sulla base della attuale normativa fiscale, si potrebbe ritenere che, in caso entrata in vigore per i canoni di locazione della tassazione con il sistema della ritenuta a titolo di imposta (cedolare secca), venga meno l'obbligo di presentare la denuncia dei redditi per coloro (persone fisiche) che oltre agli affitti, non percepiscano altri redditi ad esempio da lavoro, o godano solo di pensione.

Achille Colombo Clerici
presidente ASSOEDILIZIA,
aderente a Confedilizia

SEGNALIAMO


Confedilizia: «Sabotaggi sul piano casa»

È in corso da parte di alcune regioni un'azione di «sabotaggio» dei piani casa relativi agli ampliamenti degli immobili, piani che in sede regionale sono in corso di approvazione in seguito all'Intesa siglata nel marzo scorso tra governo, regioni stesse ed enti locali. Lo denuncia Confedilizia che osserva come «tale azione di sabotaggio venga attuata attraverso l'introduzione, nelle leggi regionali interessate, dell'obbligo di dotarsi del libretto casa quale condizione indispensabile per poter usufruire della facoltà di

operare gli ampliamenti volumetrici degli immobili». L'associazione rileva come «il consentire gli ampliamenti esclusivamente ai proprietari che si sottopongono all'obbligo (meramente cartaceo, molto costoso e di nessuna utilità) di dotazione del libretto è una chiara sconfessione dei principi ispiratori del piano casa di iniziativa governativa, finalizzato a rilanciare l'edilizia attraverso la previsione di nuove possibilità per i proprietari e la semplificazione delle procedure esistenti». «Quanto al libretto in sé

sottolinea la Confedilizia - non c'è che da ripetere che si tratta di un vecchio arnese che si tenta di introdurre in Italia, a beneficio dei professionisti, da più di 10 anni ma che è stato bocciato sia sul piano della legittimità che nel merito, con ben otto decisioni, dai giudici di ogni ordine e grado, fino al Consiglio di Stato e alla Corte costituzionale. Provare a reintrodurlo, ora, quale condizione per la realizzazione di ampliamenti edilizi non potrà che fornire ai giudici un nuovo argomento per bocciarlo».

da Finanza e Mercati 6.8.'09

Certificazione energetica, è caos per gli adempimenti

Notai divisi: solo alcuni chiedono la documentazione qualitativa

Mariangela Latella

C'è molta confusione nei capoluoghi del Centro-Nord

munque l'edificio di una certificazione energetica o, in caso non siano delle norme regionali

di miglioramento e chiarificazione dell'attuale legge regionale - lascia intendere che l'obbligo di attestare

rogito, entro cui le parti debbano provvedere».

In Toscana, Umbria e nelle altre regioni in mancanza d'

da 24Ore 1.7.'09

Imposta unica sui trasferimenti immobiliari

Un'unica imposta sui trasferimenti immobiliari che riunisca imposte di bollo, di registro, ipotecarie e catastali e tassa ipotecaria. Questa la proposta dell'Associazione dei Notai della Lombardia e delle Tre Venezie in occasione di un convegno sul tema del notariato nella prospettiva federalista. Le tasse e imposte, che già oggi vengono riscosse dai notai e versate allo Stato tramite il Mui, potrebbero essere

riunite in un'unica imposta di spettanza degli Enti territoriali e con una armonizzazione tra regioni. Secondo il presidente dell'Associazione Carlo Bordieri, «l'accorpamento in un unico tributo delle attuali imposte sui trasferimenti immobiliari potrebbe costituire un primo importante tassello di una più ampia autonomia degli enti territoriali nell'imposizione e nella gestione dei propri tributi».

da Finanza e Mercati 30.6.'09

ATTENZIONE ALLE FOGLIE

Caduta fogliame su terreno confinante

La questione relativa alla responsabilità del proprietario del fondo finitimo per la caduta del fogliame su beni del proprietario confinante deve essere risolta sulla base della regola juris di cui alla sentenza Cass. 17945/07, secondo la quale il proprietario di un albero non è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., per i lamentati danni provocati dalla caduta delle foglie sul pavimento del terrazzo posto nel fondo confinante, non ricorrendo né il carattere lesivo dell'evento (caduta delle foglie) trattandosi di fenomeno del tutto naturale e inoffensivo (tranne nel caso in cui le foglie siano esposte per lungo tempo alle intemperie, per la totale incuria del proprietario della superficie interessata dalla caduta), né la pericolosità della cosa (pianta) in relazione all'evento dedotto e neanche la possibilità di prevenzione dello stesso ad opera del proprietario della pianta, potendo, se mai, essere assoggettata la riferita condotta alla disciplina prevista per i rapporti di vicinato (art. 875-899 cod. civ., particolarmente).

In caso di rami sporgenti, dopo la loro recisione la questione della caduta del fogliame dagli alberi non è ascrivibile alla responsabilità del proprietario finitimo degli stessi non ricorrendo né il carattere lesivo dell'evento-caduta delle foglie, trattandosi di fenomeno del tutto naturale e inoffensivo, né la pericolosità della cosa-pianta in relazione all'evento dedotto e neanche la possibilità di prevenzione dello stesso ad opera del proprietario della pianta.

(TRIBUNALE PRATO, sent. 28.4.'09, giudice unico Genovese)

BELL'ITALIA

Libretto casa, ogni occasione è buona

“La vicenda dello sgombero delle palazzine Armellini, di proprietà privata ma assunte in locazione dal Comune, dimostra ancora una volta la bontà del fascicolo di fabbricato. Il rischio di cedimento dei pilastri portanti, perché realizzati con materiali inadeguati, infatti sarebbe stato evidenziato da un'analisi preventiva che è proprio lo scopo del fascicolo di fabbricato: conoscere in anticipo le condizioni degli stabili (specialmente quelli costruiti fuori regola e controllo) e prevenire così il crollo degli edifici, tutelando l'incolumità dei cittadini”.

Così si è espresso l'assessore all'urbanistica del Comune di Roma, Corsini, in seguito all'ordinanza di sgombero di alcuni edifici considerati a rischio.

Il Presidente della Confedilizia di Roma e del Lazio, Pietrolucci, ha così replicato all'assessore: “L'assessore Corsini non tralascia occasione per tentare di rilanciare il fascicolo di fabbricato, ieri il terremoto dell'Aquila, oggi la vicenda di Ostia. L'occasione è fornita dallo sgombero decretato dal sindaco Alemanno di uno dei palazzi Armellini in Ostia richiesto dai Vigili del fuoco per poter avviare le verifiche sulla tenuta statica dell'edificio. Ricordiamo all'assessore Corsini, affinché se ne faccia una ragione: il fascicolo di fabbricato è stato bocciato da ben 8 sentenze (Tar Lazio e Puglia, dal Consiglio di Stato, dalla Corte Costituzionale). Non risponde a verità che il fascicolo di fabbricato, ove fosse in vigore, avrebbe segnalato le carenze statiche dell'edificio Armellini (nessuna prova sulla statica degli edifici è prevista dal fascicolo). Quel fascicolo di fabbricato, ossessivamente rincorso dal Corsini, non garantisce difatti, in alcun modo, la sicurezza dell'abitare”.

Una sola cosa deve essere aggiunta. Ammesso – e non concesso, trattandosi di argomento infondato – che in una situazione di questo tipo il libretto casa sarebbe stato uno strumento efficace, perché mai l'assessore Corsini non lo ha fatto predisporre, visto che si trattava di immobili nella disponibilità del Comune? Ciò, per non parlare di quel caso di un palazzo Romano evacuatato otto mesi dopo che era stato ottenuto il fascicolo del fabbricato senza che questo avesse portato ad alcun rilievo (cfr. *Cn ott.* '05).

