



## All'interno

- APPC-ASPPI  
CONFEDILIZIA-UNIONCASA  
SULLA CEDOLARE (pag. 3)
- Mercato immobiliare  
in ripresa nel 2010 (3)
- Comune di Cassinetta,  
vietato costruire (3)
- Condòmini, Inps  
e contributi del portiere (5)
- Ventun anni e mezzo per vendere  
un attico a Fontana di Trevi (8)
- Libretto casa Campania,  
l'impugnativa del Governo (9)
- Riclassamento per zone,  
bocciato a Milano (9)
- Semplificazioni edilizie?  
Bloccate dalle Regioni (10)
- Consorzi di bonifica,  
il sistema fa acqua (11)
- Certificazione energetica,  
autodichiarazione  
nelle Linee Guida (13)
- Servizio Garanzia Affitto,  
riunioni territoriali (13)
- Le cartelle della Bonifica  
vanno motivate (15)
- Contratto portieri,  
il contratto a tempo determinato (15)
- Agevolazioni prima casa  
e "idoneità" degli alloggi (15)

### INAPPLICABILE ALL'AQUILA

## Confedilizia denuncia la truffa sulla "cedolare"

**Cronaca di un fallimento annunciato. La cedolare secca circoscritta alla provincia dell'Aquila è di fatto inapplicabile. A rivelarlo è il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, durante la presentazione della quinta edizione del Borsino immobiliare, il quale spiega che «la norma limitata ad un anno si contrappone alla durata dei contratti agevolati, previsti in questi casi, di 3 anni più 2». In altre parole, nessuno sarà invogliato a sfruttare la tassazione al 20% sui redditi da locazione, perché dopo il primo anno dovrà poi fare i conti con altri quattro a tassazione ordinaria. Se a questo si aggiunge che nella zona in questione la maggior parte delle case non è agibile e che addirittura nel Comune dell'Aquila non è stato trovato l'accordo tra sindacati degli inquilini e associazioni dei proprietari sulla parte economica dei contratti di locazione, è chiaro che l'esperimento sarà fallimentare. Sforza Fogliani non lo dice, ma il sospetto che la scelta dell'Aquila sia un truccetto per dimostrare l'inefficacia della riforma ed affossarla è forte.**

da LIBEROMERCATO, 24.1.'10

## Il Presidente confederale a Genova

Il Presidente confederale ha partecipato a Genova al Convegno "Piano casa - aspetti amministrativi, giuridici e tecnici" organizzato dalla locale Associazione della Proprietà edilizia, il cui Presidente avv. Vincenzo Nasini ha diretto i lavori e svolto l'intervento conclusivo. Sforza Fogliani ha illustrato storia e contenuti del Piano casa nazionale (nonché della disciplina di semplificazione urbanistica all'esame della Conferenza Stato-Regioni-Autonomie), mentre gli altri relatori - fra cui l'avv. Carlo del Torre, che segue il tema dei Piani casa regionali su incarico della presidenza confederale - hanno illustrato i contenuti di questi ultimi Piani, con speciale riguardo a quello della regione Liguria.

Il Presidente confederale ha poi incontrato l'Amministratore delegato di Intesa/San Paolo Corrado Passera in ordine al rilancio del Servizio "Garanzia Affitto" (seguito per conto della presidenza confederale dall'avv. Pier Paolo Bosso). Sforza Fogliani ha pure incontrato il Presidente di Assonime (nonché presidente BNL) Luigi Abete in merito ad alcuni problemi fiscali di interesse comune.

### CONSORZI DI BONIFICA

#### Decine di scatoloni pieni di ricorsi

Sembra che abbiano superato quota trecento i cittadini che hanno presentato ricorso in Commissione tributaria contro l'imposizione di contributi di bonifica, nel Comune di Pomarance (Pisa). È stato costituito un apposito comitato, "No consorzi di bonifica", che ha raccolto "decine di scatoloni pieni di ricorsi", secondo quanto riferisce il quotidiano *Il Tirreno* (10 gen.'10). Un numero così elevato di ricorsi diventa ancor più rimarchevole ove si pensi che l'importo di molte cartelle era inferiore al costo del ricorso.



Diploma - a firma del Presidente confederale e del Presidente del CORAM - che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale Amministratori Immobiliari (condominiali e non).

Informazioni presso la Sede confederale e tutte le Associazioni territoriali.

#### In caso di usucapione, agevolazioni "prima casa" limitate

Le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" si applicano anche alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione, ove l'immobile usucapito sia destinato a prima casa di abitazione. In questo caso, però, tali benefici sono limitati all'imposta di registro ed all'Invim, mentre ne restano escluse le imposte ipotecarie e catastali, in quanto la normativa di riferimento non fa menzione di queste ultime e non è suscettibile di interpretazione estensiva.

Questo il principio ribadito dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 581 del 15.1.'10.

AMMINISTRATORE PREPARATO  
CONDOMINO ALLEATO

### Avviso importante

Si invitano gli associati a non avviare le verifiche straordinarie degli apparati ascensoristici ante 1999 (verifiche che devono, dai competenti organi, essere concordati - com'è noto - con la proprietà). Altrettanto, sono invitati a fare - per quanto di loro competenza - gli amministratori condominiali.

La Confedilizia ha infatti impugnato - per illegittimità - il D.M. 25.7.'09 che tali verifiche straordinarie ha disposto. Per non correre il rischio di spendere inutilmente le considerevoli somme che tali verifiche comportano, appare infatti opportuno attendere - prima di ogni decisione - l'imminente decisione del Tar Lazio sul ricorso confederale.

### LALENTE DI INGRANDIMENTO



#### Il T.U. dell'edilizia e le lettere "L" e "R"

Nel Testo Unico dell'edilizia di cui al d.p.r. 6.6.'01, n. 380, ciascuna norma è distinta dalle lettere "L" o "R". Questo dipende dal fatto che i Testi Unici raccolgono disposizioni sia legislative (L) sia regolamentari (R), sicché la l. 8.5.'99 n. 50, che li ha istituiti, ha anche precisato, all'art. 7, che ciò vada segnalato con "opportune evidenziazioni".

### BLOCCO SFRATTI

Al momento di licenziare in tipografia il presente numero di *Cn*, nulla è ancora dato di sapere di preciso in ordine al preannunciato nuovo "blocco sfratti" (cfr. *Cn* n.1/'10). In atto, il relatore del provvedimento interessato ha presentato un emendamento di proroga pura e semplice al 31.12.'10 del blocco sfratti cessato con lo scorso anno.

### ELEZIONI REGIONALI

È imminente l'emanazione di una Circolare della Sede centrale alle Confedilizie locali in merito alle prossime elezioni regionali e locali in genere.

I soci elettori interessati possono, a tempo debito, assumere informazioni al proposito presso le Associazioni territoriali di riferimento.

### Roberto Cecchi Segretario generale Ministero Beni culturali

L'arch. Roberto Cecchi è stato nominato, dal Consiglio dei ministri, Segretario Generale del Ministero per i beni e le attività culturali, su proposta del ministro Bondi.

Il Presidente confederale ha personalmente espresso all'arch. Cecchi le più vive congratulazioni ed i migliori auguri da parte della nostra Organizzazione.

### Federico Merola Direttore all'Ance

Federico Merola è il nuovo Direttore generale dell'Ance.

Congratulazioni dalla Confedilizia.

### L'"emisfero della libertà"

Questo nostro emisfero occidentale è l'"emisfero della libertà", ma non ancora l'emisfero della libertà economica. Molti dei nostri paesi sono ancora pesantemente statalisti, in modo tradizionale e premoderno. In Perù, ad esempio, milioni di agenti economici, impossibilitati a costituire legalmente le loro società, vengono costretti a lavorare come "abusivi". La metà degli alloggi, a Lima, viene costruita da abusivi; il 95 per cento del trasporto pubblico è gestito da abusivi. È triste che così tanti cittadini economicamente produttivi siano obbligati a lavorare al di fuori della legge a causa delle leggi tradizionali dei governi mercantili.

Michael Novak

TRAMITE  
CONFEDILIZIA  
PUOI COMODAMENTE  
OTTENERE

VISURE  
CATASTALI  
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte  
le Associazioni e le  
Delegazioni territoriali

## Costi chilometrici Tabelle ACI

La *Gazzetta ufficiale* del 12.12.'09 ha pubblicato le "Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'ACI" e fatte proprie dall'Agenzia delle entrate.

## BELL'ITALIA

### Risparmio "distratto"

La deputata Bergamini (PdL) denuncia al Ministro della giustizia, con un'interrogazione parlamentare, che presso il Tribunale di Latina sono stati utilizzati, come carta di riciclo per i ruoli delle udienze affissi alle porte delle aule nel Palazzo di giustizia, fogli di procedimenti in corso che sul retro riportavano alcune intercettazioni relative a procedimenti di primo grado, con tanto di nomi, cognomi, numeri di telefono e dialoghi; chiede pertanto al Ministro interrogato quali iniziative intenda assumere per scoraggiare questa prassi lesiva della riservatezza dei soggetti coinvolti nelle indagini.

## Anche Epifani pro cedolare

In un'intervista a *la Repubblica* (25.1.'10), il segretario generale della CGIL si è anch'egli dichiarato favorevole a "introdurre una cedolare secca del 20 per cento sugli affitti, anche per favorire l'emersione dal nero".

Tutti favorevoli, dunque. Contrari risultano: il dott. Sicaliotti, presidente dei commercialisti, e il ministro Tremonti. Per il primo, si capisce bene il perché (cfr. *Cn* gennaio '10); per il secondo, no.

## Rimpatrio volontario assistito

A Brescia, chi gravita sul capoluogo (vi risiede o è noto ai servizi sociali), ha documenti in regola, non è mai stato espulso e dimostra condizioni di indigenza, può richiedere il rimpatrio volontario assistito. Cioè: 496 euro e biglietto aereo di sola andata pagato, per tornare in patria. In cambio, la promessa di non mettere più piede in Italia per 5 anni e la restituzione del permesso di soggiorno.



ASSOCIAZIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
CASE



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI



UNIONCASA  
PROPRIETARI-RISPARMIATORI-INVESTITORI-OPERATORI IMMOBILIARI

## RILANCIARE L'AFFITTO ATTRAVERSO LA CEDOLARE SECCA

La recente presa di posizione di Assonime - l'Associazione fra le società italiane per azioni - dimostra una volta di più quanto sia ormai unanimemente condivisa l'esigenza di introdurre in Italia la cedolare secca sugli affitti.

E' quanto sottolineano APPC, ASPPI, CONFEDILIZIA e UNIONCASA, le Organizzazioni - cioè - che rappresentano il mondo immobiliare, nelle sue componenti tanto dei piccoli proprietari di casa come degli investitori istituzionali.

Secondo Assonime, "esigenze di neutralità richiederebbero di assoggettare tutte le attività patrimoniali, incluso l'investimento immobiliare, ad un regime impositivo analogo a quello previsto per l'investimento finanziario", che la stessa organizzazione individua in un'aliquota del 18-20 per cento. Con ciò rendendo "meno punitiva" la tassazione di tali redditi, attualmente "eccessivamente elevata".

APPC, ASPPI, CONFEDILIZIA e UNIONCASA, nel condividere la presa di posizione di Assonime, tornano a rimarcare i positivi effetti che l'introduzione della cedolare secca sugli affitti avrebbe in termini di emersione dei contratti irregolari, di minore pressione sul mercato della compravendita, di stimolo per la ristrutturazione e la immissione sul mercato locativo di una parte del patrimonio edilizio oggi non utilizzata, con innegabili benefici sul piano della crescita delle occasioni di impresa e di lavoro.

Le esigenze di rilancio dell'affitto - concludono le organizzazioni della proprietà immobiliare - pongono Governo e Parlamento dinanzi all'esigenza di dare finalmente seguito ad un impegno assunto nei programmi elettorali delle forze sia di maggioranza sia di opposizione. Ritardare ulteriormente questa scelta non farebbe che aggravare una situazione già insostenibile.

## La scelta verde del Comune di Cassinetta: vietato costruire

Niente cemento, più tasse e meno sprechi. E' la scelta fatta dall'amministrazione di Cassinetta di Lugagnano, un piccolo Comune in provincia di Milano, che ha previsto un piano regolatore a crescita zero, vanamente compensando i mancati introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione e dell'Ici aree fabbricabili. Nell'ambito del taglio delle spese, è stata cancellata ogni spesa di rappresentanza e ridotta all'osso la corresponsione delle indennità di carica agli amministratori locali. In più, è stato concluso un accordo con il proprietario di una villa settecentesca, che, in cambio della gestione del catering, consente di utilizzare i locali del suo pregiato immobile per celebrarvi matrimoni. Incasso per il Comune: dai 750 ai 1500 euro a cerimonia.

