

## All'interno

### • NUOVO D.M. LOCAZIONI REGOLAMENTATE, LE MAGGIORI NOVITÀ

• “Cartoncino del tempo”,  
servizio Confedilizia

• Locali privati  
e divieto di fumo

• Amministratori  
condominali e riforma  
del condominio

• Condoni Finanziaria 2003,  
lavori in corso

• Sanatoria per i mediatori

• Condominio sostituto  
d'imposta, attenzione  
alle novità

• Nuovi minimi retributivi  
per colf e badanti

• Pubblicata la Direttiva  
sul rendimento energetico

• Mansionario  
amministratori  
condominali

• Blocco sfratti  
alla Corte Costituzionale

• Spostamento cavi elettrici,  
spese all'Enel

## DECRETO MINISTERIALE CONTRATTI REGOLAMENTATI

*Finalmente, contratti più flessibili e concretamente praticabili*

La nostra fermezza nella difesa di contratti flessibili e concretamente praticabili è stata dal decreto ministeriale premiata, e favorirà il diffondersi delle locazioni regolamentate, che rischiavano - per effetto della previsione, da altri accettata ma sempre respinta dalla nostra organizzazione, addirittura di forme di prelazione obbligatoria - di essere ancor più ingessate di come vennero varate nel '99.

Il nostro Accordo ha anche permesso al ministero di rompere il tabù della previsione di canoni, per i contratti transitori, automaticamente uguali a quelli dei contratti agevolati: anche questa conquista andrà a favore degli stessi inquilini, che avranno finalmente modo di stipulare contratti transitori per sovvenire alle loro esigenze, fortemente sentite dai lavoratori per le necessità di trasferimento sul territorio.

Particolarmente positivo è poi il fatto che si sia riusciti ad ottenere che per la grande proprietà siano previsti tipi di contratto differenti, che - venendo incontro alle esigenze amministrative e pratiche delle stesse - favorirà il ricorso anche da parte loro a questi contratti, che serviranno a migliaia di inquilini sull'intero territorio nazionale.

Ugualmente importante è che il decreto ministeriale abbia recepito, per la regolamentazione degli oneri accessori, la Tabella a suo tempo concordata dalla Confedilizia con Sunia, Sict e Uniat e quindi ampiamente colaudata sul territorio.

Da sempre, nell'interesse degli stessi inquilini, non crediamo nell'ingessatura delle forme contrattuali e nella politica di vincoli obbligatori, che ottengono l'unico risultato di spingere la proprietà fuori dal mercato legale. Crediamo invece in forme contrattuali che lascino ampi spazi di libertà di accordo alle parti interessate. E siamo lieti che il decreto ministeriale sia andato - come da noi proposto - in questa direzione.

## Il Presidente a "Porta a porta" e in Videoconferenza

Il Presidente confederale ha avuto ripetuti incontri con il Viceministro per le Infrastrutture on. Martinat e con il Direttore generale del Ministero infrastrutture per l'Edilizia, Arredi, oltre che con il Direttore centrale per l'Edilizia abitativa, Colistro. Ha poi condotto la Videoconferenza sul nuovo Decreto ministeriale per le locazioni regolamentate dalla "sala master" di Roma (ove erano anche il Segretario generale, Spaziani Testa, e il dott. Marco Bertoncini), collegata con 16 sale regionali. Sempre sul nuovo D.M. per le locazioni, Sforza Fogliani ha anche presieduto tre riunioni organizzative a Piacenza, Roma e Napoli, destinate - rispettivamente - ai quadri dirigenti della Confedilizia delle Associazioni territoriali del Nord, del Centro e del Sud. Il Presidente confederale è da ultimo intervenuto al XIV Congresso nazionale di Magistratura Democratica svoltosi a Roma (sul tema "La forza dei diritti") ed al "Summit sulla comunicazione - Il nuovo decennio", organizzato nella capitale dalla Fondazione Rosselli in collaborazione con l'IEM - Istituto di Economia dei Media.

Numerose - come sempre - le sue presenze sui mass media. Oltre che ad una trasmissione di "Porta a porta" sul nuovo disegno di legge sulla "prostituzione in casa", il Presidente confederale ha partecipato sullo stesso argomento ad un dibattito a Radio Rai international. Ha poi concesso interviste al GR1, al GR2 e al GR3, alla rubrica del GR1 "Questione di soldi" nonché alle trasmissioni di Rai international Tv "Sestante" e "Italiani all'estero" oltre che alla Tv "La Sette" (rubrica "Mia economia").

Il Segretario generale ha partecipato ad un dibattito sul tema dell'investimento immobiliare nell'ambito della trasmissione televisiva di Rai3 "Cominciamo bene".

### Su Internet il "cartoncino del tempo"

Dal sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è scaricabile il "cartoncino del tempo". I proprietari di casa (iscritti ad una Associazione territoriale della Confedilizia) che concedono in locazione un immobile con il contratto week-end (o anche per periodi più lunghi) possono richiedere quotidianamente le informazioni meteorologiche alla Confedilizia (avvalendosi del servizio all'uopo predisposto: il telefono meteo 06.69940314, attivo dal lunedì al sabato, dalle ore 9:00 alle ore 10:00) e, poi, compilare, con le previsioni giornaliere ottenute, il "cartoncino del tempo" scaricato dal sito e consegnarlo all'ospite, permettendogli, in tal modo, di organizzare al meglio la sua permanenza.