BELL'ITALIA

Gli sprechi della Rai/1

Il costo annuale del programma mattutino della Rai “Buongiorno Regione” è di circa 14 milioni di euro.

(*Liberò* 20.5.'09)

Gli sprechi della Rai/2

L'organigramma della Testata giornalistica regionale (Tgr) è di 851 dipendenti. E come se non bastasse c'è pure il Coordinamento delle sedi regionali: altri 656 dipendenti.

(*Liberò* 20.5.'09)

Misure anti-burocrazia

Sono 17.109 gli atti statali di rango primario in vigore a fine 2007. Di questi, 1.656 verranno cancellati perché inutili il prossimo dicembre.

(*Il Sole 24Ore* 25.5.'09)

Un'ordinanza medioevale

A Pisa, per la festa del Santo patrono, il sindaco ha imposto che ogni finestra fosse illuminata da una candela. Per i trasgressori previste multe fino a 500 euro.

(*Corriere della Sera* 15.6.'09)

La folle burocrazia/1

“A Trapani ogni vigile risponde a 10 capi”.

(*Il Sole 24Ore* 15.6.'09)

La folle burocrazia/2

“A Catania ogni vigile ha 125 capi”.

(*Il Giornale* 16.6.'09)

“Gli stabilimenti e il canone scomparso”

“Ogni anno il Demanio riscuote appena un terzo degli affitti” Mentre in “Versilia e Liguria spiagge costose ma solo per i bagnanti”.

(*Corriere della Sera* 16.6.'09)

“Circoscrizioni, l'inutilità pagata a peso d'oro”

“Ogni anno consiglieri e presidenti ci costano 120 milioni per non decidere nulla”.

(*Il Giornale* 3.6.'09)

“Maestro graffitato pagato dal Comune”

L'amministrazione comunale di Sassuolo ha assoldato un *writer* per insegnare ai ragazzi l'arte del graffito.

(*La Stampa* 6.6.'09)

Il tesoretto dei sindacati

“Solo Cgil, Cisl e Uil valgono più di 2 miliardi di contributi”.

(*ItaliaOggi* 4.6.'09)

Il grande spreco dei farmaci, la metà finisce in pattumiera

“Confezioni aperte e mai consumate completamente: è il destino della maggior parte dei medicinali. In soldi, buttiamo 6 euro su 10”.

(*Il Giornale* 23.6.'09)

“I cassonetti di Palermo con le misure sbagliate”

“Inservibili per la differenza: sprecati 750 mila euro”.

(*Corriere della Sera* 21.6.'09)

Ici fabbricati rurali e interpretazione autentica, rimborso dovuto

I fabbricati rurali non sono soggetti all'Ici, per come l'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133, è stato interpretato in forma autentica dall'art. 23 del D.L. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla L. 27 febbraio 2009, n. 14. Conseguentemente, è fondato il ricorso del contribuente che chiede il rimborso delle somme, non ostandovi il disposto dell'art. 2 della L. n. 244/2007 siccome implicitamente abrogato.

Commissione prov. tributaria di Reggio Emilia, Pres. Montanari, Rel. Tosi – Sent. n. 94 del 18 maggio 2009

Bonus mobili ed elettrodomestici, istruzioni delle Entrate

Con la Circolare n. 35/E del 16.7.'09, l'Agenzia delle entrate ha illustrato i contenuti della normativa – prevista dal decreto-legge anticrisi n. 5/'09, convertito dalla legge n. 33/'09 – che ha introdotto una detrazione Irpef del 20% delle spese sostenute dal 7.2.'09 al 31.12.'09 per l'acquisto di mobili, elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+ (esclusi frigoriferi, congelatori e loro combinazione) nonché di apparecchi televisivi e computer, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (cfr. *Cn mar.* e *magg.* '09).

La nuova detrazione è prevista a favore di coloro che fruiscono della detrazione Irpef del 36% per gli “interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati su singole unità immobiliari residenziali” (così si esprime la legge) e iniziati a partire dall'1.7.'08, a fronte di spese sostenute da tale data.

Il contribuente che voglia avvalersi del nuovo beneficio fiscale – precisa la Circolare – deve aver eseguito tutti gli adempimenti preliminari necessari alla fruizione della detrazione del 36%. In particolare, deve aver inviato – anche in data anteriore all'1.7.'08 – al Centro operativo di Pescara l'apposita comunicazione, indicando come data di inizio lavori l'1.7.'08 ovvero una data ad essa posteriore.

Gli interventi edilizi agevolati che consentono l'accesso all'ulteriore agevolazione su mobili ed elettrodomestici sono – secondo l'Agenzia delle entrate – esclusivamente quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati su singole unità immobiliari residenziali (così escludendo altri tipi di intervento sulle singole unità immobiliari che godono della detrazione del 36%, quali quelli per il superamento delle barriere architettoniche, per la cablatura degli edifici ecc.). Pertanto – rileva ancora l'Agenzia – la detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici non spetta in caso di lavori su parti comuni di edifici, di interventi di manutenzione ordinaria di singole unità immobiliari, di realizzazione di garage e posti auto pertinenziali, e di acquisto o assegnazione di immobili facente parte di un edificio ristrutturato da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da una cooperativa edilizia.

La legge prevede che la detrazione venga ripartita tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e che sia calcolata su di un importo massimo complessivo non superiore a 10.000 euro. Ne consegue – precisa l'Agenzia delle entrate – che il predetto importo massimo detraibile dovrà essere riferito alla singola unità immobiliare oggetto di ristrutturazione, prescindendo, pertanto, dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa. Mentre al contribuente che esegua lavori di ristrutturazione su più unità abitative, il diritto al beneficio dovrà essere riconosciuto più volte così che l'importo massimo complessivo non superiore a 10.000 euro dovrà essere riferito a ciascuna unità abitativa oggetto di ristrutturazione.

L'acquisto dei beni sopra indicati deve avvenire tramite bonifico bancario o postale riportante causale del versamento, codice fiscale di chi paga e codice fiscale (o partita Iva) del beneficiario del pagamento.

Nuove maggioranze in condominio per gli interventi di risparmio energetico

L'art. 27, c. 22, della legge 23.7.'09, n. 99 ("Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia") ha modificato la maggioranza richiesta - dall'art. 26, c. 2, della legge n. 10/'91 - per approvare gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico. Ora per tale tipo di interventi (da individuarsi sempre "attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato"), le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali "rappresentate dagli intervenuti in assemblea". La precedente dizione della norma stabiliva, invece, che decisioni di tale natura dovessero essere assunte con la maggioranza semplice delle quote millesimali.

La Confedilizia, a tutela dei diritti dei proprietari, giudica in modo fortemente critico la nuova disposizione e opererà per la sua modifica.

Compravendite tassate su base catastale solo se c'è la richiesta in contratto

Quando un privato acquista una casa può richiedere, al momento della stipula del rogito notarile, di considerare come base imponibile il valore catastale anziché il valore commerciale dell'alloggio. Più precisamente, tale possibilità è prevista in caso di cessioni di immobili a uso abitativo, e relative pertinenze, effettuate a favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Con la Risoluzione n. 145/E del 9.6.'09, l'Agenzia delle entrate afferma - rispondendo ad uno specifico quesito - che, qualora dal contratto di compravendita non risulti la richiesta in questione, quest'ultima non può essere fatta con un atto integrativo successivo.