## MERCATO IMMOBILIARE IN RIPRESA NELLA SECONDA PARTE DEL 2010

Presentata la quinta edizione del Borsino immobiliare

La Confedilizia ha presentato i risultati di "Un anno di quotazioni del Borsino immobiliare Confedilizia", raccolti in una apposita pubblicazione.

Il Borsino immobiliare Confedilizia rileva, ogni semestre, i valori di compravendita degli immobili abitativi di 103 province (47 città del Nord, 24 del Centro e 32 del Sud). La quinta edizione della pubblicazione riporta i dati che emergono dalla media della rilevazione dei due semestri del 2009. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.

Fra i valori massimi di compravendita registrati si segnalano - per le zone centrali - Venezia (con una media di 9.570 euro al metro quadro), Roma (8.000 euro mq) e Milano (7.570 euro mq); per le zone semi centrali, Venezia (6.500 euro mq), Milano (5.100 euro mq) e Roma (4.800 euro mq); per le zone periferiche, Venezia (3.900 euro mq), Roma (3.800 euro mq) e Siena (3.500 euro mq).

Con riferimento alle aree geografiche, i valori massimi medi si registrano al Nord (3.327 euro al metro quadro); seguono il Centro (3.160 euro mq) e il Sud con le isole (2.232 euro mq). Per i valori minimi è il Centro a registrare il prezzo medio più alto (1.562 euro mq), seguito dal Nord (919 euro mq) e dal Sud ed isole (686 euro mq).

Le previsioni del Borsino immobiliare della Confedilizia - che rege i propri dati in base alle informazioni che vengono raccolte attraverso le rilevazioni di oltre 200 sedi territoriali - sono per un rilevante ritorno di attenzione per l'immobiliare nella seconda metà del 2010, in una con la ripresa dell'inflazione, ormai data per certa dagli osservatori appunto per tale periodo. Ciò che si tradurrà in una ripresa del mercato - a partire dalle grandi città, e solo successivamente e gradualmente nei centri minori - sia dal punto di vista del numero delle transazioni (che per il 2009 dovrebbero attestarsi su una cifra vicina alle 600.000) sia dal punto di vista del livello dei prezzi. Fino ad allora, il mercato dovrebbe manifestare una certa stabilità sia in termini di numero di compravendite sia in termini di prezzi.

A giudizio della Confedilizia, la ripresa potrebbe essere anticipata o rafforzata - con effetti positivi anche sul mercato delle locazioni - se si verificassero alcuni interventi legislativi attesi da tempo: primo fra tutti quello dell'introduzione di una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (la cosiddetta cedolare secca) che, insieme con le rinnovate agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie e con i Piani casa regionali attualmente in fase di avvio (laddove realizzati in modo equilibrato), costituirebbe una formidabile iniezione di fiducia per gli investitori in edilizia.

Un anno di quotazioni  
del Borsino immobiliare  
Confedilizia



2009



# FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

## Aggiornati minimi retributivi e valori convenzionali di vitto e alloggio per il 2010

La Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo ha fissato – come previsto dall'art. 36 del Contratto collettivo – i minimi retributivi e i valori convenzionali del vitto e dell'alloggio da applicare ai lavoratori del settore domestico per l'anno 2010, come da tabella sottostante.

I nuovi valori, che hanno decorrenza dall'1.1.'10, vengono determinati secondo le variazioni del costo della vita, rilevate dall'Istat al 30 novembre di ogni anno.

MINIMI RETRIBUTIVI FISSATI DALLA COMMISSIONE NAZIONALE DECORRENZA 1° GENNAIO 2010 (art. 36 del Ccnl del 16.2.2007)											
LIVELLI	TABELLA A LAVORATORI CONVIVENTI		TABELLA B LAVORATORI DI CUI ALL'ART. 15.2° C.	TABELLA C LAVORATORI NON CONVIVENTI	TABELLA D ASSISTENZA NOTTURNA		TABELLA E PRESENZA NOTTURNA		TABELLA F INDENNITA (valori giornalieri)		
	valori mensili	Inden- nità	valori mensili	valori orari	valori mensili	valori mensili	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	TOTALE INDENNITA VITTO E ALLOGGIO	
LIV. UNICO					autosuf- ficienti	non auto- sufficienti					
A	572,71			4,16							
AS	676,84			4,90							
B	728,91		520,65	5,21							
BS	780,97		546,68	5,52	898,12		1,72	1,72	1,49	4,93	
C	833,04		603,95	5,83							
CS	885,10			6,13	1.017,87						
D	1.041,30	+indennità 153,98		7,08							
DS	1.093,36	+indennità 153,98		7,39	1.257,37						

## Aggiornati gli importi dei contributi Inps

L'Inps ha aggiornato gli importi dei contributi orari relativi al 2010 da corrispondere all'Istituto per i collaboratori domestici (colf, baby sitter, badanti ecc.).

Si segnala che i nuovi importi – riportati nella tabella sottostante – sono in vigore dall'1.1.'10 e che tutti i datori di lavoro interessati devono quindi provvedere al pagamento dei prossimi contributi trimestrali (scadenza 10.4.'10) avvalendosi dei valori aggiornati.

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 inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,22	1,34 (0,32)	1,34 (0,32)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,22 fino a € 8,81	1,51 (0,36)	1,51 (0,36)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,75	1,85 (0,44)	1,84 (0,44)
Rapporto di lavoro di durata non inferiore alle 25 ore settimanali**	0,98 (0,23)	0,97 (0,23)

\* 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.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Circolari sull'emersione dal Ministero dell'interno

Le circolari del Ministero dell'interno nn. 8450 e 8456 del 23.12.'09 si occupano della procedura di emersione dal lavoro irregolare e riguardano rispettivamente l'assistenza sanitaria nelle more della conclusione della procedura di emersione ed alcune precisazioni su problematiche rilevate.

Dalla prima circolare emerge che i cittadini stranieri per i quali è stata presentata dichiarazione di emersione ai sensi della legge 102/09, sono assimilabili ai destinatari di assicurazione obbligatoria e quindi possono essere iscritti al servizio sanitario nazionale come stranieri temporaneamente presenti (Stp), poiché ancora non in possesso del codice fiscale, anche se non più nella condizione di irregolarità giuridica.

La circolare n. 8456, dal canto suo, conferma che il contratto di soggiorno può essere sottoscritto da persone diverse dal datore di lavoro – siano esse il coniuge, i figli o altri parenti in linea retta o collaterale fino al terzo grado – previa delega in carta semplice contenente l'indicazione dell'esistenza di un impedimento temporaneo a comparire davanti allo Sportello Unico (art. 4 del d.p.r. 445/00). In caso di soggetti diversi da quelli sopra indicati, tale sostituzione è possibile facendo ricorso ad una procura notarile o ad una procura, delega o mandato con firma autenticata da un funzionario del Comune di residenza del datore di lavoro.

Inoltre, la circolare n. 8456, nell'ipotesi in cui sia necessario procedere al cumulo dei redditi per la regolarizzazione di una colf, estende il concetto di nucleo familiare alla definizione contenuta all'art. 4 del d.p.r. n. 225/89, che considera quale "famiglia anagrafica" un insieme di persone legate dal vincolo di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso Comune.

## Messaggio Inps sulla regolarizzazione

L'Inps ha emesso il 29.12.'09 un messaggio interno riguardante i contributi dovuti nelle more della definizione del procedimento di emersione ed ha inviato i bollettini precompilati per il versamento dei contributi Inps anche ai datori di lavoro domestico la cui procedura non è stata ancora definita.

L'Istituto ha specificato che il pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali è comunque dovuto, anche in assenza di contratto di lavoro, ai sensi di quanto dispone l'art. 2126 del codice civile sulle prestazioni di fatto, ma ha altresì ribadito che il pagamento non deve essere considerato come accettazione della domanda di emersione, la quale resta di competenza dello Sportello unico per l'immigrazione.

## Convegno su integrazione e multiethnicità

Il Presidente di Assindatcolf, dott. Renzo Gardella, ha partecipato al Convegno nazionale organizzato dalla Regione Lombardia con la collaborazione della Fondazione Ismu, avente ad oggetto "Dieci anni di attività dell'Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità".

Oltre al dott. Gardella, alla tavola rotonda hanno partecipato altri esponenti dell'associazionismo, al fine di sottolineare l'operatività, il ruolo svolto ed i progetti promossi dalle diverse istituzioni, pubbliche e private, per agevolare il processo di integrazione degli immigrati in Italia e, in particolare, in Lombardia.

E' stato evidenziato il contributo indiretto, ma concreto, fornito da Assindatcolf, in qualità di associazione che tutela i datori di lavoro domestici aventi alle proprie dipendenze personale anche non italiano (in certi casi, prevalente o esclusivo).

E' stato inoltre sottolineato che l'associazione opera nel processo di integrazione attraverso: una rigorosa applicazione delle disposizioni contenute nel Ccnl di categoria; l'assistenza prestata nelle procedure di emersione dal lavoro nero; i programmi di formazione professionale degli occupati del settore; la continua collaborazione con le associazioni sindacali che rappresentano i lavoratori e con le Istituzioni pubbliche, volta a modificare l'attuale legge sull'immigrazione legata al meccanismo delle quote annuali, non conciliabile con la domanda di lavoro domestico da parte delle famiglie italiane.

## Incontro al Pio Albergo Trivulzio

Si è svolto a Milano un incontro tra il Presidente del Centro studi cure domiciliari (Cscd onlus), nonché direttore medico della IV divisione del Pio Albergo Trivulzio, dott. Vito Noto, e il Presidente Assindatcolf, dott. Renzo Gardella, per studiare possibili collaborazioni sugli aspetti legati alla formazione delle assistenti alla persona (badanti) al fine di garantire ai non autosufficienti l'assistenza adeguata e ai familiari la certezza di affidare i propri congiunti a mani esperte nell'ambiente conosciuto della propria casa.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Mercato fondiario nel 2008

L'ultimo numero della "Nuova Proprietà fondiaria" riporta l'annuale rapporto dell'Inea sul mercato fondiario in Italia. Nel 2008, quotazioni medie in crescita dell'1,2 per cento.

# AIDSI

## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Per superare le barriere architettoniche negli immobili storico-artistici

Un testo d'indubbia utilità per chiunque operi nel settore degli edifici storico-artistici, in particolare nel restauro, è rappresentato dalle recenti *Linee Guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale*, pubblicate da Gangemi (pp. 208, con numerose ill. nel testo) per la Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea del Ministero per i Beni culturali (il direttore generale Roberto Cecchi firma la presentazione). Accanto ai principi fissati con accurate analisi si possono verificare esempi concreti di superamento (e anche di permanenza per restauri mal condotti o per situazioni di difficile miglioramento) delle barriere architettoniche.



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

### Comitato tecnico scientifico Anbba

Fabio Pini è stato nominato Presidente del Cts-Comitato tecnico scientifico dell'Anbba. L'obiettivo del neocostituito Comitato è quello di elaborare un'offerta formativa per gli iscritti. L'organismo ha anche la funzione di fornire all'Associazione un orientamento operativo inerente le questioni di maggiore attualità per il settore dell'ospitalità turistica extra-alberghiera. Inoltre, il Cts fornirà un servizio di consulenza riservato ai soli soci, che potranno usufruire di una rete di consulenti e valutatori accreditati ed opportunamente formati, nonché inseriti in un apposito elenco conservato dall'Associazione.

Oltre al geom. Fabio Pini, fanno parte del Comitato il dott. Stefano Calandra, il dott. Alessandro Cianfrone, il geom. Cesare Gherardi e l'avv. Dario Mandò.

### Anno 2009: bilancio positivo per il Bed and Breakfast

Il 2009 – nonostante sia stato un periodo caratterizzato dalla crisi che ha investito anche il nostro Paese – è stato comunque un anno positivo per le strutture di Bed and Breakfast. Lo si rileva leggendo i risultati dell'indagine annuale condotta dal Centro studi osservatorio turistico dell'Anbba.

Per la prima volta, l'Osservatorio ha rivolto la propria attenzione sia alle strutture associate all'Anbba sia a quelle non associate. Risulta che i B&B che hanno fatto parte del sistema di qualità Anbba, pur praticando un prezzo leggermente superiore alle altre (vedasi tabella sottostante), hanno avuto un'occupazione media maggiore.