Il servizio viene fornito anche agli associati all'ANBBA-Associazione Nazionale dei Bed & Breakfast e degli Affittacamere, aderente alla Confedilizia.

### Iva e opere di urbanizzazione

L'art. 51 della legge 21.11.'00, n. 342 - che dispone la non rilevanza ai fini dell'Iva, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, della cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione - non si applica alla cessione di un'area con annesso circolo ricreativo; non potendosi quest'ultimo qualificare quale opera di urbanizzazione, l'operazione in questione deve essere considerata una cessione posta in essere da soggetti aventi quale attività propria la compravendita di beni immobili e, pertanto, imponibile.

È quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 14.1.'03, n. 6/E, in risposta ad una richiesta di interpello avanzata da un Comune.

### L'Iva al 10% sui grandi lavori prescinde dalla tipologia dell'immobile

Le prestazioni di servizi relative ai contratti di appalto per la realizzazione di interventi rientranti nelle fattispecie previste alle lettere c), d) ed e) dell'art. 31, c. 1, l. n. 457/'78 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica) sono da assoggettare, a prescindere dalla tipologia dell'immobile, ad aliquota Iva ridotta del 10% (punto 127-quaterdecies della Tabella A, Parte III, d.p.r. n. 633/'72).

Lo ha precisato, in risposta ad un interpello, l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 22.1.'03, n. 10/E.

## Amministratori condominiali e riforma del condominio

La regolamentazione della posizione e dell'attività degli amministratori condominiali deve essere studiata e disciplinata non in modo avulso dalla disciplina del condominio ma, al contrario, organicamente inserita in una revisione dell'istituto condominiale così come attualmente regolato dal Codice civile. È la posizione della Confedilizia.

Allo scopo, nel segnalare che la materia è di competenza esclusiva dello Stato (anche alla luce della legge costituzionale n. 3/2001, siccome afferente all'"ordinamento civile") si evidenzia che un organico e completo disegno di legge di riforma dell'istituto del condominio (dovuto al sen. Bucciero) e sul quale la Confedilizia ha già espresso un parere di massima favorevole, è all'esame della Commissione Giustizia del Senato. Sono all'o.d.g. della stessa Commissione anche diversi altri disegni di legge, tutti apprezzabili.

Il Coordinamento condominiale confederale - presieduto dall'avv. Scalettaris - è già stato investito dell'esame della problematica relativa dalla presidenza confederale unitamente ai Presidenti delle Commissioni per la tenuta dei Registri immobiliari, che saranno pure chiamati ad esprimersi sul disegno di legge c.d. sulla "prostituzione in casa".

### Condoni Finanziaria 2003: lavori in corso

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Confedilizia notizie*, sono in corso di modifica - in sede parlamentare - le disposizioni in tema di sanatorie e condoni fiscali introdotte dalla legge finanziaria 2003 (cfr. *Cn* genn. '03). Non appena la nuova disciplina sarà divenuta definitiva, contenuti, modalità e termini della stessa - con particolare riferimento alla definizione agevolata ai fini delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili - saranno comunicati alle Associazioni territoriali della Confedilizia, alle quali i soci interessati sono invitati a rivolgersi. In ogni caso, su *Cn* daremo tempestiva contezza delle novità introdotte.

## Colombo nominato senatore a vita

L'avv. Emilio Colombo è stato nominato senatore a vita dal Presidente della Repubblica. Il Presidente confederale ha espresso all'illustre uomo di Governo i rallegramenti - e gli auguri - della nostra Confederazione.

## Entrate, Iorio alle Relazioni esterne

Antonio Iorio è il nuovo responsabile dell'Ufficio relazioni esterne dell'Agenzia delle Entrate. Iorio - che succede a Giancarlo Fornari, il quale aveva lasciato l'incarico per raggiunti limiti di età a inizio agosto - assume anche la direzione del giornale telematico dell'Agenzia, *Fiscooggi.it*

Vivi complimenti dalla Confedilizia, nell'auspicio di una fervida collaborazione.

## Dal Demanio agli Iacp, trasferimenti a imposta fissa

Gli atti di trasferimento degli alloggi e relative pertinenze da parte dell'Agenzia del demanio a favore degli Istituti autonomi case popolari (o loro differente denominazione) scontano l'imposta di Registro in misura fissa - in quanto trasferimenti effettuati *ope legis* - e sono esenti dalle imposte ipotecaria e catastale.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 24.1.'03, n. 14/E.

## Niente Iva, per il prefabbricato "immobile"

Se un prefabbricato non è facilmente rimovibile, deve essere assimilato ai beni immobili e pertanto - se locato da non imprenditore - non è soggetto a Iva.

Lo ha stabilito la Corte di giustizia europea con sentenza 16.1.'03, procedimento C-315/00.

## Notifiche agli avvocati dello Stato

I ricorsi contro i provvedimenti che negano l'accesso agli atti vanno notificati all'avvocatura dello Stato, pena la loro inammissibilità. La legge 205 del 2000 di modifica del processo amministrativo, pur prevedendo un rito speciale per quanto riguarda la tutela del diritto di accesso (con l'eliminazione dell'obbligo di difesa tecnica sia per il ricorrente che per l'amministrazione), non ha fatto venire meno le regole generali sulla notifica dei ricorsi contro gli atti delle amministrazioni statali. Lo ha deciso la quarta sezione del Consiglio di Stato con la sentenza n. 257 del 23 gennaio 2003.