Prg, approvazione e distanze tra costruzioni

In tema di distanze fra le costruzioni, le prescrizioni del piano regolatore, atto complesso risultante dal concorso della volontà del comune e della regione, acquistano efficacia di norme giuridiche integrative del codice civile solo con l'approvazione del piano medesimo da parte dell'autorità regionale. Qualora uno dei due atti che costituiscono l'atto complesso sia annullato a seguito di ricorso giurisdizionale, il piano regolatore decade con effetto retroattivo e non ha alcuna idoneità a regolare i rapporti in materia di distanze legali, fino a quando non intervenga una sua nuova approvazione e salva l'applicazione delle misure di salvaguardia.

Cassazione - 28 gennaio 2009 n. 2149 - Pres. Elefante - Est. Colarusso

La bussola della casa

zona	ASTI		CATANZARO		PRATO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.100	2.700	950	2.100	1.350	2.800
semicentro	800	2.400	700	1.500	1.000	2.600
periferia	700	1.700	650	1.280	1.000	1.900
	NUORO		GORIZIA		PESCARA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	570	1.700	750	1.700	1.200	3.000
semicentro	500	1.330	650	1.380	1.050	2.060
periferia	400	1.130	550	1.200	800	1.700

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.

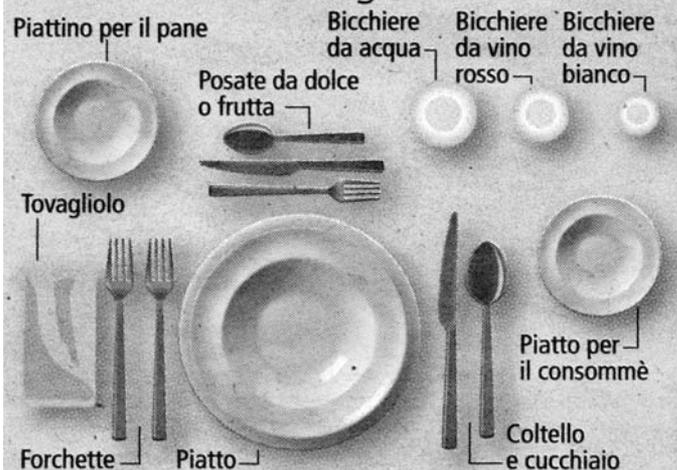
SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI

Se la camorra assegna le case popolari

Un'ampia indagine svolta dalla Direzione distrettuale antimafia di Napoli ha consentito di recare allo scoperto un mercato illegale - incredibilmente vasto - di case popolari gestito dalla camorra. Il sistema consiste nel costringere un poveretto, assegnatario di un alloggio pubblico, a inserire nel proprio stato di famiglia altre persone, che vengono ad occupare l'immobile scacciandone il legittimo inquilino. Per questo genere di operazioni esiste un prezzario, che va dai 7-8mila euro per piccoli locali, ai 30-50mila euro per appartamenti più ampi: nel prezzo è compresa la "persuasione" operata sull'inquilino da allontanare. Le notizie emerse (ampiamente riportate dal quotidiano partenopeo *Il Mattino*, 25.4.'09) attestano che perfino interi lotti di case popolari sono soggetti all'azione malavitoso di gruppi camorristici.

COSTUMI DI CASA

La tavola secondo il galateo



La tavola va imbandita così. L'illustrazione è tratta dall'articolo di Roselina Salemi "La forchetta è rimasta sola. Coltello addio: sushi e piatti più leggeri consacrano la posata unica" (*La stampa*, 22.7.'09). Un articolo - brillante e completo - che ci fa peraltro considerare superata, perlomeno per le occasioni "non ufficiali", la disposizione delle posate nell'assetto classico riportato. La Salemi riferisce che il quotidiano inglese "Daily Mail" ha annunciato con evidenza che, nei ristoranti, il coltello si usa sempre meno (il crollo è verticale, inarrestabile), mentre la forchetta trionfa. "Merito - scrive la giornalista - di una cucina alleggerita, fatta di bocconcini, salse e creme, di menù degustazione con assaggi che stanno comodamente dentro un cucchiaio".

Matrimonio

"Il mio più grande successo è stato convincere mia moglie a sposarmi"

Winston Churchill

Acquisto dell'alloggio contiguo, sempre agevolato

Le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" si applicano in caso di acquisto di un alloggio contiguo ad una abitazione già di proprietà dell'acquirente, anche se quest'ultimo immobile non aveva a suo tempo fruito delle agevolazioni "prima casa". Unica condizione è che i due alloggi accorpati costituiscano un'abitazione unica rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso. Compete all'ufficio finanziario locale la verifica, anche sulla base delle risultanze catastali, della contiguità degli immobili e della loro consistenza, complessivamente considerata.

Così si è espressa l'Agenzia delle entrate - rispondendo ad uno specifico quesito - con la Risoluzione n. 142/E del 4.6.'09, in tal modo proseguendo in un percorso di interpretazione estensiva della normativa sul punto.

CHIAREZZA

Tassazione passi carrabili

Il Codice della strada sancisce che i passi carrabili debbano essere individuati con l'apposito segnale, previa autorizzazione dell'ente proprietario (art. 22, comma 3, D.Lgs. n. 285/92).

1. Tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Tosap) - D.Lgs. 15.11.'93, n. 507 (Artt. 44 e 49) - Enti impositori: Comuni e Province

- > Sono considerati passi carrabili quei manufatti costituiti generalmente da listoni di pietra od altro materiale o da appositi intervalli lasciati nei marciapiedi o, comunque, da una modifica del piano stradale intesa a facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata.
- > La tariffa prevista per le occupazioni permanenti è ridotta al 50%.
- > La superficie da tassare dei passi carrabili si determina moltiplicando la larghezza del passo, "misurata sulla fronte dell'edificio o del terreno al quale si dà accesso", per la profondità di un metro lineare "convenzionale".
- > In caso di accessi, carrabili o pedonali, posti a filo con il manto stradale e, in ogni caso, quando manchi un'opera visibile che renda concreta l'occupazione e certa la superficie sottratta all'uso pubblico, i Comuni e le Province, su espressa richiesta dei proprietari di tali accessi e tenuto conto delle esigenze di viabilità, possono, previo rilascio di apposito cartello segnaletico, vietare la sosta indiscriminata sull'area antistante gli accessi medesimi. Il divieto di utilizzazione di detta area da parte della collettività, non può comunque estendersi oltre la superficie di 10 mq e non consente alcuna opera né l'esercizio di particolari attività da parte del proprietario dell'accesso. La tassa va determinata con tariffa ordinaria, ridotta fino al 10%.
- > Per i passi carrabili costruiti direttamente dal Comune o dalla Provincia, la tassa va determinata con riferimento ad una superficie complessiva non superiore a 9 mq. L'eventuale superficie eccedente detto limite è calcolata in ragione del 10%.
- > La tariffa è ridotta fino al 10% per i passi carrabili costruiti direttamente dai Comuni o dalle Province che, sulla base di elementi di carattere oggettivo, risultano non utilizzabili e, comunque, di fatto non utilizzati dal proprietario dell'immobile o da altri soggetti legati allo stesso da vincoli di parentela, affinità o da qualsiasi altro rapporto.
- > Sono esenti dalla tassa gli accessi carrabili destinati a soggetti portatori di handicap.

2. Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Cosap) - D.Lgs. 15.12.'97, n. 446 (art. 63) - Enti impositori: Comuni e Province

- > I Comuni e le Province possono escludere l'applicazione, nel proprio territorio, della Tosap e prevedere che l'occupazione, sia permanente che temporanea, di strade, aree e relativi spazi soprastanti e sottostanti appartenenti al proprio demanio o patrimonio indisponibile, sia assoggettata, in sostituzione della Tosap stessa, al pagamento di un canone da parte del titolare della concessione, determinato nel medesimo atto di concessione in base a tariffa.
 - > Il regolamento deve essere informato ad alcuni criteri stabiliti dalla legge, che nulla dispone quanto ai passi carrabili, lasciando quindi ampia discrezionalità agli enti impositori.
- 3. Canone di concessione Anas - D.P.R. 21.9.'01, n. 389 (art. 20); L. 27.12.'97, n. 449 (art. 55, comma 25); D.Lgs. 30.4.'92, n. 285 (art. 27, commi 7 e 8)**
- > In virtù dell'art. 20 del D.P.R. n. 389/01, costituiscono entrate dell'Anas, fra l'altro, i proventi derivanti da canoni e corrispettivi dovuti per concessioni ed autorizzazioni, fra cui quello relativo alle concessioni per l'accesso alle strade statali.
 - > L'art. 55, comma 25, della legge n. 449/97, ha stabilito che le entrate proprie dell'Anas, derivanti dai canoni e dai corrispettivi dovuti per le concessioni di accesso alle strade statali, siano adeguate ai criteri del Codice della strada a partire dal 1998 ed aggiornate ogni anno, con atto dell'amministratore dell'Ente, in base a delibera del Consiglio, da comunicare al Ministero dei lavori pubblici per l'esercizio della vigilanza governativa, da esercitare entro i successivi trenta giorni. Decorso tale termine, l'atto dell'amministratore dell'Ente è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale. In sede di primo adeguamento, l'aumento richiesto a ciascun soggetto titolare di concessione o autorizzazione non può superare il 150% del canone o corrispettivo attualmente dovuto.
 - > Ai sensi dei commi 7 e 8 dell'art. 27 del Codice della strada, la somma dovuta per l'uso o l'occupazione delle strade e delle loro pertinenze può essere stabilita dall'ente proprietario della strada in annualità ovvero in unica soluzione. Nel determinare la misura della somma si ha riguardo alle soggezioni che derivano alla strada o autostrada, quando la concessione costituisce l'oggetto principale dell'impresa, al valore economico risultante dal provvedimento di autorizzazione o concessione e al vantaggio che l'utente ne ricava.

CASE POPOLARI

Le vecchie regole non funzionano più

Milano deve rimettere in discussione il modello superato degli alloggi pubblici, iniziare una riflessione sul futuro delle case popolari, riqualificare o anche abbattere, prima che altri "ghetti" possano esplodere. Bisogna aprire il capitolo Aler: l'assegnazione delle case non funziona più. Le vecchie regole ormai privilegiano i farabutti e penalizzano gli onesti. I quartieri dormitorio, come il "fortino" di viale Sarca, sono scatoloni senza servizi con uno strato sempre più sottile di civiltà, dove i soggetti pericolosi possono costruirsi un'area di illegalità. Oggi i ragazzini che vivono nei buchi neri dell'Aler trovano i mitra e le bustine di cocaina sulla finestra.

Poco o niente di questo ricorda un'altra Milano, quella delle fabbriche, dell'etica del lavoro, degli immigrati dal Sud che in quegli stessi casermoni nutrivano un sogno e la speranza di dare ai loro figli un futuro migliore. E' cambiato un mondo e anche un'idea di futuro. Nessuno quarant'anni fa in viale Sarca avrebbe scritto su un muro: "the ghetto of Milan".

Corriere sera, 15.8.'09

Bagaglio

"Possedevo tutte le virtù che non mi piacciono e nessuno dei vizi che ammiro"

Winston Churchill

Coscienza e carriera

"Il suo petto è una gabbia dove lottano due scoiattoli: la sua coscienza e la sua carriera"

Winston Churchill

**POSTE ITALIANE
Paghi posta celere ma non arriva mai**

Il 30 maggio ho spedito dalle Poste di Roma 97 a Napoli un cellulare da riparare. Ho pagato 9 euro una raccomandata per farla arrivare il giorno dopo. Ma non è giunta a destinazione. Dalle Poste mi dicono che un tentativo è stato fatto il 1 giugno ma il destinatario era assente. Falso, perché non è stato lasciato alcun avviso. La cosa ridicola è che dopo aver fatto due reclami il pacco risulta ancora in giacenza presso l'ufficio recapiti di Napoli. Insomma ho pagato una corsa celere come se fosse ordinaria. Le poste italiane sono peggio di quelle del terzo mondo.

Claudio Battisti (e-mail)

da *Il Tempo* 7.6.'09

Apertura mentale

"Sono sempre pronto a imparare sebbene non sempre ami che mi s'insegni"

Winston Churchill

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani *

Per le piscine condominiali obbligo di bagnino «patentato»

L'assistente per i 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 B3) 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 condòmini, dagli inquilini o da 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 dei 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 regolarsi come segue. Le eventuali ore prestate in eccedenza rispetto il normale orario giornaliero - oltre ad essere retribuite con le maggiorazioni indicate nell'articolo 58 del contratto nazionale di lavoro - 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 in una determinata settimana, in un'altra dovrà lavorarne «solo» 46, in maniera tale che la media delle ore lavorate nel periodo considerato non superi mai le 8 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 gennaio 2009 - 31 dicembre 2009) è di 1088,17 euro mensili (oltre ad eventuali indennità a carattere continuativo e agli scatti di anzianità) e 173 è il coefficiente da utilizzare per ricavare il relativo valore orario.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 18.7.09

Ausiliari del traffico, poteri limitati

Gli ausiliari del traffico sono legittimati ad accertare e contestare violazioni a norme del Codice della strada, quando tali violazioni concernano disposizioni in materia strettamente connessa all'attività svolta dall'impresa - in particolare di gestione dei posteggi pubblici o di trasporto pubblico delle persone, secondo quanto previsto rispettivamente dai commi 152 e 153 dell'art. 171. n. 127 del 1997 - dalla quale dipendono, ove l'ordinato e corretto esercizio di tale attività impediscano o, in qualsiasi modo, ostacolino o limitino. Laddove, invece, le violazioni consistano in condotte diverse, l'accertamento può essere compiuto esclusivamente dagli agenti di cui all'art. 12 del Codice della strada. (In applicazione del principio, la Suprema Corte ha ritenuto illegittimo il verbale di un ausiliario del traffico, dipendente da azienda di trasporto pubblico, avente ad oggetto un'infrazione relativa al posteggio di una moto su di un marciapiedi, in quanto la contestazione della violazione non era funzionale al posteggio o alla manovra in un'area in concessione e neppure alla circolazione in corsie riservate ai mezzi pubblici).

Cassazione II - 13 gennaio 2009 n. 551 - Pres. est. Settimj

Edifici di pregio locati per banchetti ed altro, autorizzazioni richieste

La rivista *crocevia* (n. 5/09) pubblica un esaustivo articolo di Michele Pezzullo sugli obblighi dei proprietari di edifici di pregio che cedono occasionalmente i loro immobili in fitto a privati per lo svolgimento di cerimonie nuziali, banchetti, meeting o, comunque, per manifestazioni di vario genere (culturali, sportive ecc.), di solito per una sola giornata.

In particolare, si fa presente nell'articolo in questione che il proprietario dell'immobile in locazione non deve richiedere alcuna autorizzazione amministrativa, in ordine alla legge 287/91 (pubblici esercizi), perché non esercita direttamente attività di somministrazione. "Si ritiene - è scritto - che egli debba preoccuparsi esclusivamente di garantire la sicurezza tecnica della struttura e l'igienicità dei locali utilizzati, e di assolvere agli obblighi di natura fiscale per eventuale fatturazione o ricevuta per la locazione dell'immobile".

In ordine alla capacità ricettiva della struttura - è detto, ancora, nel precitato articolo - "è fondamentale la conformità alle norme in materia di prevenzione incendi con la richiesta della prescritta certificazione dei Vigili del Fuoco".