Analizzando i dati relativi al 2009, è emerso che gli ospiti hanno soggiornato in media 2/3 notti, spendendo al giorno – sempre mediamente – 73 euro circa a coppia. L'ospite tipo è italiano e viaggia in coppia. Internet è il mezzo che più facilmente consente di conoscere il mondo dei B&B. E' stato proprio con questo modo veloce e pratico che gli ospiti hanno scelto in genere la struttura dove trascorrere le proprie vacanze.

Dall'indagine, infine, emerge che anche se diminuiscono i viaggiatori "della prima volta", tengono al contrario gli "affezionati" che tornano o arrivano anche grazie al passaparola. Stefano Calandra – Presidente Anbba – rileva che "mercati interessanti per il settore B&B nel 2010 saranno (per motivi diversi, che vanno dalla capacità di spesa alla vicinanza geografica, al vantaggio valutario) quelli inglese, tedesco, del Nord Europa (in particolare Paesi Bassi), quello Usa (grazie al miglioramento del rapporto Euro/Dollaro) e quello francese. Mercati promettenti su cui investire in promozione per risultati a medio termine sono senz'altro quelli giapponese ed indiano".

L'indagine ha messo ancora una volta in evidenza come i Bed and Breakfast in molte situazioni locali – e soprattutto nei circuiti turistici minori – consentano di scongiurare impoverimento e fatiscenza

dei centri storici, che grazie a queste forme di turismo alternativo tornano a vivere in modo più diffuso.

### I numeri del Bed and Breakfast – ANNO 2009

	Associati ANBBA	Non associati
Occupazione media della struttura	52%	44%
Permanenza media	2,5 giorni	3 giorni
Ospite tipo	Coppia (73%)	Coppia (86%)
Nazionalità dell'ospite	Italiana (65%)	Italiana (72%)
Prezzo medio di una camera doppia	74 euro	72 euro

### Anno 2010: corsi B&B

Continua l'attività dell'Anbba volta a far conoscere e diffondere l'Istituto del B&B.

Dopo il primo ciclo svoltosi nel mese di gennaio, sono stati infatti organizzati i corsi di formazione per nuovi gestori a Roma (10.4.'10), Milano (17.4.'10) e Venezia (17.4.'10). Come di consueto, i corsi sono di durata giornaliera, di solito dalle 9.30 alle 17.30, con un'ora di pausa pranzo. Tutti i partecipanti ricevono il materiale didattico cartaceo e digitale e, successivamente, al proprio domicilio, l'attestato di partecipazione e la tessera associativa, che dà diritto ad un anno di affiliazione all'associazione in qualità di socio sostenitore. Durante il corso vengono approfonditi tutti gli adempimenti fiscali, legislativi e amministrativi, senza dimenticare alcuni importanti aspetti pratici di buona gestione e promozione della propria attività.

Per iscrizione, costi e programma completo dei corsi è sufficiente collegarsi alla sezione "Corsi e Consulenze" del sito Anbba ([www.anbba.it](http://www.anbba.it)).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Approvato il modello 770/2010, scadenza il 2 agosto

E' stato approvato dall'Agenzia delle entrate il modello 770/2010 semplificato, attraverso il quale i sostituti d'imposta – fra cui il condominio – devono comunicare i dati fiscali, nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti, sulle ritenute effettuate nel 2009 nei confronti di dipendenti, professionisti e fornitori di prestazioni con contratto d'appalto.

Quest'anno, il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 2 agosto (in quanto il 31 luglio è sabato e l'1 agosto è domenica).

### Siglata la nuova convenzione con le Poste

Al fine di fornire agli amministratori iscritti al Registro nazionale Confedilizia una gamma sempre più ampia di servizi, il Coram ha stipulato un nuovo accordo con le Poste italiane. Tutti gli amministratori iscritti al Registro potranno usufruire, oltre che di una riduzione sui costi di gestione dei conti correnti postali, anche di molteplici servizi offerti dalle Poste e dalle società del gruppo Poste, tra i quali si segnalano: Posteonline (l'ufficio postale virtuale per la gestione della corrispondenza in uscita); Conto Banco Posta in Proprio Condominio; Corriere espresso Italia, Paccocelere Internazionale; Poste Mobile; PostePrevidenza Valore.

Per avere maggiori dettagli sulle condizioni dell'accordo, è possibile contattare la Sede centrale della Confedilizia.

### I condòmini possono richiedere all'Inps i dati sui contributi del portiere

Ogni condomino può chiedere e ottenere dall'Inps un documento attestante l'effettivo versamento dei contributi previdenziali effettuati dall'amministratore di condominio in favore del portiere dello stabile di cui il richiedente è condomino. Ciò, "atteso l'evidente interesse di ciascun condomino alla regolare gestione del condominio".

Lo ha stabilito la Commissione per l'accesso ai documenti amministrativi, costituita presso la Presidenza del Consiglio dei ministri.

La Commissione ha anche precisato che, non essendo l'Inps tenuto ad effettuare alcuna elaborazione dei dati in suo possesso, l'accesso non potrà che consistere nell'acquisizione di copia dell'atto che attesta l'avvenuto versamento, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione – "in un quadro di moderna collaborazione con gli amministratori" – di rilasciare anche una attestazione di regolarità della posizione previdenziale del lavoratore.



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## Fumo ed Unione europea

L'Unione europea da molto tempo svolge una politica anti-fumo. Il Consiglio dei ministri della Sanità degli Stati membri dell'Ue già nel 1989 aveva approvato una risoluzione relativa al divieto di fumare nei luoghi accessibili al pubblico (GU C 189 del 26.7.'89, pag. 1). Successivamente, l'articolo 4 della raccomandazione n. 54 del 2003 (sulla prevenzione del fumo e su iniziative per rafforzare la lotta al tabagismo), disponeva, tra l'altro, che gli Stati membri avrebbero dovuto prevedere misure che garantissero una protezione dall'esposizione al fumo di tabacco negli ambienti interni, senza però fornire né indicazioni dettagliate sulle modalità con cui conseguire l'obiettivo di ambienti liberi dal fumo al 100%, né avere, per gli Stati, valore vincolante.

Attualmente è all'esame del Consiglio il testo di una nuova raccomandazione, relativa agli ambienti senza fumo, che fissa criteri molto più stringenti ed allarga le maglie di applicazione delle zone che devono essere "smoke-free". Essa prevede che entro determinati termini ogni Stato membro debba assicurare un'efficace protezione dall'esposizione al fumo di tabacco nei luoghi di lavoro chiusi, nei luoghi pubblici chiusi e, se del caso, in altri luoghi pubblici. Gli Stati inoltre dovranno sviluppare, attuare, aggiornare periodicamente e rivedere le strategie e i programmi nazionali generalizzati multisettoriali di lotta contro il tabagismo che affrontano, tra i vari temi, quello della protezione dall'esposizione al fumo di tabacco in ambienti sia pubblici sia privati.

Per quanto riguarda l'esatta definizione di "luoghi pubblici", le linee guida contenute nell'allegato della nuova raccomandazione, specificano al punto n. 18 che tale definizione può variare da un ordinamento all'altro, ma è importante che la legislazione definisca questo termine nel modo più ampio possibile. È opportuno – si sottolinea altresì nelle predette linee guida – che la definizione utilizzata copra tutti i luoghi accessibili al pubblico o i luoghi d'uso collettivo, indipendentemente dalla titolarità della proprietà o dalle condizioni di accesso.

Il Comitato direttivo dell'Epfi sta seguendo i lavori degli uffici dell'Esecutivo europeo al fine di evitare che vi possano avere delle distorsioni nelle definizioni o nelle interpretazioni delle stesse, tali da nuocere alla proprietà. Si darà conto degli sviluppi dell'iter normativo sui prossimi numeri di *Confedilizia notizie*.



UIPI

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

## A Bruxelles l'Energy Week 2010

In occasione dell'ormai consueto appuntamento della settimana dell'energia sostenibile (Bruxelles, 22-26 marzo 2010), organizzato dall'Ue, l'Uipi terrà, il 25 marzo, un incontro informativo in merito alla direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia e alle iniziative volte a modificare la direttiva medesima. Tra gli interventi previsti alla manifestazione si segnalano quelli di: Christopher Jones, capo della Direzione generale nuove fonti di energia e rinnovabili; Vincent Berruto, capo del settore efficienza energetica dell'Agenzia per la competitività e l'innovazione (Eaci); Stamatis Perdios, consulente tecnico dell'Uipi sulle problematiche tecniche; Michele Vigne, Vicepresidente confederale.

## Nasini a capo del Condominium Committee

A Parigi, in occasione della celebrazione della Giornata internazionale della proprietà, il Comitato esecutivo ha deliberato la ricostituzione di un importante gruppo di lavoro in materia di condominio e ne ha attribuito il coordinamento all'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia e del Centro Studi del Coram.

La principale finalità del gruppo di lavoro è quella di mettere a confronto le diverse normative che disciplinano l'istituto condominiale al fine di farne una sintesi comparata.

## Trust familiare senza indicazione dei beneficiari

In occasione di un interpellato proposto alla Direzione regionale della Sicilia, in data 29.12.'09, l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di precisare ulteriormente alcuni aspetti relativi alla tassazione propria dei trusts cosiddetti opachi, ribadendo in particolare che un trust opaco, vale a dire senza beneficiari nominati, si configura quale autonomo soggetto passivo di imposta, i cui redditi vengono direttamente imputati al medesimo.

Il caso sottoposto all'attenzione delle Entrate riguarda le conseguenze in ambito fiscale scaturenti dal conferimento a due trust familiari opachi del diritto di usufrutto di quote di una società a responsabilità limitata la cui nuda proprietà permane in capo ai titolari persone fisiche. La società, nell'ipotesi di cui sopra, non potrà optare per il regime di trasparenza, di cui all'art. 116 del Tuir, dal momento che il diritto di partecipazione agli utili spetta ai trusts che non siano parte della compagine sociale, essendo i predetti solo usufruttuari delle quote: la società è quindi soggetta al regime di tassazione proprio delle società di capitali. L'Agenzia specifica che i trusts familiari opachi sono soggetti passivi di imposta relativamente agli utili distribuiti ai predetti in virtù dei rispettivi diritti di usufrutto: gli utili risultano imponibili, essendo i trusts familiari opachi nel caso di specie anche enti non commerciali, nei limiti del 5% e nella misura del 12,50% a titolo di ritenuta alla fonte.

Il chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate, in linea con la prassi precedente, ancora una volta sottolinea come l'istituzione di un trust rappresenti, da un punto di vista fiscale, uno strumento assai utile oltre che versatile e flessibile nonché atto a rispondere alle varie esigenze dei contribuenti.

Per un maggiore dettaglio e per la consultazione dei provvedimenti citati si rimanda al sito [www.assotrusts.it](http://www.assotrusts.it).

## EBINPROF

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

## Entro il 31 marzo le domande per le borse di studio Ebinprof

Entro il 31.3.'10 si possono presentare le domande per le borse di studio 2008/2009 dell'Ebinprof (cfr. *Cn dic.* '09). L'Ente – come ogni anno – ha bandito un concorso per l'assegnazione di: 35 borse di studio da € 1.500 cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di stato a conclusione dell'anno scolastico 2008/2009; 35 borse di studio da € 2.000 cadauna per studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno accademico 2008/2009, almeno il 70% degli esami previsti dal piano di studi; 35 borse di studio da € 3.000 cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2009; 3 borse di studio da € 4.000 cadauna per neolaureati che abbiano discusso una tesi in materia di diritto del lavoro attinente l'attività dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

La domanda di partecipazione dovrà pervenire come sopra detto all'Ebinprof entro il 31.3.'10. A giudicare le domande sarà un'apposita Commissione, formata, oltre che da rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori, anche da membri del Cnel (Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro), da docenti universitari e da docenti di istituti o scuole superiori. La Commissione concluderà i lavori di valutazione delle domande e di formazione della graduatoria entro il 30.4.'10. L'esito del concorso sarà comunicato a tutti i partecipanti.

I bandi e le domande sono scaricabili dal sito [www.cassaportieri.it](http://www.cassaportieri.it). Da ultimo si segnala che il nuovo regolamento per il bando riservato agli studenti universitari prevede che non possano vincere la borsa di studio quegli studenti già risultati vincitori di borsa di studio negli anni precedenti per lo stesso bando.