## Locali privati e divieto di fumo

Il S.O. n. 5/L alla G.U. del 20.1.'03 ha pubblicato la legge riguardante anche il divieto di fumo pure in certi locali privati (cfr. *Cn* genn. '03).

Il divieto di fumo in questione entrerà in vigore decorso un anno dalla data di entrata in vigore del regolamento attuativo della norma in questione e che è previsto sia approvato entro il mese di luglio di quest'anno.

In una dichiarazione all'Ansa (e con riferimento ai problemi già trattati sullo scorso numero di *Cn*) il Presidente federale ha ribadito che - stante l'equivoca formulazione della norma (che vieta il fumo nei locali aperti ad "utenti") - "occorre che al più presto, e comunque prima dell'operatività della legge, intervenga una interpretazione autentica".

## APPUNTAMENTI

### Restauro 2003

Dal 3 al 6 aprile 2003, a Ferrara - nei padiglioni di Ferrara Fiere - X edizione di Restauro, il Salone dell'arte del Restauro e della Conservazione dei Beni Culturali ed Ambientali più importante d'Europa, organizzata dalla società Acropoli, in collaborazione con l'Istituto per i Beni Artistici Culturali e Naturali della Regione Emilia-Romagna, Bologna Fiere e Ferrara Fiere.

Per informazioni: Acropoli 051/6646832; sito: [www.salonedelrestauro.com](http://www.salonedelrestauro.com); e-mail: [info@salonedelrestauro.com](mailto:info@salonedelrestauro.com)

### Nulla un contratto portieri stipulato a Palermo

Il preteso contratto collettivo "integrativo territoriale" per i dipendenti da proprietari di fabbricati - stipulato a Palermo tra Anaci, Filcams-Cgil, Fiscat-Cisl e Uiltucs-Uil - è nullo ed inefficace. Lo ha chiarito, in un argomentato parere, il prof. Vittorio Angiolini, ordinario di diritto costituzionale nell'Università di Milano.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### MANSIONARIO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

**N**ei condomini sorge molte volte contestazione su questo tema: se una determinata prestazione richiesta all'amministratore condominiale debba o no considerarsi coperta dal compenso annuo pattuito con lo stesso. Si sprecano, in questi casi, argomentazioni varie, e citazioni di norme di legge o del regolamento condominiale nonché di sentenze. Ma la soluzione cui si perviene non è mai di certo univoca e la Confedilizia ha allora predisposto un «Mansionario» (già sottoscritto anche da associazioni di amministratori) per distinguere, appunto, le prestazioni da ritenersi ordinarie (e quindi ricomprese nel compenso di cui s'è detto) da quelle straordinarie. Tra queste ultime, ad esempio, il Mansionario Confedilizia inserisce gli adempimenti (richiesta dei preventivi, sottoscrizione del contratto, contabilizzazione dei versamenti, pagamento degli acconti stabiliti, rendicontazione finale e riparto della spesa tra i condòmini) relativi agli interventi straordinari sull'immobile condominiale previsti dai commi 4° e 5° dell'articolo 1136 del Codice civile (riparazioni straordinarie di notevole entità e innovazioni). Confedilizia ha provveduto alla registrazione del Mansionario (Ufficio Roma 1 dell'Agenzia delle Entrate, serie 3, n. 20090) ed è quindi sufficiente richiamarlo, con gli estremi indicati, nella delibera di nomina dell'amministratore - un cui modello è allegato al Mansionario - per superare ogni possibile discussione ed equivoco. Nello stesso è infatti precisato che il compenso annuale pattuito riguarda le sole prestazioni ordinarie e che, per le straordinarie, il compenso deve essere pattuito - e accettato dall'amministratore - all'atto della deliberazione delle stesse da parte dell'assemblea.

\*Presidente Confedilizia

da il *Giornale* 29.12.'02  
(rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/2002		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A1	313,63		469,16	
PORTIERI LETT. A2	313,63		469,16	
PORTIERI LETT. A3	349,61		508,58	
PORTIERI LETT. A4	349,61		508,58	
PORTIERI LETT. A5	313,63		469,16	
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1		3,01		2,52
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2		2,75		2,51
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3		2,75		2,51
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4		2,41		2,49
LAVASCALE LETT. B5		2,14		2,47

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2002		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	869,19		539,70	
IMPIEGATI LETT. C2	758,02		534,53	
IMPIEGATI CONC. LETT. C3	600,44		531,95	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	433,44		520,59	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	364,03		454,48	

### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2003

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

Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

Mese	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
GENNAIO	5	12	19	26																											
FEBBRAIO	2	9	16	23																											
MARZO	2	9	16	23	30																										
APRILE	6	13	20	27																											
MAGGIO	4	11	18	25																											
GIUGNO	1	8	15	22	29																										

### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

Mese	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
GENNAIO	1	6																													
FEBBRAIO	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
MARZO	19*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
APRILE	21	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
MAGGIO	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GIUGNO	2	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

\* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

### Versamenti contributivi dall'1/2/2001

**Portieri** - 37,63% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350 e al netto dell'esonero CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,54 %
CASPO	0,30 %
Totale	8,84 %

**Operai** - 39,47% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300 e al netto dell'esonero CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

**Impiegati** - 38,33% (compreso 1,90% per contributo CASPO e al netto dell'esonero CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

### Minimali giornalieri dall'1/1/2002

PORTIERI	37,21
LAVASCALE	37,21

### Minimale orario

LAVASCALE	5,58
-----------	------

La giurisprudenza amministrativa fornisce una casistica impressionante, un vero e proprio campionario di nomine viziate e invalide, spesso riproposte, dopo il passaggio in giudicato del loro annullamento, secondo una prassi che fa rimpiangere i tempi in cui la carriera dei giudici dipendeva dal guardasigilli.