Denunce segrete, nessuna tolleranza

Chi subisce un procedimento ispettivo di carattere urbanistico non può essere limitato nell'accesso agli atti amministrativi. Per questo motivo il Comune non può negare all'interessato la piena conoscenza di un eventuale esposto edilizio concluso con un nulla di fatto a carico del soggetto sottoposto a controlli.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato, sez. V, con la Decisione n. 3081 del 19 maggio 2009.

La richiesta di accesso completo agli atti ispettivi ed in particolare alle generalità degli autori della denuncia, specifica la Decisione, è pienamente legittimata anche dall'esito del controllo edilizio che ha evidenziato mere questioni di carattere civilistico tra le parti. La giurisprudenza più recente in materia, prosegue il Consiglio di Stato, ha infatti osservato che "il nostro ordinamento non tollera le denunce segrete" e come "colui il quale subisce un procedimento di controllo o ispettivo abbia un interesse qualificato a conoscere integralmente tutti i documenti amministrativi utilizzati nell'esercizio del potere di vigilanza, a cominciare dagli atti d'iniziativa e di preiniziativa, quali, appunto, denunce o esposti", per concludere nel senso che non si può escludere che l'immediata comunicazione del nominativo del denunciante potrebbe riflettersi negativamente sullo sviluppo dell'istruttoria, ma che ciò può al più giustificare un breve differimento del diritto di accesso, ma non il diniego di rilasciare copia di quanto richiesto allorché il procedimento sanzionatorio si sia concluso.

Rivalutazione immobili, due precisazioni

Una società in contabilità ordinaria nell'esercizio 2007, che passa in contabilità semplificata nell'esercizio 2008, può beneficiare della rivalutazione dei beni immobili d'impresa senza dover iscrivere il saldo attivo del maggior valore e, conseguentemente, applicare la disciplina a esso riservata.

È possibile beneficiare della rivalutazione dei beni immobili d'impresa anche nelle particolari ipotesi in cui, in assenza di un bilancio formale, è oggettivamente dimostrabile la presenza dei beni nel patrimonio dell'impresa.

Così, rispettivamente, le Risoluzioni dell'Agenzia delle entrate n. 202 del 5.8.09 e n. 210 dell'11.8.09.

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

INTERVENTO

C'è reato solo quando
si «firma» per la locazione

di Antonio Nucera

Nella locazione c'è reato solo se lo straniero è irregolare al momento della stipula o del rinnovo del contratto.

La situazione di irregolarità dell'inquilino deve sussistere al momento della stipula o del rinnovo del contratto. Diversamente, non si può configurare a carico del proprietario di un immobile il reato di locazione a straniero privo di titolo di soggiorno.

È quanto prevede la nuova legge in materia di sicurezza (di prossima pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale») che modifica la norma introdotta circa un anno fa, la cui formulazione aveva dato luogo a forti incertezze interpretative, anche in giurisprudenza, al punto da rendere problematico locare agli stessi immigrati regolari.

Il testo sinora vigente, infatti, prevedeva la reclusione da sei mesi a tre anni (oltre alla sanzione della confisca del bene, a meno che questo non fosse appartenuto a persona estranea al reato), per chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre un ingiusto profitto, avesse dato alloggio ad uno straniero (intendendosi per tale il cittadino di Stati non appartenenti all'Unione europea o l'apolide), privo di titolo di soggiorno, in un immobile di cui avesse avuto la disponibilità, ovvero lo avesse ceduto allo stesso, anche in locazione.

Il problema che si poneva era quello del rapporto fra durata dei contratti di locazione e durata dei permessi (e dei visti) di soggiorno. Avendo questi una durata massima - sal-

vo rinnovo - di due anni, 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 avuto a disposizione per non subire sanzioni qualora il permesso del suo inquilino fosse stato revocato, oppure non fosse stato rinnovato.

L'attuale formulazione dell'articolo 12, comma 5-bis, Dlgs 286/98 (Testo unico sull'immigrazione) chiarisce, invece, che con la medesima pena della reclusione da sei mesi a tre anni (oltreché con la medesima sanzione della confisca) 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». Allo stato, dunque, il reato si configura esclusivamente qualora l'inquilino straniero sia in una situazione di irregolarità all'atto 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,

PACCHETTO SICUREZZA

L'effetto penale scatta se lo straniero è clandestino all'atto della stipula o del rinnovo dell'affitto

MODIFICA NECESSARIA

Un contratto superiore alla validità biennale del permesso stava dando problemi anche per i regolari

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 un momento nel quale il locatore non ha più la possibilità di far cessare il contratto.

Ufficio studi Confedilizia

ATTENZIONE
PERICOLO

Campania, Lazio e Basilicata legano l'aumento delle volumetrie alla tenuta del libretto casa

Torna il fascicolo di fabbricato

A volte ritornano. Non sono bastate otto settimane di illegittimità e subito il fascicolo è tornato.

da ItaliaOggi 6.8.09

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.

da 24Ore 15.7.09

TEMPI CHE CORRONO
“Controllo del vicinato”, gruppi di “mutuo aiuto”

Caronno Pertusella, un centro di 12mila abitanti in provincia di Varese. Qua non ci sono “ronde” (ha dichiarato il sindaco, Augusta Maria Borghi, a Graziella Leporati, che ne ha documentatamente scritto sul *Resto del Carlino*), qua c'è il “Controllo del vicinato”, gruppi di cittadini di “mutuo aiuto”. Semplici cittadini che – senza divise, pettorine o stemmi – tengono d'occhio la casa dei vicini. Il promotore dell'iniziativa – riprendiamo, per la sua completezza, l'articolo citato – è Gianfrancesco Caccia: “Nel mio quartiere – spiega – abbiamo adottato, per primi in Italia, il sistema anglosassone del *Neighbourhood watch*. L'idea è stata approvata dai residenti e poi portata al sindaco e al comandante della polizia locale, che l'hanno accolta con entusiasmo”. Così, prima di tutto – scrive sempre Graziella Leporati – sono stati affissi cartelli con un avvertimento: “Controllo del vicinato, non preoccupatevi se qualcuno vi chiede cosa fate qui o segna il vostro numero di targa, l'area è sottoposta al Controllo del vicinato”. In pratica, si tratta solo di aumentare il livello di attenzione: se nella via passa una persona sospetta, il cittadino chiede gentilmente se può essere di aiuto o se sta cercando qualcuno. Oppure, camminando per strada, tiene d'occhio anche la casa del vicino che è in vacanza, o comunque assente, e annota il numero di una targa sospesa. Per ora, il servizio coinvolge 80 famiglie, unite dalla volontà di tanta collaborazione e buona volontà. E nelle strade del quartiere, nel frattempo, sono comparsi i cartelli con l'immagine di un uomo che scruta intorno con un cannocchiale. “Piccoli gesti – ha dichiarato, ancora, Caccia – che incrementano la coesione sociale”. E nello stesso tempo aumenta – conclude Graziella Leporati – la “percezione di sicurezza” da parte delle fasce più deboli, come casalinghe e anziani, che rimangono più spesso in casa da soli.

Chiese di Avigliana, “Gruppo di sorveglianza volontario”

“Io li chiamerei servizi di sorveglianza volontari da parte dei fedeli. Chi vuole, a turni stabiliti, può garantire la sua presenza in chiesa per scoraggiare i ladri. Ma deve essere una cosa spontanea, che nasce dal cuore e dalla fede in Dio, non imposta”. A parlare (G. Giacomini e G. Maritano ne hanno scritto sulla *Stampa*) è don Gianni Toso, parroco di Avigliana, una ventina di chilometri da Torino, due chiese da difendere dalle razzie. L'idea del “Gruppo di sorveglianza volontario” è venuta in mente a don Gianni perché, come dice, “soldi per sistemare sofisticati sistemi di allarme o per ingaggiare un vigilante non ne abbiamo. Non possiamo più contare nemmeno su un sacrestano”.