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





## 21 anni e mezzo per vendere un attico a Fontana di Trevi

La Banca di Piacenza ha ultimamente incassato la quota di sua spettanza relativa ad un'esecuzione immobiliare che ha interessato un (prezioso, e affascinante) attico che prospetta su Fontana di Trevi, con vista diretta sul Quirinale e meraviglioso panorama sull'intera capitale. Il precetto di pagamento era stato notificato alla società proprietaria-debitrice il 9 giugno del 1988. La vendita dell'immobile ad opera del notaio incaricato dal Tribunale di Roma aveva avuto luogo il 22.2.2006. Il decreto del Giudice dell'esecuzione per il pagamento è stato emesso il 15.4.2009. Il pagamento ad opera della banca incaricata è avvenuto lo scorso 16 dicembre. Tra il precetto di pagamento e il pagamento sono trascorsi 21 anni e 6 mesi. Tanto, dunque, è durata la procedura di riscossione del (rilevante) credito.

La vicenda - che ha del paradossale, anche tenendo conto di certi problemi di carattere legale che nel suo corso hanno dovuto essere affrontati e decisi - si presta ad alcune considerazioni di fondo.

*La prima.* L'esecuzione riguardava un attico a Fontana di Trevi, non un immobile degradato di una qualsiasi periferia. A Fontana di Trevi, se uno alza un dito e dice che vuol vendere un attico lì situato, col primo americano che passa fa l'affare. La Giustizia italiana ci ha messo 21 anni e 6 mesi.

*La seconda.* Nel 1995 si tenne un Convegno promosso dal Consiglio del Notariato sulla delegabilità ai notai delle operazioni di incanto nelle espropriazioni immobiliari. Venne, in quel Convegno, pubblicato l'esito di una ricerca sulla durata media di una procedura esecutiva immobiliare: la durata massima che si registrava era di 15 anni (Foggia) e di 10 (Ancona, Frosinone, Novara, Reggio Emilia e Trapani). Il dato di Roma, non figurava. Oggi, comunque, siamo passati da una durata massima di 10/15 anni a quella di 21 anni e 6 mesi (e nessun particolare problema che la procedura può aver dovuto affrontare, giustifica - all'evidenza - una durata di oltre 4 lustri).

*La terza (e più importante) considerazione.* Cosa vale, oggi, una garanzia immobiliare, se - in caso di insolvenza - la durata del recupero può arrivare (com'è arrivata nel nostro caso) fino ad oltre 21 anni? E' chiaro che il condizionamento che questi tempi della Giustizia nostra esercitano

sulla disponibilità ad erogare finanziamenti, è enorme. In pratica, la garanzia immobiliare non rappresenta niente, o quasi, è solo una questione di maggiore sicurezza (alla disperata...). Ci si deve basare, quasi esclusivamente, sul merito creditizio in sé considerato, sulla base della personale conoscenza delle aziende e della loro attuale redditività (cosa più facile per le banche di territorio - come anche l'attuale momento di crisi dimostra - ma impossibile, o quasi, per altre e, comunque, problematica per tutti gli istituti in momenti di crisi). Insomma: conta quindi, praticamente e per forza di cose, la sola capacità di rimborso. Questi sono i fatti.

I costi indiretti di una Giustizia che funziona con i tempi di cui s'è detto, sono enormi. Ma, naturalmente, la colpa - per chi fa finta di non capire, o non vuole capire - è sempre delle banche...

Corrado Sforza Fogliani  
presidente Banca di Piacenza

## Abolizione ICI, unica riforma rivoluzionaria

"La proposta di Legautonomie per l'istituzione di una imposta patrimoniale immobiliare, sconcerta". Lo ha dichiarato il Presidente confederale all'Agenzia AGI in risposta al Presidente di Legautonomie, Oriano Giovanelli, che nel suo intervento al XVesimo Congresso nazionale dell'organizzazione predetta aveva insistito affinché venisse «introdotta una imposta propria la cui base imponibile siano i patrimoni immobiliari: non la vogliono chiamare Ici la chiamino pure come vogliono, ma per i Comuni e' fondamentale come e' irrinunciabile che si riprenda il percorso di decentramento del catasto».

"L'abolizione dell'Ici prima casa e' stata - ha detto il Presidente confederale - l'unica, vera e seria riforma tributaria fatta dal secondo dopoguerra in poi, addirittura una riforma rivoluzionaria: ha costretto i Comuni a incidere sugli sprechi, dimostrando che la spesa pubblica si puo' ridurre in un solo modo, diminuendo le imposte. Proprio per questo - ha concluso - sarebbe casomai il caso che l'Ici venisse abolita almeno per tutte le prime case e non solo per una parte, come s'e' fatto".

## Il mercato e la professione hanno bisogno di regole certe

"Il mercato e la professione dell'agente immobiliare hanno bisogno, sempre più, di regole certe". Formazione, nuovi servizi e maggiore professionalità per la tutela dei cittadini consumatori sono stati gli argomenti al centro dell'incontro tra Fiaip - Federazione Italiana agenti immobiliari professionali - e Tecnoborsa - la società consortile del sistema delle Camere di Commercio Italiane per lo sviluppo dell'economia immobiliare.

All'incontro erano presenti, per la Fiaip, il Presidente nazionale Paolo Righi e il Vicepresidente vicario nazionale Franco d'Onofrio e, per Tecnoborsa, il Presidente Raimondo Soria, il Vicepresidente Giampiero Bambagioni e il Direttore generale Ettore Troiani.

Nel corso dell'incontro sono state tracciate le linee di sviluppo dei nuovi progetti di cooperazione tra Fiaip e Tecnoborsa orientati, da un lato, a incrementare e a rendere riconoscibile alla potenziale clientela la professionalità dell'agente immobiliare qualificato; volti, dall'altro, alla realizzazione di percorsi di aggiornamento/alta formazione (fruibili in ambito universitario), quale fattore strategico finalizzato a contribuire al raggiungimento di una elevata qualità della prestazione professionale, comparabile con gli standard europei.

Nella circostanza si è parlato anche della necessità di mantenere il Ruolo degli agenti immobiliari così come attualmente vigente presso le Camere di Commercio, quale strumento di certezza delle prerogative minime necessarie e delle funzioni che il medesimo agente immobiliare deve assicurare nell'interesse primario del cittadino-consumatore.

Raimondo Soria, in occasione dell'incontro con Fiaip, ha sostenuto l'importanza strategica della medesima associazione nell'organismo del sistema camerale, oltre a illustrare una prima bozza programmatica di attività congiunte che coinvolgono Tecnoborsa anche in veste di partner scientifico nell'Osservatorio Parlamentare sul Mercato immobiliare.

"La professione ha bisogno di regole certe in grado di garantire elevati standard professionali, così come avviene nei principali paesi dell'UE - ha dichiarato il Presidente nazionale Fiaip Paolo Righi - e un eventuale stravolgimento delle norme vigenti che regolano la professione di agente immobiliare potrebbe arrecare pregiudizio ai cittadini-consumatori e danni irreparabili al mercato. E' anche per queste ragioni che Fiaip si batte in difesa del Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione tenuto presso ciascuna Camera di Commercio. Fiaip e Tecnoborsa lavoreranno per lo sviluppo congiunto di standard minimi di servizi". Nell'auspicare un'ulteriore crescita della Società camerale il Presidente Righi ha, inoltre, formulato i propri migliori auguri di buon lavoro al Presidente Soria.

Il Presidente Tecnoborsa Raimondo Soria, ha accolto a sua volta l'augurio, auspicando una maggiore cooperazione tra i due organismi e ha affermato che: "è sulla certezza delle norme che definiscono le caratteristiche professionali e sull'aggiornamento formativo e costante degli agenti immobiliari che si gioca la qualità dei servizi offerti all'utenza, la fiducia nel mercato e il futuro della professione".

## La detrazione 55% non si cumula con aiuti europei, regionali o locali

La detrazione Irpef/Ires del 55% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica non è cumulabile (per le spese effettuate a partire dall'1.1.'09) con eventuali incentivi riconosciuti, per gli stessi interventi, dall'Unione europea, dalle Regioni o dagli enti locali. Il contribuente che sostiene queste spese deve quindi scegliere se beneficiare della detrazione fiscale o fruire di eventuali contributi comunitari, regionali o locali.

E' la risposta fornita dall'Agenzia delle entrate - con la risoluzione n. 3/E del 26.1.'10 e sulla base di quanto chiarito dal Ministero dello sviluppo economico chiamato ad esprimersi sull'art. 6, c. 3, d. lgs. n. 115 - alla Regione Piemonte, promotrice di iniziative volte a favorire interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio edilizio del territorio regionale.

Si coglie l'occasione per ricordare che la detrazione del 55% non è cumulabile neppure con quella Irpef del 36% per gli interventi di recupero edilizio.



**ASTERISCHI**

**Mugnai  
sciatore**

Il sen. Franco Mugnai, promotore della riforma del condominio in Parlamento, ha vinto la gara di slalom gigante del primo "criterium" sulla neve per i parlamentari italiani disputata sulla pista "Beccadella" nel comprensorio del Monte Cimone.

Sciare, significa scivolare (sulla neve). Che non scivoli anche in Senato, sul condominio...

**Sprechi  
evitati**

A Reggio Calabria (dove le udienze conclusive delle cause civili vengono fissate anche a marzo 2018) la Provincia paga l'affitto alle toghe che scelgono quella sede. Il Comune di Torino, dal canto suo, ha distaccato una decina di dipendenti presso gli uffici giudiziari e la Regione ha messo a disposizione i fondi per utilizzare negli uffici giudiziari 200 lavoratori in cassa integrazione.

I soldi, dunque, gli enti locali ce li hanno, eccome. E in questo modo, sono sottratti agli sprechi (abituati). Viva la giustizia.

**Correttezza  
e buonismo**

"Siamo ancora in attesa della telefonata che il collega (di cui per correttezza si omette il nome) aveva promesso di fare, una volta andato all'ufficio legislativo" (da ItaliaOggi, 30.1.10).

Per correttezza? O per "buonismo corporativo", piuttosto?

**Ingegno**

Ciò che distingue l'economia capitalista è la sua scoperta originale che la principale sorgente di sviluppo economico è l'ingegno. La fonte di ricchezza consiste in inventiva, scoperta, iniziativa.

Questa, per inciso, è la ragione per la quale il capitalismo è così divertente. Dà piacere alla mente fantasiosa. Stimola le capacità creative della gente comune.

*Michael Novak*

**Libretto casa Campania, l'impugnativa del Governo**

La legge regionale che, in attuazione dell'Intesa stipulata tra Stato e Regioni il 1° aprile 2009, consente misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa nel settore edilizio, presenta i seguenti profili di illegittimità costituzionale:

1) Le norme contenute nell'articolo 9, commi 2 e 3, subordinano l'efficacia dei titoli abilitativi per i previsti interventi straordinari di incremento volumetrico o di mutamento di destinazione d'uso alla predisposizione di un "libretto di fabbricato". Detto libretto, oltre a comprendere gli esiti della valutazione di sicurezza prevista dal comma 1 del medesimo articolo 9, e il certificato di collaudo, ove previsto, raccoglie e aggiorna le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato. Un successivo regolamento stabilirà quindi i contenuti di tale fascicolo nonché le modalità per la redazione, la custodia e l'aggiornamento del medesimo. Tali disposizioni, oltre a mostrarsi contraddittorie rispetto alle finalità perseguite dalla legge, ovvero l'incentivazione e l'incremento dell'edilizia privata, aggravando gli adempimenti e gli oneri amministrativi dei proprietari privati nell'intrapresa di nuove iniziative edilizie, si pongono in contrasto con diverse norme costituzionali. In primo luogo, imponendo ai privati, a loro carico ed a loro spese, la duplicazione di accertamenti e la conservazione di informazioni e documenti, ricadenti nei compiti affidati alla pubblica amministrazione nella sua azione di vigilanza, viola i principi dell'art. 3 Cost., sotto il profilo del generale canone di ragionevolezza, e dell'art. 97 Cost., in relazione al principio di efficienza e buon andamento della pubblica amministrazione, così come già rilevato nella sent. n. 315 del 2003 della Corte Costituzionale nei confronti di analoghe previsioni contenute in una legge della Regione Campania. Inoltre, le norme regionali si presentano incostituzionali in quanto impongono prestazioni che si attecchiano come "prestazioni imposte" per le quali, ai sensi dell'art. 23 Cost., vige una specifica riserva di legge che, incidendo sulle libertà garantite dagli articoli 41 e 42 della Costituzione relative al diritto di proprietà e all'iniziativa economica privata, spetta alla disciplina statale dettare, in violazione quindi anche della competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di ordinamento civile di cui all'articolo 117, comma 2, lettera l) Cost. In subordine, si rileva che la previsione obbligatoria dell'istituzione di un libretto di fabbricato attiene alla competenza legislativa statale in materia di governo del territorio, ai sensi dell'art. 117, comma 3, Cost. Infatti, tale previsione costituisce indubbiamente principio fondamentale della materia succitata che, per uniformità di trattamento sull'intero territorio nazionale, non può essere rimessa alle singole differenti discipline regionali; né un obbligo siffatto è desumibile dalla normativa vigente, cui le regioni possono far riferimento per le proprie leggi in materia. Per tali motivi, quindi, le norme regionali sopra citate eccedono dalla competenza legislativa regionale invadendo la competenza statale sui principi fondamentali della materia governo del territorio, ai sensi dell'art. 117, comma 3, Cost.