Giancarlo Bagarotto

## Datori di lavoro e riforma del collocamento: si attende il decreto attuativo

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 11 del 15.1.'03 il d.lgs. 19.12.'02, n. 297, recante norme di modifica della disciplina del collocamento. La riforma in questione interessa tutti i datori di lavoro, compresi i proprietari di fabbricati ed i datori di lavoro domestico.

Le principali novità riguardano gli adempimenti cui il datore di lavoro sarà tenuto al momento dell'instaurazione del rapporto di lavoro, quelli connessi alle sue successive modifiche o trasformazioni e quelli relativi alla cessazione dello stesso.

In virtù della nuova disciplina - ancora non operativa, in quanto si attende il relativo decreto attuativo - il datore di lavoro, al momento dell'instaurazione del rapporto di lavoro subordinato e di lavoro autonomo in forma coordinata e continuativa, dovrà darne comunicazione "contestuale" al Centro per l'impiego competente territorialmente. Detta comunicazione assorbirà la comunicazione che oggi deve farsi alle Direzioni regionali e provinciali del lavoro, all'Inps e all'Inail. In caso di modifica o variazione del rapporto di lavoro nonché in caso di cessazione dello stesso, il datore dovrà darne comunicazione al Centro anzidetto entro 5 giorni.

**FIMPE**

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Il FIMPE ospite a RAI UNO

Il Presidente avv. Pier Paolo Bosso – unitamente ai consulenti dott. Alberto Barolini e dott.ssa Giovanna Boccia – è stato ospite della trasmissione televisiva “Dieci minuti con...” andata in onda su RAI UNO. Nel corso della trasmissione, è stata illustrata l’attività del FIMPE ed in particolare è stata data ampia informativa della campagna di adesione alla convenzione sanitaria 2003, avente funzione integrativa al Servizio Sanitario Nazionale (rimborso delle spese sanitarie).

## Istituita la Centrale operativa Fimpe

Dall’inizio dell’anno è operativa la CENTRALE OPERATIVA FIMPE, in Viale Regina Margherita, 278, 00198 Roma, predisposta per consentire agli associati un diretto servizio di assistenza e di informazione in merito alle convenzioni ed alle iniziative del FIMPE. Gli associati dovranno d’ora in poi inviare alla centrale operativa ogni richiesta di prestazioni (rimborsi della convenzione sanitaria, servizi, ecc...). Potranno anche chiedere informazioni nonché inviare materiale relativo alle varie convenzioni. Per comunicazioni telefoniche: 06.4402782 (è in corso di attivazione un numero verde); per l’invio di fax: 06.4403418.

## Sito Internet

Il sito [www.fimpe.it](http://www.fimpe.it) è stato ampiamente rinnovato e consente di ricavare ogni utile informazione sulle convenzioni e sui contributi di adesione. Agli associati consente di interagire con la sede centrale tramite la apposita @-mail [info@fimpe.it](mailto:info@fimpe.it) che consente un contatto diretto “on line”.

## Le convenzioni

FIMPE VERDE (Formula completa) e GIALLO (Formula ricoveri): prevedono il rimborso delle spese mediche per cure e prestazioni sanitarie in genere, ricovero, intervento, grande intervento, accertamenti diagnostici, specialistiche, protesi, cure termali, ecc..., con previsione di diaria sostitutiva qualora il ricovero in Istituto di cura sia a totale carico del Servizio Sanitario Nazionale. Opera il Servizio “Assistenza Salute” prestato dal FIMPE tramite la Centrale Operativa di Europ Assistance Service S.p.A., Piazza Trento, 8, 20135 Milano, costituita da medici, tecnici, operatori (in funzione 24 ore su 24, tutti i giorni dell’anno) che garantiscono ogni assistenza e consulenza quando il sinistro si verifici in viaggio.

FIMPE GRIGIO (Tutela legale casa principale e secondarie): prevede il rimborso delle spese per l’assistenza stragiudiziale e giudiziale, civile e penale, conseguenti ad una vertenza relativa all’abitazione, quali: le spese per l’intervento di un legale; le spese sostenute in sede giudiziaria per l’intervento di un perito nominato dall’Autorità Giudiziaria o dall’associato e approvato dalla Compagnia che fornisce la copertura; le spese di giustizia; le eventuali spese del legale di controparte, in caso di transazione autorizzata dalla Compagnia che fornisce la copertura; le spese di soccombenza liquidate alla controparte in caso di condanna dell’associato.

FIMPE ROSSO (Tutela legale condominio): prevede il rimborso delle spese legali (e tecniche) per i tipici casi di vertenze condominiali, in sede civile e (a beneficio dell’amministratore) in sede penale.



**COFIC**  
COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Dal Consiglio di Stato via libera al Regolamento

Il Consiglio di Stato ha espresso parere favorevole con osservazioni nei riguardi dello schema di Regolamento del Ministero dell’economia e delle finanze in materia di fondi comuni di investimento immobiliare. In precedenza, sullo schema di Regolamento il Consiglio di Stato aveva fornito un parere interlocutorio, richiedendo i pareri della Banca d’Italia e della Consob. Ora si attende la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del provvedimento, momento a partire dal quale potrà iniziare una fase nuova per i fondi immobiliari, riformati con il d.l. n. 351/01, convertito dalla legge n. 410/01.