LA NOSTRA INCHIESTA

SINDACI SPRECONI

Addio al mito delle giunte rosse: Cofferati a Bologna ha buttato soldi in 1200 consulenze, cioè 4 al giorno. A Napoli un'indagine sulla Iervolino. E a Torino Chiamparino paga l'esperto per «ripensare la cittadinanza»

da il Giornale 25.7.'09

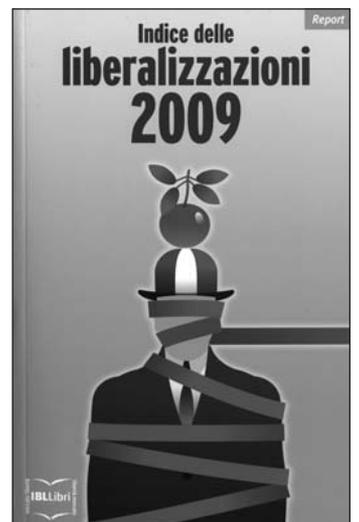
Tariffa depurazione, da ottobre i rimborsi

Richiamando quanto riportato su *Confedilizia notizie* di maggio, si ricorda che i gestori del servizio idrico integrato devono provvedere, anche in forma rateizzata, a decorrere dall'1.10.'09 ed entro il termine massimo di cinque anni (e cioè entro il 30.9.'14), alla restituzione della quota di tariffa non dovuta riferita all'esercizio del servizio di depurazione secondo gli importi che dovevano essere definiti, dai singoli enti, entro il 30 giugno scorso.

Come noto, con la sentenza n. 335/'08, la Corte costituzionale aveva infatti dichiarato illegittima la norma che prevedeva che la quota di tariffa del servizio idrico integrato riferita al servizio di depurazione fosse dovuta dagli utenti anche in caso di mancanza o di temporanea inattività degli impianti di depurazione (cfr. *Cn* dic. '08 e febb. '09). Successivamente, la legge n. 13/'09 (di conversione del decreto-legge n. 208/'08) aveva stabilito che, in caso di mancanza dell'impianto di depurazione o di temporanea inattività dello stesso, il canone è comunque dovuto dai cittadini della zona “a decorrere dall'avvio delle procedure di affidamento delle prestazioni di progettazione o di completamento delle opere necessarie alla attivazione del servizio di depurazione, purché alle stesse si proceda nel rispetto dei tempi programmati”. Lo stesso provvedimento aveva previsto la restituzione (con i limiti sopra indicati) delle somme versate e non dovute (cfr. *Cn* mar. '09).

CONFEDILIZIA SERVIZI


L'Annuario del contribuente è stato inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, ove può essere consultato dai soci

SEGNALIAMO


da L'Espresso 6.8.'09

NEL CASERTANO OLTRE DUECENTO AVVISI DI GARANZIA

I sindaci truccavano gli Autovelox

Apparecchi nascosti e verbali compilati dalle ditte fornitrici: una truffa milionaria

 ANTONIO SALVATI
CASERTA

I precedenti

Come funzionano

 Partoris
LA STAMPA
mitazioni di velocità, quasi sempre di 50 chilometri, non ad...

da La Stampa 6.8.'09

www.confedilizia.it
TUTTO SUL BLOCCO SFRATTI

 - dove si applica
- come si applica

Bancarotta all'americana

Può fallire una città? Taranto è la sola che in Italia c'è riuscita

Roma. Al titolo 11, capitolo 9 del codice degli Stati Uniti si trova la procedura per la bancarotta della pubblica amministrazione, uno strumento legale che conduce alla liquidazione di città e contee in dissesto. Il capitolo 9 ripropone lo spirito del più noto capitolo 11, che regola il dissesto delle aziende private. Nei giorni scorsi il Foglio ha raccontato le disgrazie di Chicago, un tempo città modello per ogni amministrazione. Lunedì il sindaco, Richard Daley, ha annunciato la chiusura per un giorno degli uffici pubblici e la riduzione al minimo di tutti i servizi. Di giorni con gli uffici chiusi, le strade non pulite, senza netturbini e con il minimo impiego delle forze di sicurezza ne seguiranno altri due entro la fine dell'anno, per cercare di mettere una pezza ai debiti ed evitare la bancarotta. Una risposta, insomma, molto aziendale e poco italiana, dove l'altalena di stratificazioni e vuoti legali ha fatto da surrogato inefficiente al capitolo 9. L'analisi parallela dei casi porta alla luce un dato: se le amministrazioni pubbliche italiane adottasse una procedura all'americana, molte città dissestate di fatto sarebbero costrette a dichiarare bancarotta. La norma non scritta, invece, indica che la via breve passa per un ripianamento ex post a carico dello stato centrale. L'unico municipio ad avere provato una ricetta vagamente americana è quello di Taranto, che nel 2006 ha aperto la procedura di liquidazione approvando un piano di rientro per rimediare a un buco di 900 milioni di euro. Ma passiamo dall'altra parte dell'oceano.

Novecento milioni di debiti

Il 7 maggio del 2008, la città di Vallejo, in

California, ha dichiarato la bancarotta con il voto unanime della giunta. Il deficit della città era di 16 milioni di dollari, maturati principalmente per pagare gli stipendi dell'amministrazione. Il 75 per cento delle risorse andavano a finire nelle buste paga di poliziotti, netturbini, impiegati del comune e dipendenti delle società a cui venivano appaltati i servizi. Il collasso si poteva rimandare, non evitare. La notizia del crollo finanziario si è trascinata dietro un certo numero di sacrifici per i cittadini ma ha fatto chiarezza nella giungla di insolvenze che stavano trasformando una florida città di 120mila abitanti nel regno del debito. In Italia, situazioni del genere cadono nell'oblio burocratico.

Il deputato del Pd Francesco Boccia è stato chiamato nel 2007 a svolgere il ruolo di liquidatore della città di Taranto. 900 milioni di debiti (di cui 730 accertati) che il comune doveva rendere a circa cinquemila creditori, mentre la macchina amministrativa - dalla raccolta della spazzatura all'illuminazione stradale - si era completamente impantanata. Tutto stava nella scelta della procedura. "Mi sono battuto - dice Boccia al Foglio - perché fosse adottata la procedura semplificata. Questo implica che i creditori accettano di essere pagati al cinquanta per cento e i cittadini vedono le tasse aumentare fino al massimo consentito". Un meccanismo che mette l'accento sulla responsabilità di amministratori e cittadini. In cambio della procedura semplificata, il comune avrebbe ricevuto una serie di aiuti economici per il nuovo "start up" del municipio.

da *Il Foglio* 21.8.'09

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

Discorso lungo

"Farò un discorso lungo perché non ho avuto il tempo di prepararne uno breve"

Winston Churchill

Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

Dopo l'arrivo dell'euro

Acqua, spazzatura e gas fanno ricchi i Comuni

In otto anni le tariffe locali sono cresciute di oltre il 30%. Ben più dell'inflazione