2) L'articolo 10, comma 2, introduce una novella dell'articolo 4 della l.r.n. 9/1985. I commi 2 e 3 di detto articolo 4, come novellati, prevedono che in tutte le zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio dell'autorizzazione sismica e che nelle zone classificate a bassa sismicità, i lavori possono iniziare dopo che il competente Settore provinciale del Genio Civile, all'esito del procedimento di verifica, ha attestato l'avvenuto e corretto deposito sismico, prevedendo altresì che siano effettuati controlli sulla progettazione con metodi a campione, finalizzati a verificare la correttezza delle impostazioni progettuali in relazione alle norme tecniche vigenti. Tali disposizioni si pongono in contrasto con i principi fondamentali in materia di governo del territorio e protezione civile, desumibili dal combinato disposto degli articoli 94 del DPR n.580/2001 e 19 e 20 della L.241/1990 s.m.i.. Infatti, come affermato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 182/2006, poiché il deposito del progetto deve considerarsi denuncia di inizio attività la previsione regionale concreta una violazione delle norme del D.P.R. n.580/2001 (Testo unico in materia edilizia) che prescrive l'autorizzazione regionale esplicita per gli interventi edili in zone classificate sismiche. La Consulta afferma infatti che "l'intento unificatore della legislazione statale è palesemente orientato ad esigere una vigilanza assidua sulle costruzioni riguardo al rischio sismico, attesa la rilevanza del bene protetto, che trascende anche l'ambito della disciplina del territorio, per attingere a valori di tutela dell'incolumità pubblica che fanno capo alla materia della protezione civile, in cui, ugualmente, compete allo Stato la determinazione dei principi fondamentali", pertanto non può consentirsi l'introduzione di modalità di "controllo successivo o semplificato" ove siano coinvolti interessi primari della collettività. Le norme regionali, quindi, contrastano con l'articolo 117, comma 3, Cost. La legge regionale deve quindi essere impugnata innanzi alla Corte Costituzionale ai sensi dell'art. 127 Cost.

**Riclassamento per zone, bocciato a Milano**

La Commissione tributaria provinciale di Milano (sent. n. 404/09) ha annullato l'avviso di accertamento con il quale la locale Agenzia del territorio aveva modificato il classamento di una unità immobiliare. Modifica del classamento che giungeva a conclusione del procedimento previsto dal comma 355 dell'art. 1 della legge finanziaria 2005 (legge n. 311/04), che consente ai Comuni di richiedere all'Agenzia del territorio la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari private situate in quelle microzone comunali per le quali venga riscontrato un "significativo" scostamento nel rapporto tra valore medio di mercato degli immobili e loro valore medio catastale, rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone.

La ragione dell'annullamento dell'avviso di accertamento risiede nel fatto che la richiesta della revisione del classamento, in quanto competenza "squisitamente politica", avrebbe dovuto - secondo l'organo giudicante - essere fatta dal Comune in quanto tale, tramite il Consiglio comunale (o, in subordine, tramite la Giunta o il Sindaco), e non, come avvenuto nel caso in esame, dai dirigenti amministrativi competenti (il responsabile dei servizi catastali, con controfirma del Direttore centrale della pianificazione urbana ed attuazione del Piano regolatore). Tale ragione - ha affermato la Commissione - ha portato a ritenere assorbite tutte le altre eccezioni sollevate dal contribuente interessato.

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

## Le semplificazioni edilizie? Bloccate dalle Regioni

Come riferito su *Confedilizia notizie* dello scorso dicembre, il Consiglio dei ministri ha da tempo (il 12.11.'09) varato un disegno di legge volto ad introdurre misure di semplificazione edilizia. Nel farlo, però, aveva stabilito che il testo dovesse ricevere – prima di approdare in Parlamento per l'esame – il parere della Conferenza Stato-Regioni. Risultato: il provvedimento in questione (si tratta del cosiddetto d.d.l. Brunetta-Calderoli, contenente norme di semplificazione relative a varie materie) non è ancora arrivato alle Camere, essendo rimasto bloccato presso la Conferenza Stato-Regioni.

Così come era accaduto con il Piano casa nazionale, anche queste essenziali disposizioni di snellimento delle procedure edilizie sono dunque andate ad impastoiarsi nel meccanismo di quel potentissimo organismo che è ormai diventata la Conferenza Stato-Regioni. Con un ritardo, poi, che in questo caso è ancor più grave in quanto si tratta di un provvedimento per il quale il Governo aveva previsto un iter accelerato, tanto da collegarlo formalmente alla Finanziaria 2010.

Ma cosa prevedono le disposizioni che il Governo ha proposto? Andando a sostituire l'articolo relativo alla "attività edilizia libera" contenuto nel Testo unico dell'edilizia, esse ampliano notevolmente il novero degli interventi che – "salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e comunque nell'osservanza delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica" e ai beni culturali e ambientali – possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo. A quelli di manutenzione ordinaria (e ad altre due specifiche tipologie previste dalla disciplina vigente), vengono fra l'altro aggiunti: gli interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici; le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare del-

la necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni; le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale; l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori di specifiche zone; l'apposizione di elementi di arredo delle aree pertinenti degli edifici.

E' evidente che, qualora misure di tale portata fossero approvate con celerità, consentirebbero – in armonia con gli

intenti iniziali del Governo, che nell'intesa con le Regioni del marzo 2009 si era impegnato a prevedere le procedure di semplificazione in un decreto-legge di immediata approvazione – una maggiore appetibilità di molti dei Piani casa varati in sede regionale.

Sui Piani casa regionali, in ogni caso, continua l'attività di approfondimento e di divulgazione operata dalla Confedilizia in sede territoriale attraverso l'organizzazione – con il coordinamento nazionale dell'avv. Carlo del Torre, per incarico della presidenza confederale – di incontri e convegni di studio delle diverse normative.

### Dall' 1 luglio su internet le pubblicazioni di nozze

Dall'1 luglio, le pubblicazioni di nozze si leggeranno su internet. Lo prevede una disposizione di legge dell'anno scorso, che ha stabilito che ogni Comune (da solo o in consorzio) debba istituire un "albo pretorio" virtuale, pur potendo conservare anche quello cartaceo finora in vigore.

Le pubblicazioni di matrimonio saranno una pagina del sito internet dei Comuni. Sullo stesso dovranno essere pubblicati anche tutti gli altri atti per i quali una specifica norma di legge, di statuto o di regolamento imponga la necessità della pubblicità. Al pari, dovranno essere pubblicati sul sito gli avvisi relativi al cambiamento di nome e cognome così come gli avvisi delle comunicazioni dirette a persone risultate irreperibili al loro domicilio. Restano fermi gli obblighi concernenti la pubblicazione via internet degli incarichi di consulenza, collaborazione, studio e ricerca nonché i tassi di assenza e presenza del personale, le retribuzioni dei dirigenti e dei segretari comunali e la valutazione delle prestazioni.

### DALLE RIVISTE...

## La sicurezza sul lavoro nel condominio Efficienza energetica e uso fonti rinnovabili, quadro normativo Ici e aree solo "potenzialmente" edificabili Assicurazione del condominio, poteri dell'amministratore Consulenza tecnica e processo tributario

"La sicurezza sul lavoro nel condominio": è il titolo dello studio che Luigi Scalarini pubblica su *Immobili & Diritto* (n. 1/10), richiamando, anche, il Contratto collettivo del settore sottoscritto dalla Confedilizia con CGIL-CISL-UIL.

### Ai lettori

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

Alessandro Poli e Raffaello Lupi pubblicano su *Dialoghi tributari* (n. 6/09) un articolo dal titolo "Lecita pianificazione ed elusione nelle agevolazioni 'prima casa'".

Della tassazione della cessione di area a scempero di oneri di urbanizzazione tratta Salvatore Antonello Parente sulla *Rivista dei tributi locali* (n. 5/09).

*Studi materiali* (n. 4/09) pubblica uno studio di Adriano Pischetola e Thomas Tassani sull'accertamento immobiliare in base al valore normale dopo la legge "comunitaria" n. 88/09.

Rossella Roversi aggiorna, su *Ufficio tecnico* (n. 11-12/09), il quadro normativo delle norme in materia di efficienza energetica e di uso delle fonti rinnovabili.

"La base imponibile Ici delle aree solo 'potenzialmente' fabbricabili": è il titolo dello studio di Mario del Vaglio che compare sul *Corriere tributario* n. 2/10). Sul numero successivo della stessa rivista, articolo di Gianfranco Ferranti sulla disciplina degli interessi passivi relativi a mutui ipotecari su immobili destinati alla locazione.

*Libro aperto* (n. 59/09) pubblica un articolo del Presidente confederale dal titolo "La crisi e l'immobiliare".

Diversi articoli da segnalare, come sempre, sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/10), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sul mondo immobiliare. Prospero Pizzola vi pubblica dal canto suo un suo studio sui contratti regolamentati e Nino Scripelliti un altro sulle cautele del terzo nella contrattazione e nel contratto individuale.

Per chiudere, *il fisco*. Che nel suo n. 49/09 pubblica un articolo di Angelo Loiacono su "Delibere Tarsu e obbligo di motivazione". Sul n. 4/10 della stessa rivista, articolo aggiornato – invece – di Enzo Sollini sulla consulenza tecnica nel giudizio tributario.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

### SEGNALIAMO



Nuove edizioni dei Codici locazione e condominiale firmati dal Presidente confederale

## Consorzi di bonifica, il sistema fa acqua

di  
Corrado Sforza Fogliani  
presidente Confedilizia

La situazione è sotto gli occhi di tutti: il sistema dei Consorzi di bonifica fa acqua da tutte le parti. Impedisce una visione unitaria della situazione idrogeologica, ci difende da alluvioni e smottamenti nel modo in cui le vicissitudini vissute nei giorni scorsi da tante popolazioni hanno dimostrato. Per contro, la contribuzione obbligatoria da parte di condomini e proprietari di casa e terreni, cresce inesorabilmente ogni anno, caratterizzata - oltretutto - da iniquità intollerabili (intere regioni in cui non si paga se già si paga il servizio fognario, ed altre - nella stessa situazione - nelle quali invece si paga comunque, e così via discriminando da luogo a luogo, secondo scelte discrezionali delle singole Regioni o dei singoli carrozzoni consortili). Riordinare questo sistema è improrogabile. E, per farlo, bisogna anzitutto sapere chi deve pagare per le opere di bonifica.

**NORMATIVA.** Confedilizia ha avviato una battaglia per difendere la proprietà immobiliare urbana dalle pretese di quei Consorzi che - protetti dalle rispettive Regioni - chiedono ai soli proprietari di immobili, contributi che - evidentemente - andrebbero posti a carico della fiscalità generale. Si tratta di una battaglia condotta, nel più ampio quadro della difesa delle proprietà urbane (ma anche fondiarie), per ottenere il rispetto della legge. Per questo appare opportuno precisare che cosa dice la normativa del settore.

In primo luogo: quali sono i poteri delle Regioni? Con la sentenza n. 66 del 24.2.'92, la Corte Costituzionale ha precisato che le competenze riguardano esclusivamente "classificazione, declassificazione e ripartizione di territori in Consorzi di bonifica o di bonifica montana e la determinazione di bacini montani che ricadono nel territorio di due o più regioni". La statuizione è tuttora valida perché la tutela dell'ambiente è materia comunque riservata alla legislazione statale (e il governo del territorio - se di questo si tratta - è materia di legislazione concorrente e, quanto alla bonifica, la "legge cornice" sulla determinazione dei principi fondamentali sarebbe sempre quella statale, il regio decreto n. 215 del 13.2.'53).