**ASSINDATCOLF**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Difficoltà nelle regolarizzazioni: numero verde Assindatcolf

Giornalmente pervengono all’Assindatcolf richieste di chiarimenti da parte dei datori di lavoro che hanno provveduto alla regolarizzazione di lavoratori domestici extracomunitari. I motivi sono da individuarsi nella molteplicità degli organi interessati alla procedura disposta dalla legge n. 189/02 (Ministero dell’interno, Questure, Prefetture, Inps, Inail), nella produzione incessante di provvedimenti contraddittori da parte degli stessi nonché nel fatto che le convocazioni in Prefettura del datore di lavoro per la stipula del contratto di soggiorno tardano ad arrivare. Tutto ciò comporta che gli interessati si muovano spaesati tra i molteplici adempimenti necessari per una corretta instaurazione del rapporto di lavoro domestico.

Spiegazioni vengono richieste da parte di chi ha provveduto direttamente alla regolarizzazione (il cosiddetto “fai da te”) e da chi, durante la prima fase della regolarizzazione, ha delegato l’istruzione della pratica al dipendente extracomunitario: spesso questi datori di lavoro si trovano nella situazione di dover rettificare i dati oppure di dover procedere ad incombenze che ignoravano. Inoltre, sono (a giusta ragione) perplessi tutti coloro che ancora non sono stati convocati dalla Prefettura e che non sanno come comportarsi in determinati accadimenti quali, per esempio, la cessazione del rapporto denunciato, la malattia del lavoratore e una sua possibile degenza ospedaliera, la richiesta di ferie per far ritorno al Paese di origine dello stesso.

Tutti gli interessati hanno così necessità dell’aiuto di persone di particolare esperienza; conviene loro rivolgersi per questo non ad organizzazioni tutto fare (o, addirittura, di parte contraria, come i sindacati), bensì ad un’associazione come l’Assindatcolf che ha come compito specifico ed esclusivo la tutela del datore di lavoro e che è in grado di risolvere nell’interesse di quest’ultimo, i problemi che possono sorgere in relazione al rapporto di lavoro domestico.

L’Assindatcolf resta a disposizione tramite le sue sezioni territoriali (i cui indirizzi possono essere richiesti alla sede centrale di Roma, via del Tritone n. 61, scala d; numero verde 800.162.261; tel. 06.6781131 - 06.6781122).



**FIAIP**  
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Sanatoria per i titoli dei mediatori

Coloro che abbiano iniziato la frequenza di corsi di formazione per l’iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione prima del 4.4.01 (data di entrata in vigore della legge n. 57/01), hanno diritto all’iscrizione nel ruolo medesimo, anche se privi del titolo di studio richiesto (diploma di scuola superiore), a condizione che: a) abbiano superato gli esami di idoneità relativi al corso frequentato, anche successivamente al 4.4.01; b) siano in possesso del titolo di studio richiesto dalla previgente normativa (scuola dell’obbligo); c) siano in possesso degli altri requisiti previsti dalla legge n. 39/89.

Lo ha disposto l’art. 40 della legge 12.12.02, n. 273.



**UIPI**  
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE  
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

## Ad Atene la celebrazione degli 80 anni

Alla celebrazione degli 80 anni dell’Uipi - nonché dei 20 anni della Federazione greca della Proprietà e dei 60 anni dell’Unione della Proprietà di Atene (cfr. Cn dic. 02) - la Confedilizia è stata rappresentata - oltre che dal vicepresidente confederale comm. Michele Vigne - dall’avv. Giovanni Gagliani Caputo, membro del Comitato esecutivo Uipi, e dalla dott.ssa Alessandra Egidi, Assistente del Presidente confederale.

L’avv. Gagliani Caputo ha dato lettura di un articolato messaggio di saluto e commemorativo del Presidente confederale.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Archivi che rischiano di scomparire...

“Sono a rischio gli archivi di Guglielmo Marconi custoditi in Gran Bretagna. Tali archivi contengono preziosi documenti autografi dell'inventore della radio ma anche dei suoi rarissimi apparati scientifici, con i quali condusse gli esperimenti pionieristici nel campo delle telecomunicazioni. Sembra infatti imminente la decisione delle industrie Marconi (fondate dallo stesso scienziato bolognese) di vendere all'asta, disperdendo in varie parti, le carte e gli apparecchi appartenuti a Guglielmo Marconi e conservati finora nel Museo di Chemsford, vicino alla sede madre dell'azienda. Un anno e mezzo fa era stata ipotizzata la cessione gratuita dell'archivio a una fondazione culturale, ma questo proposito sembra ora contraddetto dalla voce che parla di una imminente vendita all'asta dei cimeli marconiani.”

Per sventare il rischio di un'asta, con conseguente “spezzatino”, dell'archivio di Marconi, la figlia, Elettra Marconi Giovannelli, ha lanciato un appello alla comunità scientifica, alle industrie, ai mecenati, ma anche ai governi italiano e britannico per evitare che un patrimonio unico al mondo vada disperso.

Notizie come questa, apparse sulla stampa nei primi giorni di gennaio, lasciano capire quanto grande sia l'opera quotidiana di tutti coloro che conservano gli archivi di cui sono i custodi, sopportandone le relative spese di custodia, catalogazione e restauro.