Tariffe pubbliche: aumenti record

Evoluzione delle principali tariffe dei servizi pubblici dal 2002 ad oggi

Var. %	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Giugno 2009/ anno 2002
Raccolta rifiuti	+3,5	+4,1	+3,9	+4,5	+4,9	+9,2	+3,3	+41,2
Acqua potabile	+2,1	+3,5	+5,2	+3,6	+4,6	+4,8	+5,0	+37,9
Gas	-4,8	+5,0	+0,2	+7,5	+9,3	+0,1	+9,6	+35,6
Energia elettrica	-1,6	+2,9	-3,2	+3,9	+12,6	+4,8	+9,7	+31,2
Pedaggi autostradali	+2,4	+6,7	+2,4	+2,5	+2,4	+2,8	+3,3	+27,0
Trasporti ferroviari	+0,9	+2,6	+0,3	+0,3	+0,2	+7,2	+6,4	+24,7
Trasporti urbani	+3,4	+4,5	+5,9	+2,2	+0	+1,6	+2,1	+23,2
Servizi postali	+1,0	+0,2	+5,8	+1,4	+3,1	+1,7	+0,0	+12,7
Servizi di telefonia	-1,0	-0,9	-0,4	-0,3	-0,4	-7,2	-1,3	-8,8
INFLAZIONE	+2,5	+2,7	+2,2	+1,9	+2,1	+1,8	+3,3	+16,0



Elaborazioni Ufficio Studi CGIA Mestre su dati ISTAT

P&G/L

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti, non la carta patinata



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Il «registro» non è stato abrogato ma si sono perse le sue tracce

A volte alcune norme, ancorché pienamente in vigore, vengono costantemente disapplicate. In materia condominiale ciò accade, in particolare, per le disposizioni di cui agli artt. 1129 (IV comma) e 1138 (III comma), codice civile. Che cosa prevedono queste norme? Prevedono che la nomina e la cessazione, per qualunque causa, dell'amministratore dal suo incarico siano annotate in un «apposito registro» su cui sia trascritto anche il regolamento di condominio approvato dall'assemblea. Sono dunque norme poste a garanzia sia dei singoli condomini sia dei terzi: perché allora di esse non si tiene conto? La ragione sta nel fatto che l'art. 71 disp. att. codice civile prevede che il registro sia tenuto presso «l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati», associazione per la quale è venuto meno il riconoscimento giuridico. Ciò ha fatto sì che, nella generalità dei casi, di questo registro si perdessero le tracce. Sbagliando, però. Perché le norme in questione non sono mai state formalmente abrogate, né il loro valore precettivo può ritenersi esaurito a seguito della cessazione del predetto sistema corporativo. L'obbligo, dunque, per gli amministratori di dotarsi del registro in parola (o di conservarlo, se già esistente) permane: su di esso deve essere trascritto il vigente regolamento condominiale (se possibile, nella sua versione storica e cioè riportante le delibere eventuali di modifica intervenute sull'originario testo) e, comunque, le delibere che venissero via via adottate per la modifica dello stesso. Nello stesso registro deve anche essere annotato il nome dell'amministratore condominiale in carica (con gli estremi della delibera di nomina). Anche in questo caso, in quanto possibile, sarà opportuna la ricostruzione storica della serie degli amministratori succedutisi nel tempo, con indicazione del periodo per il quale gli stessi sono rimasti in carica. L'obbligatorietà della tenuta del registro in questione, a seguito di accertamenti e di contenziosi verificatisi è stata segnalata da Confedilizia con una circolare a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori dell'Organizzazione.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 15.8.'09

ROTATORIE, ECCO COME SI CIRCOLA (e quando vanno usati gli indicatori di direzione)

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha fornito indicazioni - con nota del 19.5.'09 - in ordine ai criteri da seguire per la circolazione nelle rotatorie.

In generale, e salvo casi specifici, «la precedenza - dice il Ministero - spetta ai veicoli circolanti sull'anello, e i rami di ingresso dalla rotatoria devono essere necessariamente gravati dai segnali di rotatoria e di precedenza, in quanto i conducenti devono essere informati delle regole di circolazione. L'anello - prosegue il Ministero - deve essere organizzato su una unica corsia, in modo da costringere i conducenti a circolare in accodamento, l'uno di seguito all'altro; dunque si entra nella rotatoria dando la precedenza a chi circola sull'anello, e in uscita non vi è possibilità di equivoco o di interferenza, in quanto, da incolonnati sull'anello, si deve unicamente svoltare a destra».

Inoltre, durante la circolazione sull'anello interno (che non può essere equiparato ad una manovra), «non ricorre - dice sempre la nota ministeriale - l'impiego dell'indicatore di direzione; questo deve essere usato, in coerenza con quanto previsto dall'art. 154 del Nuovo Codice della strada (DLs n. 285/1992), per segnalare le manovre di ingresso e di uscita nel/dal flusso di circolazione sull'anello».

Dunque - conclude il Ministero - «chi entra in rotatoria deve azionare l'indicatore sinistro per il tempo necessario ad immettersi nel flusso del traffico, e deve dare la precedenza perché così è prescritto dall'apposito segnale. Chi circola sull'anello interno ha invece la precedenza, e deve azionare l'indicatore destro per uscire dalla rotatoria».

La «questione fiscale»

Fin dalla nascita dello Stato unitario, venne applicata una politica assai dura, posta in essere dalla Destra storica con l'accrescimento delle imposte, ritenuto essenziale per evitare che il disavanzo pubblico ponesse vincoli allo sviluppo. Qualora in un esercizio finanziario i conti non fossero stati pareggiati, l'evento non sarebbe mai stato considerato come un semplice obiettivo mancato, ma come una violazione vera e propria di una «regola».

Questa in pratica, era la differenza con la politica tributaria della Sinistra negli anni in cui questa governò. Successivamente, dal 1876 in poi, la politica finanziaria e fiscale fu sempre meno parte integrante dei programmi di governo. Si era sempre più convinti che le compatibilità finanziarie, le priorità di spesa e gli assetti tributari, non avessero una valenza politica ma, esclusivamente tecnica quindi non idonea a condizionare le grandi scelte governative. Già a quei tempi le ricette erano determinate dall'opposizione alle nuove imposte e dalla richiesta di nuove spese. Le conseguenze non si fecero attendere e si finì per non raggiungere quel processo di ammodernamento del Paese ma non solo, il mancato adeguamento degli strumenti ai nuovi fini, accentuarono l'iniquinata del sistema tributario. La Sinistra costituzionale nel periodo in cui governò, non riuscì ad innovare il sistema fiscale italiano mentre ciò non si può sostenere per la Destra storica che, invece, aveva introdotto nuovi e più moderni tributi quali: l'imposta sui fabbricati e sulla ricchezza mobile, istituiti dopo il 1860. La Sinistra costituzionale, in pratica, adottò invece una politica fiscale che pesava sui consumi, anche su quelli popolari. La mancata introduzione di un'imposta complementare, progressiva sul reddito delle persone fisiche, avrebbe invece consentito una maggiore equità del sistema tributario, nonché una superiore flessibilità, così come venne fatto in altri Paesi europei. Col Governo Crispi si avviò così una finanza dell'emergenza continua, preannunciando riforme tributarie mai attuate. Ci si allontanò sempre di più dalle regole, creando confusione e conflitti nel Parlamento. Diversamente la Destra storica ricoprì bene il ruolo di Governo, rispettando le regole poste e applicando le tasse necessarie. Essa, però, si attirò quell'avversione da parte dei cittadini che ancora oggi, seppur sfumata, esiste.

Ad ogni buon conto, allargando le basi del consenso, a cui la Sinistra aveva lavorato ed abbandonando le regole, si determinò un arretramento del Paese ed un allontanamento dall'Europa.

Luciano Contessi
da LIBRO APERTO, aprile-giugno 2009

Accomodanti

«La persona troppo accomodante non fa che nutrire un cocodrillo nella speranza d'esser divorata per ultima»

Winston Churchill

Russi

«Tutti hanno sempre sottovalutato i Russi. Proteggono parimenti i loro segreti dai nemici e dagli amici»

Winston Churchill

Forum Onu sul mercato immobiliare

La crisi finanziaria ha un punto nodale nel mercato immobiliare e non solo perché è stata scatenata dalla crisi dei mutui *subprime*. Il settore immobiliare, se ben regolato e fondato su un mercato trasparente, potrebbe fare da volano per lo sviluppo e apportare benefici sociali, economici ed ambientali agli Stati e alla stabilità finanziaria.