**OBBLIGHI.** Si tratta, quindi, di funzioni nelle quali sono all'evidenza ricompresi l'approvazione dei perimetri di contribuzione e dei piani di classifica, che le Regioni si guardano bene dal delegare peraltro alle Pro-

vincia, come dovrebbero fare e come molte fanno infatti - ad esempio - persino per le fondamentali funzioni di loro competenza addirittura in materia urbanistica. Le funzioni attribuite alle Regioni in materia di bonifica non intaccano - come visto - le norme della legge statale, il precitato provvedimento n. 215, la quale si occupa di "bonifica integrale", individuando le opere da considerarsi di "bonifica" e deliberando gli obblighi di proprietari di casa e fondi rustici nel contribuire alle spese di mantenimento delle opere in questione. L'obbligo di corrispondere il contributo, come hanno chiarito due sentenze della Cassazione a Sezioni Unite (n. 8957 e n. 8960) del 14.10.'96, sussiste solo quando gli immobili di proprietà privata traggono, dalle opere di bonifica, un beneficio diretto e specifico, che si traduca in un incremento di valore. Si badi che, secondo la giurisprudenza costituzionale, questi principi sulla bonifica non potrebbero essere alterati dalle leggi regionali, anche perché rientranti nella disciplina del diritto privato di esclusiva spettanza statale.

**ESTENSIONE.** Fin qui la legge. Ma, nel concreto, come si comportano certe Regioni? Spesso, nella loro legislazione, cercano di dilatare all'infinito il concetto di bonifica, comprendendo in questo termine una serie di attività connesse all'ambiente e al territorio certamente anche utili, ma che non hanno a che vedere con la boni-

fica così come delineata dal decreto n. 215 (l'unica che regola la contribuzione obbligatoria, trattandosi - a parte quanto già detto - di materia coperta com'è noto da "riserva di legge").

**VANTAGGI.** Il problema fondamentale è che non si tratta soltanto di un equivoco sui termini; infatti, facendo passare le attività in questione come di bonifica, si pretende di applicare il provvedimento del '53 sulla contribuzione e di scaricarne i costi sui soli proprietari immobiliari, mentre le opere vanno a vantaggio di tutta la comunità e quindi tutti, mediante la fiscalità generale, dovrebbero contribuire. Tanto più che i proprietari di immobili (per le stesse funzioni che pretendono di svolgere i Consorzi, e senza contare l'aggravio ulteriore che deriverebbe dall'istituzione di una polizza obbligatoria contro le calamità naturali) già pagano le tasse (o tariffe) di fognatura e il tributo ambientale provinciale.

**AUTOCONDANNA.** Dal canto loro i Consorzi di bonifica, per puro spirito di autoconservazione, accettano - inestuosamente - compiti che non spetterebbero loro. Accettano, così, anche che il prelievo fiscale sia aumentato, visto che i contributi ai Consorzi si vanno ad aggiungere a quelle imposte erariali e locali che, a norma di legge, dovrebbero servire a finanziare le opere. Siccome la situazione non regge, i Consorzi - prestandosi al gioco - si condannano alla fine (ormai generalmente auspicata) con le loro stesse mani.

## FORTE: la cedolare serve alla crescita

Se ci sarà un maggior gettito anche di pochi miliardi rispetto alle previsioni, che cosa si intende farne? E' questo il punto cruciale. Infatti, ove, esso sia investito in una riduzione di imposte mirata alla crescita, come la detrazione, anche parziale, dell'Irap sui costi del lavoro dal reddito tassato con l'imposta diretta statale o l'imposta secca del 20% per gli affitti degli immobili, cominciando da quelli delle abitazioni, avremo una maggiore crescita nel 2010 e negli anni seguenti.

Occorre attivare questo circolo virtuoso: destinare il maggior gettito non a maggiori spese, ma a riduzioni fiscali che servono per la crescita e, quindi, danno maggior gettito. Infatti, come dice Tremonti, quando aumentano i redditi, aumenta la pressione fiscale, senza che aumentino le aliquote. Ciò perché aumentano i redditi e i consumi oggetto di tassazione o essi passano da aliquote basse ad aliquote maggiori. Non si deve immaginare una macchina prodigiosa. Ma se non si adotta il principio che il maggior gettito non va destinato a nuove spese ma a minori imposte, rimarremo con una crescita del Pil deludente.

(da: Francesco Forte,  
il Giornale 25.1.'10)

## Morale e libertà

La società libera, così come aumenta la portata della libertà, aumenta gli oneri (o meglio le gioie) della morale.

Michael Novak

## La bussola della casa

zona	ALESSANDRIA		TERAMO		RAGUSA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	2.300	960	2.600	780	1.670
semicentro	870	1.800	830	1.600	550	1.320
periferia	780	1.400	680	1.400	450	1.150
	VICENZA		RIETI		POTENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.180	4.000	930	2.450	1.600	2.500
semicentro	980	2.700	960	2.100	1.350	2.160
periferia	840	1.850	700	1.420	1.000	1.900

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.

## Rivoluzione della libertà

La rivoluzione della libertà non è ancora completa. Ogni generazione avrà ulteriore lavoro da svolgere. La nostra speranza deve essere che la nostra generazione faccia la sua parte e, se possibile, un po' di più.

Michael Novak

## Barack Obama e l'aiuto ai sub prime

Obama sembra voler ignorare che la crisi si è sviluppata in un settore - quello dei mutui per la casa - dominato dalla politica e fitto di lacci e laccioli. Se le banche hanno assunto rischi eccessivi è perché spesso sono state obbligate a concedere prestiti anche a chi (specie nelle minoranze) non era in grado di restituire i soldi ricevuti. Vale anche la pena di ricordare come negli anni scorsi lo stesso Obama sia stato in prima linea nel movimento che ha imposto alle banche questi comportamenti.

(da: Carlo Lottieri, 22.1.'10)



## GIURISPRUDENZA CASA

**Decoro architettonico e preesistente degrado**

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 4679/09, inedita). "In tema di condominio, non può – ha detto la Suprema Corte – avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condòmino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino."

**Locazione e affitto, differenza**

"La locazione di immobile a destinazione alberghiera si differenzia - ha detto la Cassazione (sent. n. 12543/09, inedita) - dall'affitto di azienda alberghiera perchè la relativa convenzione negoziale ha per oggetto un bene - l'immobile concesso in godimento - che viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente e assorbente rispetto agli altri elementi, i quali assumono, comunque, carattere di accessorietà, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione-subordinazione. Per contro, nell'affitto di azienda, lo stesso immobile - continua la sentenza della Suprema Corte - è considerato non nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, senza che possa considerarsi sufficiente ad escludere la configurabilità dell'affitto di azienda la non perfetta coincidenza tra i servizi precedentemente offerti e quelli nuovi - potendo il nuovo titolare dell'azienda modificarli o ampliarli rispetto ai precedenti - o che l'affittuario non subentri nei contratti in corso per l'esercizio dell'azienda, non essendo imperativa la norma (ricavabile dal combinato disposto dei commi primo e terzo dell'art. 2558 cod.civ.) sul trasferimento automatico degli stessi". Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata che, in base ad una corretta interpretazione del contenuto contrattuale ai sensi dell'art. 1363 cod.civ., aveva ravvisato un affitto di azienda nella convenzione intercorsa tra le parti, desumibile soprattutto dalla conservazione della denominazione originaria a norma degli artt. 2561 e 2562 cod.civ., dall'obbligo assunto dall'utilizzatore di mantenere efficienti l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa "per salvaguardare i beni aziendali unitariamente considerati", oltre che dall'ulteriore obbligo di non modificare la destinazione dell'azienda con l'unica facoltà di utilizzare l'albergo per gli anziani.

**Pericolo e amministratore condominiale**

"In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali (nella specie, i solai dei locali garage), nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 c.p. a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa". Lo ha stabilito in sede penale la Cassazione (sent. n. 21401/09, inedita) che, nell'affermare tale principio, ha anche chiarito che, nel caso previsto dal terzo comma della citata norma, al fine di andare esente da responsabilità, è sufficiente per l'amministratore intervenire sugli effetti della rovina, interdicendo, ove ciò sia possibile, l'accesso o il transito delle persone.

**Parti comuni, titolo contrario**

"In tema di condominio, i beni indicati dall'articolo 1117 cod. civ., con elencazione non tassativa ma solo esemplificativa, si intendono comuni per presunzione derivante sia dall'attitudine oggettiva che dalla concreta destinazione degli stessi al servizio comune. La parte che voglia vincere tale presunzione ha l'onere di fornire la prova contraria, non potendo al riguardo valere nè le risultanze del regolamento condominiale nè l'eventuale inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un condòmino". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 6175/09, inedita) che, in applicazione di tale principio, ha confermato la sentenza impugnata, che aveva dichiarato la responsabilità di un condòmino per i danni conseguenti ad un allagamento causato dal difettoso funzionamento di una pompa di drenaggio, utilizzata dall'intero condominio per lo scarico delle acque, benchè collocata in un locale di proprietà individuale non autonomamente accessibile per il condòmino.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

**Lampadine: entro il 2016 si cambia totalmente**

Entro l'1 settembre di quest'anno non saranno più in produzione le vecchie lampadine da 75 Watt (quelle a incandescenza). Questo è il secondo stop alla produzione di lampadine ritenute inquinanti che deriva dall'applicazione della normativa europea. Il primo stop - che ha riguardato la produzione di lampadine da 100 Watt, sempre a incandescenza, e di qualsiasi tipo di lampadina opale, bianca, non chiara - risale a settembre dello scorso anno (cfr. Cn sett. '09). Tale processo si concluderà entro il 2016, anno in cui le lampadine incandescenti di qualsiasi potenza e le alogene ad alto consumo non verranno più prodotte.

Questo secondo stop vuol dire che non verrà più prodotto l'anzidetto particolare tipo di lampadine e quindi - una volta consumate le scorte in casa e quelle nei magazzini, che i negozi potranno continuare a vendere fino ad esaurimento - ci dovremo abituare alle nuove lampadine. Utili consigli su come ed in che modo sostituire le vecchie lampadine con quelle nuove si trovano all'indirizzo web [www.lampadine-efficienti.com](http://www.lampadine-efficienti.com).

Alla luce di questi cambiamenti, gli esperti rassicurano: le nuove lampadine, anche se costano di più rispetto a quelle tradizionali, hanno una durata di gran lunga superiore e riducono i consumi elettrici.

**Capitale umano**

La principale risorsa della libera economia è il capitale umano. La più grande singola fonte di ricchezza di ogni nazione è la creatività di cui Dio ha inalienabilmente dotato il cuore e l'anima di ogni singola persona. La più grande risorsa economica di una nazione sono i suoi cittadini. Ognuno ha avuto da Dio la capacità di creare, nel corso della vita, più di quanto consumi. Questo è il principio stesso del progresso economico umano. Senza, non si ha sviluppo economico.

Michael Novak

**RECENSIONI**

Benigno Palmerio, *Con d'Annunzio alla Capponcina*, a cura di Marco Marchi, Le Lettere ed., pp. XXXIV + 280, con ill. f. t.

L'autore, da veterinario, divenne amministratore e factotum di d'Annunzio negli anni di più felice attività artistica, quelli vissuti nei dintorni di Firenze, presso la villa Capponcina con Eleonora Duse, rievocati in questo libro uscito in origine nel 1958.

Fabio Fabbri, *Grandi laici della Repubblica*, pref. di Antonio Ghirelli, postfaz. di Stefano Folli, Libro Aperto ed., pp. 184

Una serie di acuti ritratti di insigni personaggi politici italiani, da Ciampi a Malagodi, da Saragat a Craxi a Croce, visti soprattutto nei rapporti diretti avuti con l'autore, a lungo ministro e capogruppo dei senatori socialisti.

Massimo Teodori, *Contro i clericali*, Longanesi ed., pp. 262

L'autore, già deputato radicale, polemizza contro le invadenze clericali nella vita politica italiana, lamentando l'incapacità del mondo laico, dopo le vittorie degli anni Settanta, d'imporsi e contare sia nel Parlamento sia, più in generale, nella politica.

Andrea Tornielli, *Santo subito*, Piemme ed., pp. 234

Episodi, riflessioni, viaggi di Giovanni Paolo II, anche in rapporto col processo di canonizzazione in corso; una particolare attenzione l'autore (vaticanista de *il Giornale*) dedica alle relazioni che Wojtyła ebbe con padre Pio.

**Democrazia e capitalismo**

Un'economia capitalista libera richiede la democrazia, e la democrazia richiede un'economia capitalista libera.

Michael Novak

## Certificazione energetica, l'autodichiarazione contenuta nelle Linee Guida

Com'è noto, a decorrere dall'1.7.09, il d.lgs. n. 192/05 ha previsto – salvo diversa disposizione regionale – che ogni singola unità immobiliare, in caso di trasferimento a titolo oneroso, sia dotata a cura del venditore dell'attestato di certificazione energetica.