## ... e archivi che vengono salvati

Il 9.1.'03 è stato firmato tra il Ministero per i beni e le attività culturali e l'Istituto Luigi Sturzo un protocollo d'intesa per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio archivistico relativo alla storia del Movimento cattolico, con particolare riferimento alle vicende dell'associazionismo, dei partiti politici e della partecipazione al Governo nazionale dei cattolici nel periodo repubblicano.

L'Istituto Sturzo già dal 1944 aveva iniziato a raccogliere nei vari territori locali ed in sede nazionale tutto il materiale ritenuto di interesse nella storia e vita della Democrazia Cristiana.

## Firmata la delega per le funzioni archivistiche

Il Ministro per i beni e le attività culturali ha conferito al Sottosegretario di stato on. Nicola Bono la delega alla firma degli atti riguardanti l'esercizio delle funzioni concernenti i beni librari ed archivistici.

L'Asages ha formulato al Sottosegretario i suoi rallegramenti, nella speranza di una futura proficua collaborazione proprio nel settore dell'archivistica.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Il Presidente in Tv

Il Presidente di Assotrusters avv. Andrea Moja ha illustrato alla Tv (rubrica “Dieci minuti di...”) l'attività dell'organizzazione e del funzionamento in sé dell'istituto del trust.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia interessate ad organizzare riunioni in argomento possono richiedere la cassetta dell'intervento all'Ufficio amministrazione della Sede centrale.

## Trust e registrazione

Affinché un trust sia qualificabile come soggetto passivo ai fini delle imposte sui redditi è necessario che in capo al trustee sussista l'effettivo potere-dovere di amministrare i beni in trust e di disporre degli stessi.

Il principio, espresso dall'agenzia delle Entrate in risposta a un interpellato, ha trovato spazio nella risoluzione 17 gennaio 2003, n. 8/E della stessa Agenzia.

Che, ora come allora, precisa: ferma restando la possibilità che il settlor si riservi alcuni diritti e facoltà concernenti l'amministrazione e la gestione dei beni in trust, occorre che le facoltà e i diritti conservati dal disponente siano tali da non precludere al trustee il pieno esercizio del potere di controllo sui beni. Altrimenti il trust va riquilibrato in termini di mandato senza rappresentanza e fiscalmente considerato come tale.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Un anno di attività insieme, incentivando la cultura della sicurezza in casa

La Confcasalinghe (Confederazione nazionale casalinghe, aderente a Confedilizia) ha festeggiato il suo primo anniversario dalla costituzione e colto l'occasione per fare il punto su una realtà italiana particolare. Quella degli infortuni domestici. Gli infortuni in casa, purtroppo, avvengono frequentemente, ma secondo i dati Istat, il numero degli incidenti rilevati nell'ultimo periodo di osservazione è diminuito rispetto a quello precedente, anche se le vittime restano sempre molte: il 12,4% degli italiani nei primi tre mesi del 2001 contro il 15,2% del 2000.

La categoria più colpita è quella delle casalinghe (soprattutto nella fascia di età oltre i 65 anni) e la causa principale degli incidenti è rappresentata dalla disattenzione nell'utilizzo di utensili da cucina e durante lo svolgimento di tutti i lavori domestici. La Confcasalinghe, per far nascere negli interessati “la cultura della sicurezza”, ha già predisposto ed iniziato a divulgare la guida “Io, sicura in casa mia”. Questa guida - composta da tre schede sintetiche - suggerisce utili rimedi per prevenire gli incidenti domestici (per esempio, effettuando tutti quei piccoli interventi in casa per i quali si può godere della detrazione del 36%, incentivo prorogato fino al 30.9.'03 dalla Finanziaria 2003).

La Confederazione ha inoltre divulgato informazioni e notizie - anche tramite il sito della proprietà edilizia, [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - miranti a far conoscere il poco noto (ma utile ai fini dell'integrazione europea dell'Italia) istituto del lavoro alla pari ed, infine, ha svolto - tramite le Assocasalinghe, associazioni locali aderenti alla Confedilizia sparse sul territorio nazionale - molteplici convegni sulle tematiche che interessano la categoria di coloro che svolgono lavori casalinghi.

## Notizie dall'Inail

Durante la campagna informativa per l'iscrizione 2003, l'Inail ha fornito alcuni numeri legati alla assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici: si sono assicurate circa 2 milioni di persone, di cui 200.000 esentate dal pagamento del premio.

## Presentata la proposta di legge sull'assicurazione

La Confcasalinghe, dando voce alle numerose istanze alla stessa pervenute da casalinghe e casalinghi, ha - com'è noto - collaborato con l'Ufficio studi della Confedilizia a riguardo di una proposta - già presentata alla Camera dei deputati da vari deputati del CCD-CDU (cfr. *Cn sett.* '02) - di modifica della legge istitutiva dell'assicurazione obbligatoria.

La proposta in questione è stata illustrata alla stampa dall'on. Luca Volontè, primo firmatario, nonché dalle onn. Dorina Bianchi, Anna Maria Leone e Erminia Mazzoni, tutte cofirmatarie. Parole di gratitudine per la sensibilità dimostrata verso la categoria delle casalinghe, sono state formulate dai vertici di Confcasalinghe, nelle persone di Monica Rebuffo Botta (Presidente dell'associazione) e Luigia Macri (Segretario), presenti alla conferenza stampa.