Al fine di dare risposte alle molteplici domande che vengono poste dagli operatori del settore e fornire linee guida per provare a superare la crisi, le Nazioni Unite, con il Real Estate Market Advisory Group (Rem), hanno organizzato a Roma - in collaborazione con Tecnoborsa - un Forum dal titolo: «Facing the financial crisis. Rethinking Real Estate Markets: Sound rules towards social and economic benefits».

All'evento, al quale hanno presenziato anche il Segretario generale e l'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale, sono intervenuti qualificati rappresentanti, nazionali ed internazionali, del settore immobiliare, fra i quali si segnalano: il Presidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana; il Presidente di Tecnoborsa, Walter Giammaria; il Vicepresidente di Tecnoborsa, Giampiero Bambagioni.

I documenti relativi alla manifestazione possono essere richiesti alla Segreteria generale.

RECENSIONI

Richard A. Epstein, *Mercati sotto assedio*, pref. di Salvatore Carruba, IBLLibri ed., pp. 104

Il rapporto fra Stato e mercato, analizzato alla luce dell'esperienza storica e dei molteplici strumenti regolatori, sulla base di due esempi tipici di manipolazioni della concorrenza operata dai gruppi di potere: nell'agricoltura e nelle relazioni sindacali.

Antonio Casu, *Contro l'oblio della speranza*, Jovene ed., pp. 86

Due accurati saggi dedicati alla biblioteca della Camera, dalla fondazione nel 1848 fino al 2008: molte curiosità, molta esperienza diretta, soprattutto i recenti e formidabili passi avanti, quali l'apertura al vasto pubblico e l'ampia informatizzazione.

Alessandro Cortese de Bosis, *Sono entrati a Roma*, Pragmatica ed., pp. 256

Dai Galli di Brenno fino agli americani del generale Clark: due millenni e mezzo di assedi e assalti a Roma (culminati nel sacco del 1527 operato dai lanzichenecchi di Carlo V), rievocati con citazioni di storici e con annotazioni vivaci.

Alberto ed Elisa Benzoni, *Le vie dell'Italia*, Bietti Media ed., pp. 224

La storia e la memoria, ma anche la cancellazione e l'oblio, esaminati attraverso aspetti sovente trascurati, quali le feste nazionali (vecchie e nuove, cancellate e reintrodotte) e soprattutto la toponomastica (arricchita da interessanti tabelle sulle dediche stradali).

Aldo G. Ricci, Pino Bongiorno, *La rinascita dei partiti in Italia 1943-1948*, Nuova Cultura ed., pp. X + 380

Dalla caduta del fascismo alla sconfitta socialcomunista del 18 aprile 1948: un lustro in cui alcuni partiti rinacquero, altri nuovi sorsero, non pochi si dissolsero; vinsero le formazioni di massa, furono sconfitti i movimenti di opinione.

Epicarmo Corbino, *Un liberista scomodo*, con un saggio di Laura Letizia, Think Thanks ed., pp.128

Sono ripubblicati tre saggi, non sempre strettamente economici, del grande studioso e tecnico, insieme con utili strumenti di lettura (biografia, cenni bibliografici, studi critici sull'intensa attività politica ed economica di Corbino).

Adalberto Baldoni, *Storia della destra*, pref. di Luciano Lanna, Vallecchi ed., pp. 372

Dal postfascismo, subito dopo la fine della seconda guerra mondiale, fino alla costituzione del Popolo della Libertà: oltre sessant'anni di storia della destra italiana attraverso i suoi dirigenti, le sue correnti, le relazioni politiche, e anche l'evoluzione del costume.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Con un'interrogazione rivolta al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, la senatrice Antezza (Pd) chiede di sapere quali siano i motivi della mancata emanazione del regolamento concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli edifici pubblici e privati e quali siano i tempi certi di emanazione del regolamento in parola, nonché quali iniziative, il Ministro interessato, intenda adottare per promuovere una cultura e una politica urbanistica più rispondente alle esigenze dei disabili, degli anziani e delle loro famiglie.

Dal deputato Torrisi (PdL) proviene una proposta di legge volta a modificare il codice civile e altre disposizioni concernenti la disciplina del condominio negli edifici.

Disposizioni in materia di recupero dei centri storici sono contenute in una proposta di legge del deputato Jannone (PdL).

Modifiche alla normativa in materia di obbligo di comunicazione di avvenuta iscrizione di ipoteca, sono contenute in un disegno di legge il cui primo firmatario è il senatore Caforio (Idv).

I deputati Grimoldi, Goisis e Volpi (LNP) si sono rivolti, con un'interrogazione, al Ministro dello sviluppo economico, al Ministro delle infrastrutture e al Ministro dell'ambiente per sapere se non ritengano opportuno attivarsi per l'immediata emanazione di tutti i decreti attuativi dei decreti legislativi n. 192 del 2005 e n. 511 del 2006 in materia di certificazione energetica nell'edilizia.

La deputata Formisano (Udc) ha rivolto al Ministro dell'economia e finanze un'interrogazione per sapere - in considerazione dell'ordinanza della Corte Costituzionale (n. 41 del 2008) con la quale viene confermato l'obbligo del pagamento dell'Ici sull'area individuata come edificabile su semplice previsione in uno strumento urbanistico solo adottato, senza dover attendere la definitiva approvazione del piano o il varo di uno strumento attuativo - se non ritenga di provvedere in tempi rapidi ad assumere un'iniziativa normativa che elimini ogni possibile dubbio interpretativo rispetto alla questione.

Il Sottosegretario alle infrastrutture e trasporti Giachino, rispondendo ad un'interrogazione dei deputati Caparini e Gidoni (LNP) in merito alla necessità di calmierare le tariffe dei canoni che i cittadini pagano all'Anas per gli accessi carrai, ha affermato che dopo il primo adeguamento dei canoni, effettuato sulla base della legge n. 449/97, che prevedeva dei criteri rigidi per la determinazione dei canoni stessi, i successivi adeguamenti hanno tenuto conto esclusivamente della crescita del tasso di inflazione.

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 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 giugno	2008 - giugno	2009	0,4 %	0,300 %
Variazione luglio	2008 - luglio	2009	-0,1 %	-0,075 %

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.

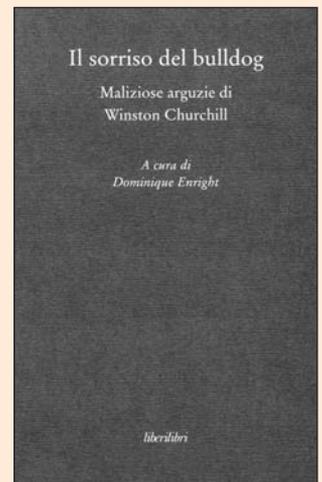
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione febbraio	2008 - febbraio	2009	1,5 %	1,1 %
Variazione marzo	2008 - marzo	2009	1,1 %	0,8 %
Variazione aprile	2008 - aprile	2009	1,2 %	0,9 %
Variazione maggio	2008 - maggio	2009	0,8 %	0,6 %
Variazione giugno	2008 - giugno	2009	0,6 %	0,4 %
Variazione luglio	2008 - luglio	2009	-0,1 %	-0,07 %

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

Citazioni



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

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO



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

Anno 19 Numero 8

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 Pliuplet - Piacenza

Stampa TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 8 settembre 2009

Il numero di luglio 2009 è stato postalizzato il 21.07.2009