Del valore precettivo di questa previsione – alla luce dell'intervento abrogazione a livello nazionale dell'obbligo di allegazione (in caso di compravendita) o di consegna (in caso di locazione) del predetto attestato – nonché delle interferenze tra normativa nazionale e disciplina regionale, ci siamo interessati più volte (cfr., in particolare, *Cn sett. '08 e Cn mar. '09*).

Al di là di questi aspetti, però, occorre sempre tener a mente la rilevante novità introdotta dalle Linee Guida di cui al d.m. 26.6.'09 a favore dei proprietari di immobili di scarsa qualità dal punto di vista del consumo energetico (cfr. *Cn sett. '09*).

Questo provvedimento, infatti, contiene una previsione secondo la quale, per gli edifici di superficie "utile" (cioè calpestabile) inferiore o uguale a 1000 mq e "ai soli fini di cui al comma 1-bis, dell'articolo 6", d.lgs. 192/05 – e, quindi, per il solo caso di trasferimento a titolo oneroso di edifici realizzati o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto precedentemente all'8.10.'05 –, il proprietario, "consapevole della scadente qualità energetica" del suo immobile, 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".

Tale autodichiarazione costituisce, in sostanza, un'alternativa – in sede di trasferimento oneroso del bene – alla dotazione, ove prevista (per box, cantine e autorimesse, ad esempio, non è dovuta: cfr., ancora, *Cn sett. '09*), dell'attestato di certificazione energetica, che consente fra l'altro di evitare l'intervento (dall'esito scontato per immobili vecchi o fatiscenti) di un tecnico certificatore.

Sul punto è importante sottolineare, però, che si tratta di una alternativa subordinata – come abbiamo visto – a due condizioni: deve ricorrere un trasferimento a titolo oneroso (qual è, ad esempio, la compravendita ma non la locazione: il che comunque è facilmente spiegabile

per il fatto che su scala nazionale non vi è alcun obbligo di dotazione dell'attestato energetico per i locatori); gli immobili interessati non devono essere stati costruiti o ristrutturati in base ad un titolo richiesto successivamente all'8.10.'05. In tale ultimo caso, infatti, la dotazione del predetto attestato è disciplinata da un'altra disposizione dello stesso art. 6 e, in particolare, dal comma 1, che impone tale adempimento indipendentemente dalla commercializzazione del bene.

Sempre in argomento, poi, è importante evidenziare anche il fatto che né le Linee Guida né altra disposizione di legge prevedono, per il proprietario che renda una dichiarazione mendace, alcuna conseguenza pregiudizievole. Come è stato osservato dal Notariato, infatti, tale dichiarazione non sembra "possa annoverarsi tra le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, rese ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000 con l'applicazione delle relative sanzioni di cui all'art. 76 del medesimo decreto". E ciò per due ordini di ragioni. In primo luogo, perché "manca nel testo dell'allegato un riferimento normativo espresso al DPR 445/2000; in secondo luogo, perché la *ratio* che ha mosso il legislatore nelle ipotesi in cui ha imposto l'autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 (qual è il caso, ad esempio della dichiarazione resa ai sensi del co. 2 dell'art. 40 della l. 47/1985 in tema di licenza edilizia per opere iniziate prima del 1° settembre 1967) risiede nella circostanza che "simili autodichiarazioni assumono valore vincolante nella fase di commercializzazione dell'immobile". Il che non è, all'evidenza, per l'autodichiarazione disciplinata dalle Linee Guida "posto che essa mantiene un valore pura-

mente informativo" e non condizionale, pertanto, "la commercializzazione dell'immobile e l'efficacia dell'atto traslativo" (cfr. Consiglio Nazionale del Notariato, *Certificazione energetica* in [www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

Chiarito questo e precisato anche che la dichiarazione di cui trattasi – nel silenzio delle Linee Guida – deve ritenersi possa essere contenuta anche in un atto diverso dall'atto di trasferimento del bene, si pone, infine, il problema se possano ricorrere a tale dichiarazione i proprietari di immobili siti in quelle Regioni che hanno regolato autonomamente la materia della certificazione energetica (e che questa alternativa non prevedono).

Al riguardo, tuttavia, il dettato normativo di cui all'art. 3, comma 3, d.m. 26.6.'09 sembrerebbe lasciare pochi dubbi. Tale disposizione, infatti, prevede che le Linee Guida si applichino solo alle Regioni "che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri strumenti di certificazione energetica degli edifici in applicazione della direttiva 2002/91/CE e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti strumenti regionali di certificazione energetica degli edifici". Sennonché tale previsione non pare essere risolutiva laddove il provvedimento regionale, come accade ad esempio in Lombardia, rimandi al d.lgs. 192/05 (ed implicitamente si deve ritenere, quindi, anche ai provvedimenti attuativi dello stesso) per tutto quanto da esso non regolamentato.

Insomma, l'unica certezza è l'incertezza della situazione normativa, che ha raggiunto un livello intollerabile, e che perdurerà, all'evidenza, fintanto che le Regioni non si adegueranno *in toto* alle disposizioni statali.

### APPUNTAMENTI

#### Urbanistica a Parigi

Fino al 10 marzo, presso l'Espace Fondation Edf di Parigi (6, rue Recamier) è aperta l'esposizione dal titolo "Villes rêvés, villes durables?": confronto tra vari urbanisti che si interrogano su come poter far conciliare l'abitare in case individuali dotate di giardino con la possibilità di usufruire di tutti i servizi che vengono offerti dalle città.

Per info: +33 (0)1 55 65 23 45.

#### A Rio de Janeiro (22-26 marzo) 5ª sessione del World Urban Forum

In programma a Rio de Janeiro, dal 22 al 26 marzo 2010, la quinta sessione del World Urban Forum, organizzato dall'Un Habitat (organismo delle Nazioni Unite). Il tema di questa sessione è: "Il diritto alla città per colmare il divario urbano, in armonia con l'Un Habitat" e la relazione principale verterà sullo stato delle città nel mondo.

L'evento, seguito dalla Confedilizia sin dalla prima sessione (Nairobi 2002), ha raccolto sempre maggior consenso, diventando l'appuntamento più importante del settore. Il Forum riunisce capi di governo, ministri, sindaci, diplomatici, membri di associazioni nazionali, regionali e internazionali, organizzazioni non governative, professionisti, docenti universitari e organizzazioni di base e consente loro di potersi confrontare sulle prospettive delle nostre città. Metà della popolazione mondiale oggi vive nelle città e la previsione è che nei prossimi 50 anni si arriverà ai 2/3 della popolazione.

Per info: [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org).

### IMPORTANTE

#### Servizio Garanzia Affitto, riunioni territoriali

Proseguono le riunioni d'area del Servizio Garanzia Affitto, coordinate dall'avv. Pier Paolo Bosso, che segue l'iniziativa a livello nazionale per incarico della Presidenza. L'incontro per l'area geografica della Liguria e del basso Piemonte è avvenuto a Genova, presso la sede dell'Associazione territoriale di Confedilizia.

Erano presenti, per Intesa/San Paolo, oltre ai capi area, i direttori delle filiali di Alessandria, Asti, Chiavari, Cuneo, Genova, Imperia, La Spezia, Loano, Mondovì, Novara, Novi Ligure, Sanremo, Savona, Sestri Levante, Varazze, Vercelli; per le Associazioni territoriali di Confedilizia, i rappresentanti e consulenti delle Associazioni delle zone in questione.

Le riunioni operative hanno lo scopo di fare il punto sul Servizio Garanzia Affitto e di far sempre più integrare le strutture territoriali di Confedilizia con gli sportelli bancari di riferimento, anche per raccogliere spunti e suggerimenti da coloro che giornalmente operano con tale servizio, riservato esclusivamente ai locatori iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia.

Come noto, il Servizio – unico nel suo genere – è finalizzato al rilascio (a favore del locatore) di una fidejussione bancaria a prima richiesta, applicabile a tutte le tipologie di contratto di locazione, abitativo e non abitativo, che copre un importo pari a 12 mensilità del canone locativo iniziale in caso di mancato pagamento di canoni e/o spese condominiali da parte del conduttore.

SEGNALIAMO



**L'Ici può essere pagata anche con un immobile**

Un Comune può riscuotere un credito Ici anche attraverso l'accettazione del trasferimento della proprietà di un immobile da parte del contribuente. Ciò, a condizione che tale opzione sia stata prevista dal Comune, con apposita delibera, nell'esercizio del proprio potere regolamentare, e a patto che il Comune stesso adotti una serie di misure tali da evitare qualsiasi danno per le casse dello stesso.

In questi termini si è espressa la Corte dei conti del Lazio nel rispondere ad uno specifico quesito, con un articolato parere (n. 3/10) nel quale indica in modo dettagliato le condizioni per l'adozione di tale inconsueta procedura di riscossione.

**Una infiltrazione d'acqua non impedisce di fissare la residenza in un appartamento**

Come noto, le agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" si applicano a condizione, fra l'altro, che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente abbia, o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto, la propria residenza. Ebbene, non costituisce impedimento avente le caratteristiche della forza maggiore – tale, quindi, da consentire uno slittamento del termine di diciotto mesi – una infiltrazione di acque reflue in un appartamento, se non in caso di complicanze idonee a rendere particolarmente lunga e difficile la riparazione e a impedire in modo assoluto e per tutto il tempo a disposizione non solo la presenza nell'immobile, ma, in ogni caso, il trasferimento della residenza anagrafica.

Così la Corte di cassazione con la sentenza n. 1392 del 26.1.'10.

**Nuova ricchezza**

Si può creare nuova ricchezza senza diminuire quella già esistente. Ogni incremento di ricchezza ottenuto da una persona apre nuove opportunità e possibilità per gli altri. Il successo di ogni individuo favorisce il successo di tutti. Più alto è il livello di vita e maggiore è l'attivismo economico tra i poveri più dinamico e ricco diventa ogni altro settore della società.

*Michael Novak*

**Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MARZO 2010**

*16 Marzo 2010 - Martedì*

**Imposte e contributi**

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2010.

**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 febbraio 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

**Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica**

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2009.

*31 Marzo 2010 - Mercoledì*

**Detrazioni risparmio energetico**

Ultimo giorno utile per la presentazione della comunicazione all'Agenzia delle entrate, al fine di usufruire della detrazione Irpef/Ires del 55%, per gli interventi di riqualificazione energetica avviati nel corso del 2009 e non ultimati entro il 31 dicembre dello stesso anno.

**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 datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

**Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MARZO 2010**

**Certificazione della retribuzione**

Ad eventuale richiesta del lavoratore (in questo mese o nei mesi successivi), il datore di lavoro è tenuto – a termini dell'art. 52 del Contratto collettivo nazionale di lavoro – a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo

delle somme erogate nel 2009, ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

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



## Le tante facce della libertà

La libertà è, in realtà, tripla. Ha tre parti coeguali: libertà politica, libertà economica e libertà morale-culturale. La libertà politica richiede la libertà economica. Entrambe, poi, richiedono libertà morale e culturale, la libertà della responsabilità, la libertà di una mente e di un cuore liberi di scegliere le strade del proprio destino. "Il Dio che ci ha creati ci ha creati liberi", liberi moralmente, politicamente e economicamente. Una sola di queste libertà, senza le altre, non è sufficiente. Non è sufficiente non solo in se stessa, ma anche come protezione per le altre due. Ognuna ha bisogno delle altre due per la sua stessa sopravvivenza.

Michael Novak

## Economia e miglioramento

La visione economica tradizionalista e quella socialista si sono dimostrate inadeguate. La capacità dei sistemi capitalisti e democratici di migliorare le condizioni di milioni di poveri è stata largamente dimostrata. Tali sistemi non promettono e non danno il paradiso in terra. Sono solo strumenti dei nostri più ampi propositi morali e culturali.

Michael Novak

## Libertà nella legge

Il capitalismo inizia quando viene protetto e alimentato il diritto all'iniziativa economica personale; quando le attività economiche, sebbene soggette ad una regolazione fruttuosa, sono libere dall'oppressione dello Stato; quando alla fonte della ricchezza - la creatività della mente e dell'immaginazione di ogni cittadino - viene data la legittima libertà.

Il termine *libertà legittima* indica, come dice l'inno patriottico degli Stati Uniti, "la libertà nella legge". La libertà che alimenta la creatività, l'invenzione e l'innovazione, e che permette alla virtù morale dell'iniziativa di fiorire, non è libertinismo o edonismo o egotismo, ma libertà nella legge, che innalza il livello del benessere comune.