### RAFFRONTO NORMATIVA ESISTENTE E PROPOSTA

Istituto come disciplinato dalla legge 493/99	Istituto così come verrebbe modificato dalla proposta di legge
Possibilità di assicurarsi per chi ha un'età compresa tra i 18 e i 65 anni	Possibilità di assicurarsi per chiunque abbia compiuto i 18 anni di età (quindi anche per gli ultra 65enni)
Nessuna previsione	Facoltà di assicurarsi anche per chi non svolga in maniera esclusiva lavoro in ambito domestico
Rendita per un grado di invalidità permanente minimo del 33%	Rendita per un grado di invalidità permanente minimo del 27%
Nessuna previsione	Risarcimento per inabilità temporanea assoluta pari a 10 euro il giorno
Nessuna previsione	Rimborso delle spese sanitarie sostenute in conseguenza di infortuni domestici
Premio assicurativo pro capite di 12,91 euro annui	Premio assicurativo pro capite di 15,00 euro annui
Esonero dal premio per redditi personali inferiori a 4.648,11 euro	Esonero dal premio per redditi personali inferiori a 6.713,98 euro
Esonero dal premio per redditi familiari inferiori a 9.296,22 euro	Esonero dal premio per redditi familiari inferiori a 11.271,39 euro



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Aree fabbricabili, oneri sui comuni

DI GIOVANNI GALLI

I comuni non sembrano averla presa molto bene, ma debbono abbozzare, e quindi applicare, loro malgrado, la nuova disposizione. Ci riferiamo all'obbligo, introdotto dall'art. 31, comma 20, della Finanziaria 2003 (legge n. 289/02), che ora incombe sui comuni di dare contezza al proprietario dell'avvenuta attribuzione della natura di area fabbricabile a un terreno. La comunicazione deve avvenire mediante servizio postale, ma «con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente», il che significa, stante la situazione odierna del recapito della corrispondenza, che un semplice invio con lettera ordinaria o prioritaria non sortirebbe certo l'effetto di «garantire l'idonea conoscenza».

Avevamo per tempo dato avviso (*ItaliaOggi*, 7.12.2002, «Aree fabbricabili, il sindaco comunica la destinazione») dell'emendamento presentato dal senatore Maurizio Eufemi e della sua possibile approvazione, come poi è avvenuto negli identici termini nei quali era stato depositato. C'è quindi da rallegrarsi che sia stata introdotta una disposizione che tutela il contribuente e lo rende edotto di decisioni che influiscono sul suo patrimonio, decisioni delle quali potrebbe realisticamente non venire mai a conoscenza.

È da rilevare che particolarmente oneroso, difficile e complesso è l'apprendimento delle decisioni dei comuni in merito all'Ici (imposta macchinosa più di ogni

altra ed estranea, come ha rilevato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, alle consolidate strutture tributarie della penisola in forza del suo unicum patrimoniale e non reddituale), e lo è ancor di più da parte dei non residenti. Questi ultimi sono poi pesantemente svantaggiati perché non dispongono nemmeno dell'arma del voto per rivalersi nei confronti degli amministratori che deliberano aggravamenti dell'Ici nei riguardi appunto dei non residenti. Anzi, sindaci e assessori adottano volentieri inasprimenti che colpiscono i non residenti perché da un lato consentono forti introiti di cassa e dall'altro permettono di non temere reazioni negative in termini di diretto consenso elettorale.

Sarebbe auspicabile che una norma simile a quelle in vigore dal 1° gennaio per l'attribuzione della natura di area fabbricabile venisse sancita per le aliquote Ici specifiche in danno dei non residenti.

Una segnalazione finale, che è bene non dimenticare mai perché quasi del tutto sconosciuta ai contribuenti. Il proprietario non è tenuto ad applicare alle aree interessate il valore attribuito dal comune: può scegliere altro valore, purché questo sia congruo.

Ma poiché di solito il contribuente ignora questa disposizione e finisce col rifarsi ai valori voluti dal comune quasi fossero obbligatori e inderogabili, ecco che l'ente locale si avvantaggia di questa generalizzata ignoranza.

da *ItaliaOggi* 16.1.'03

**ASPESI**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
TRA SOCIETA' DI PROMOZIONE  
E SVILUPPO IMMOBILIARE  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Le previsioni per il 2003

«È il momento della stabilità». Con questo titolo il quotidiano finanziario *MF* ha riassunto le previsioni del Presidente Aspesi, Sestilio Paletti, per il 2003.

Non si può pensare – ha dichiarato al giornale il Presidente Paletti – che ci siano ulteriori spazi di crescita in zone come Milano, Forte dei Marmi o Cortina d'Ampezzo, dove i prezzi hanno raggiunto, in alcune zone, anche i 22 milioni al metro quadrato. Il mercato dunque, va avvicinato con cautela. «Il 2003 sarà un anno per lo più di stabilità, anche se non mi sento in grado di escludere che nei prossimi due o tre anni in alcune zone di Milano, per esempio, i prezzi potrebbero anche cedere un 5%. Il che significa essere molto selettivi e attenti al tipo di investimento che si decide di realizzare. «I monolocali rimangono una valida opportunità, soprattutto nelle grandi città, perché sono in grado di rendere anche tra il 4% e il 5% all'anno al netto dell'inflazione. Ma sui tagli grandi bisogna stare più attenti al rapporto qualità/prezzo».



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Condominio sostituto d'imposta: attenzione alle novità

La Circolare dell'Agenzia delle entrate 15.1.'03, n. 2/E, contiene i primi chiarimenti sulle nuove disposizioni della Finanziaria 2003 in materia di Irpef (cfr. *Cn* genn. 03). Fra di essi, si segnalano all'attenzione dei condomini – nella loro qualità di sostituti di imposta – gli adempimenti cui sono chiamati nel 2003 in seguito alla modifica delle disposizioni sulle ritenute alla fonte.