Michael Novak

## CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

### Contratto a tempo determinato

Anche nel comparto disciplinato dal Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confe-dilizia e Cgil-Cisl-Uil, è possibile assumere lavoratori a tempo determinato. La disciplina contrattuale è prevista nel titolo V, Capo III, del Ccnl in questione. In forza di tale normativa - e ai sensi del d.lgs. n. 368/01 - per ragioni di carattere tecnico, organizzativo, produttivo o sostitutivo, è possibile apporre un termine alla durata del contratto di lavoro subordinato. Il termine, per essere validamente apposto, deve risultare (direttamente o indirettamente) da un atto scritto nel quale siano specificate in dettaglio le ragioni che lo hanno determinato. Una copia di tale atto deve essere consegnata dal datore di lavoro al lavoratore entro 5 giorni dall'inizio della prestazione lavorativa.

Nella pratica è possibile assumere un lavoratore a tempo determinato per sostituire, per esempio, un lavoratore assente con diritto alla conservazione del posto di lavoro ai sensi dell'art. 2110 del codice civile (infortunio, malattia, gravidanza ecc.) o assente per aspettative per le quali è legalmente previsto l'obbligo della conservazione del posto (si pensi alla classica ipotesi della portinaia assente per maternità) oppure per sostituire chi è in ferie o sta fruendo di permessi vari (cfr. Cn nov. '09). Si può inoltre ricorrere ad un rapporto di lavoro determinato nel caso di lavoratori impiegati in residenze turistiche a carattere stagionale o con mansioni relative a strutture, impianti o apparati con funzionamento limitato ad alcuni periodi dell'anno (e qui il pensiero corre all'assistente bagnanti, tanto per citare un caso). E' possibile comunque stipulare un contratto a termine in tutte le altre ipotesi elencate nell'art. 34 del Ccnl anzidetto. L'importante è ricordare che i contratti a tempo determinato non possono mai superare il 10% dell'organico complessivo dei lavoratori a tempo indeterminato. Se non vi sono rapporti di lavoro a tempo indeterminato, si può stipulare un solo contratto a termine, fatta eccezione per le specifiche fattispecie sempre individuate nello stesso art. 34 (per esempio, in quanto si ricorre a tale particolare rapporto per far fronte ad esigenze connesse ad eccezionali cause di forza maggiore o a calamità naturali).

In generale, il termine del contratto di lavoro può essere, con il consenso del lavoratore, prorogato solo quando la durata iniziale sia inferiore a tre anni. La proroga è ammessa una sola volta e a determinate condizioni. La durata complessiva del contratto non può superare i tre anni. Da sottolineare, inoltre, che il lavoratore assunto deve ricevere un'informazione sufficiente e adeguata alle caratteristiche delle mansioni svolte, al fine di prevenire rischi specifici connessi all'esecuzione del lavoro. Sono anche previste particolari procedure che il datore di lavoro deve seguire per informare le organizzazioni sindacali sul numero dei contratti a termine stipulati e sulle ragioni che lo hanno indotto alla stipula degli stessi.

## IMPORTANTE

### CONSORZI DI BONIFICA, le cartelle vanno motivate

Le cartelle esattoriali emesse per i contributi di bonifica possono non risultare adeguatamente motivate? La risposta è negativa. Poiché la giurisprudenza della Cassazione è ferma nel qualificare come tributo il contributo di bonifica, ne discende l'applicabilità delle disposizioni contenute nello statuto del contribuente (legge n. 212/00), che valgono (per effetto dell'art. 17) anche nei confronti dei concessionari e di quanti esercitano l'attività di accertamento, liquidazione e riscossione di tributi di qualunque natura. Alle cartelle di bonifica si applica, quindi, pure il principio generale della chiarezza degli atti riguardanti i tributi, che coinvolge ogni potenziale atto, fino all'esaurimento del rapporto tributario. Non rilevano, quindi, le pretese di alcuni Consorzi, i quali vorrebbero che i propri concessionari siano esentati sul presupposto di non trattarsi di atti propri dell'amministrazione finanziaria: anche a tali atti, invece, va applicato lo statuto del contribuente.

La giurisprudenza della Corte Costituzionale afferma che la cartella esattoriale, qualora, per la particolare tipologia e struttura del tributo, costituisca il primo atto di imposizione, deve contenere tutti gli elementi necessari per una completa conoscenza degli elementi della pretesa. Vigge quindi l'obbligo di riportare la motivazione, se l'atto di riscossione non sia stato preceduto da un autonomo ed autosufficiente atto di accertamento.

## Sistema capitalistico

Cos'è un sistema capitalistico, nel suo significato più vero? E' un sistema di istituzioni volto a liberare la creatività della mente umana. E' il sistema che ha, come punto centrale, la mente. Da ciò il nome: dal latino *caput*, "capo" o "mente".

Michael Novak

## IMPORTANTE

### Agevolazioni "prima casa" e "idoneità" degli alloggi

Ai fini delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa", la normativa in materia di imposta di registro, nel prevedere, tra le altre condizioni per l'applicazione dell'aliquota ridotta del tributo, la non possidenza di "altra casa di abitazione", si riferisce ad una disponibilità non meramente oggettiva, bensì soggettiva, nel senso che i benefici sono applicabili anche all'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopprimere ai bisogni abitativi suoi e della famiglia.

Questo il principio affermato dalla Corte di cassazione nella sentenza n. 18128 del 7.8.'09 e nell'ordinanza n. 100 dell'8.1.'10. Principio che si segnala per essere riferito sia alla vigente normativa in materia sia alla disciplina previgente (che richiedeva la non possidenza di fabbricato "idoneo ad abitazione" ovvero "destinato ad abitazione").

RECENSIONI

Paul Heinrich Dietrich d'Holbach, *Saggio sull'arte di strisciare ad uso dei Cortigiani*, il melangolo ed., pp. 32

Un brillante libello di uno dei maggiori intellettuali vissuti nell'età illuministica, noto soprattutto a cagione della sua posizione di radicale ateismo, per deridere vezzi, difetti, costrizioni che toccano il cortigiano stretto ad adattarsi al padrone.

Rudolf Allers, *Psicologia e catolicesimo*, intr. di Roberto Marchesini, pref. di Ermanno Pavesi, D'Ettoris ed., pp. 160

Edita nel 1952 e presentata oggi per la prima volta in italiano, l'opera, dovuta a un intellettuale cattolico dimenticato e finalmente qui recuperato, esamina con accenti critici sia la psicoanalisi di Freud, sia la psicologia individuale di Adler.

Michele Ainis, *La cura*, chia-relettere ed., pp. XVI + 186

Dieci proposte radicali e non di rado provocatorie per risolvere problemi istituzionali, amministrativi, giuridici, che affliggono l'Italia, al fine di costruire una società fondata sul merito, sulla legalità e sull'eguaglianza.

Massimo Firpo, Fabrizio Biferali, *Navicula Petri*, Laterza ed., pp. XX + 418, con 125 ill. f. t.

Una vasta esposizione dell'arte sotto i papi, dal sacco di Roma alla vittoria di Lepanto: quadri, sculture, opere artistiche, architetture, vengono letti in una prospettiva di lotta religiosa, nelle tensioni fra resistenza alla Riforma e rilancio tramite la Controriforma.

Luigi Maria Verzé, *Cristo il vero riformatore sociale*, Editrice San Raffaele, pp. 260

Il rapporto fra religione ed economia alla luce di uno dei più grandi ed eloquenti padri della Chiesa greca, san Giovanni Crisostomo: una lettura che unisce temi attuali alla consolidata vivezza del Vangelo.

Gaspere Barbiellini Amidei, *Quel ragazzo di via Solferino*, Marsilio ed., pp. 158

Una serie di testimonianze postume del noto giornalista, che spazia dagli anni Settanta ai nostri giorni, rievocando pure incontri con personaggi diversi, da Pasolini a Montanelli, da Biagi a Montale, sicché storia del giornalismo e storia generale s'intersecano.

Nicoletta Hristodorescu, *I figli del sonno*, D'Ettoris ed., pp. 108

Un dramma di struttura classica, che tratteggia la storia dell'anima umana in cerca di verità e di amore, mentre infuria la lotta tra bene e male.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Norme concernenti la concessione di agevolazioni per la sostituzione di caldaie in fabbricati a destinazione abitativa privata sono contenute in una proposta di legge del deputato Nasti (Pdl).

Il senatore Villari (Misto) ha presentato un disegno di legge volto a introdurre disposizioni in materia di vincolo paesistico e coordinamento tra le norme sul condono edilizio.

Disposizioni in materia di utilizzazione dei terreni e degli immobili in disuso sono contenute in un disegno di legge il cui primo firmatario è il senatore Vetrella (Pdl).

In materia di risparmio energetico e di sviluppo dell'impiego di energia da fonti rinnovabili negli edifici pubblici è stato depositato un disegno di legge con primo firmatario il senatore Sanna (Pd).

Il deputato Barbieri (Pdl) ha presentato una proposta di legge per modificare l'articolo 659 del codice penale, in materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui.

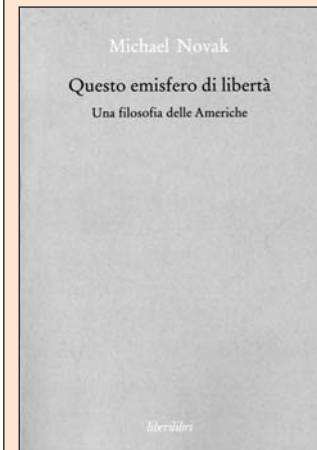
Norme per la regolamentazione dell'esercizio della prostituzione sono contenute in una proposta di legge della deputata Mussolini (Pdl).

Per quanto concerne il trasferimento di immobili ricadenti in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, il deputato Ceroni (Pdl) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere se per l'applicazione delle agevolazioni di cui alla Finanziaria 2008 sia sufficiente che il piano urbanistico particolareggiato abbia destinazione prevalentemente residenziale, se sia sufficiente che tale piano particolareggiato sia solo previsto come tale dal Piano regolatore generale indipendentemente dalla sua approvazione dall'autorità competente e indipendentemente dalla stipula della relativa convenzione urbanistica, e se un fabbricato possa essere oggetto del trasferimento agevolato indipendentemente dalla sua demolizione.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, il deputato Delfino (Udc) chiede quali urgenti iniziative il Ministro intenda intraprendere per un'opportuna verifica della situazione relativa all'attività di riscossione di Equitalia - in relazione alla quale si ha notizia di numerose cartelle esattoriali ingiustificate e di altrettanti numerosi avvisi di vendite immobiliari - ed esprime l'avviso che sarebbe opportuno rendere espliciti i presupposti per l'iscrizione di ipoteche su immobili di proprietà dei contribuenti morosi.

Sulla non assoggettabilità a Iva della tariffa rifiuti interviene, con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, il deputato Baretta (Pd) che chiede - considerato che la nota sentenza della Corte costituzionale sta determinando una situazione di grave incertezza e preoccupazione tanto per le amministrazioni locali e per le imprese di gestione, quanto per i contribuenti che attendono di vedersi riconosciuta una diversa determinazione della tariffa e il rimborso di quanto impropriamente versato - quali urgenti iniziative intenda assumere il Governo al fine di individuare un'equa soluzione della vicenda in questione.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Questo emisfero di libertà - Una filosofia delle Americhe* di Michael Novak, ed. Liberribri.

**Lotta alla povertà**

Coloro che vogliono liberare l'uomo dalla povertà all'interno delle proprie nazioni dovrebbero rivolgersi alle risorse primarie di tali nazioni: le menti e gli spiriti delle *classi inferiori*. La ricchezza delle nazioni dipende dal dare potere a tali persone, indispensabile primo passo nella direzione di un rapido sviluppo economico.

Michael Novak

**Costo della vita - Indici nazionali**  
(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione luglio	2008 - luglio	2009	-0,1 % -0,075 %
Variazione agosto	2008 - agosto	2009	0,2 % 0,150 %
Variazione settembre	2008 - settembre	2009	0,1 % 0,075 %
Variazione ottobre	2008 - ottobre	2009	0,2 % 0,150 %
Variazione novembre	2008 - novembre	2009	0,7 % 0,525 %
Variazione dicembre	2008 - dicembre	2009	1,0 % 0,750 %

**VARIAZIONE BIENNALE**

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

**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui 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	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione luglio	2008 - luglio	2009	-0,1 %
Variazione agosto	2008 - agosto	2009	0,1 %
Variazione settembre	2008 - settembre	2009	0,4 %
Variazione ottobre	2008 - ottobre	2009	0,3 %
Variazione novembre	2008 - novembre	2009	0,8 %
Variazione dicembre	2008 - dicembre	2009	1,1 %

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

**CONFEDILIZIA notizie**

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

**Anno 20**  
**Numero 2**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 9 febbraio 2010

Il numero di gennaio 2010 è stato postalizzato il 26.1.2010