In particolare, secondo l'Agenzia la deduzione per assicurare la progressività dell'imposizione (c.d. "no tax area") deve essere autonomamente riconosciuta dal sostituto sulla base dell'ammontare del reddito di lavoro dipendente che lo stesso corrisponde.

In base alla nuova formulazione della norma, il sostituto deve riconoscere la deduzione per assicurare la progressività dell'imposizione sin dal primo periodo di paga del 2003, fermo restando il fatto che in occasione del conguaglio di fine anno, ovvero al momento della cessazione del rapporto di lavoro, deve effettuare il ricalcolo della deduzione spettante.

Nella certificazione da rilasciare al dipendente, il sostituto di imposta deve indicare l'importo della deduzione per assicurare la progressività dell'imposizione che ha riconosciuto, distinguendo la parte relativa alla quota spettante su tutte le tipologie di reddito (3.000 euro) e quella spettante sui redditi di lavoro dipendente (4.500 euro). Tale indicazione deve essere seguita anche in caso di rapporti cessati nel corso del 2003, prima della predisposizione del nuovo schema di certificazione. In tal caso, l'indicazione della deduzione riconosciuta deve essere effettuata nelle annotazioni del CUD 2002.

In relazione alla estrema rilevanza delle modifiche apportate alla disciplina dell'Irpef, che hanno ingenerato una situazione di obiettiva incertezza sull'interpretazione della norma, gli uffici – dice la Circolare – non applicheranno sanzioni nei confronti dei sostituti che abbiano commesso irregolarità nella tassazione dei compensi corrisposti nei mesi di gennaio e febbraio 2003.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Locazione con patto di futura vendita – Morte dell'assegnatario

In caso di morte dell'assegnatario di alloggio di edilizia economica e popolare, locato con patto di futura vendita, il diritto di riscatto si trasmette *mortis causa* agli eredi, ciascuno dei quali può esercitarlo indipendentemente dagli altri o può rinunciare. La rinuncia al diritto di riscatto dell'alloggio, acquistato *iure successionis* dall'erede dell'assegnatario non richiede la forma prescritta dall'art. 519 c.c. per l'accettazione dell'eredità.

*Cass. civ., sez. un., 27 giugno 2002, n. 9342; Ist. Trentino Edilizia Abitativa Itca c. Stanchina. (C.c., art. 456; c.c., art. 459, c.c., art. 519; c.c., art. 1236) [RV555380].*

Poiché la giurisdizione va determinata ai sensi dell'art. 386 c.p.c. in base al *petitum* sostanziale, è devoluta alla giurisdizione del giudice ordinario la controversia avente ad oggetto la domanda di riscatto dell'alloggio di edilizia abitativa pubblica di cui alla L.P. Trento 13 novembre 1992 n. 21 formulata da un erede di un assegnatario locatario con patto di futura vendita, in quanto la stessa è diretta all'adempimento in forma specifica dell'obbligo assunto *iure privatorum* dall'ente pubblico con il contratto di locazione con patto di futura vendita, in relazione al quale si configurano posizioni di diritto soggettivo, che andranno riconosciute o negate alla stregua dei presupposti previsti nel contratto. Non trovano – più in particolare – applicazione alla locazione con patto di futura vendita le norme dettate nella diversa ipotesi della locazione semplice dall'art. 33 commi secondo, terzo, quarto, quinto della L.P. Trento 13 novembre 1992 n. 21, che subordinano l'assegnazione dell'alloggio, nel caso di morte dell'assegnatario, alla conferma da parte dell'ente pubblico all'esito dell'apposito procedimento amministrativo previsto dalla norma.

*Cass. civ., sez. un., 27 giugno 2002, n. 9342; Ist. Trentino Edilizia Abitativa Itca c. Stanchina. (C.c., art. 2932; c.c., art. 1321, c.c., art. 1372; c.p.c., art. 386) [RV555381].*

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Varata la nuova tabella dei minimi retributivi per colf e badanti

*Busta paga più pesante a partire da gennaio 2003*

La FIDALDO, Federazione italiana datori di lavoro domestico, aderente a Confedilizia, comunica che il 4 febbraio 2003 è stata firmata dalla Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo - nella quale la Fidaldo è rappresentata da Adolfo Gardenghi - la nuova tabel-

la dei minimi retributivi contrattuali da applicare ai lavoratori domestici nonché i nuovi valori convenzionali di vitto e alloggio (come da tabella sottostante).

In virtù di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di lavoro sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico

detti valori maggiorati decorrono dal 1° gennaio 2003 e quindi, esemplificando, la retribuzione base di un domestico convivente di 2° categoria passa da 526,66 a 538,05 euro mentre il totale delle indennità di vitto ed alloggio diviene 4,212 euro (contro i precedenti 4,101 euro).

**Tabella minimi retributivi fissati dalla Commissione Nazionale - Decorrenza 1 Gennaio 2003 (Art. 34 del contratto collettivo nazionale di lavoro domestico dell'8.3.2001)**

CATEGORIA	TABELLA A		TABELLA B	TABELLA C	TABELLA D	TABELLA E			
	CONVIVENTI		NON CONVIVENTI paga oraria	ASSISTENZA NOTTURNA fascia oraria: 20 - 8	PRESENZA NOTTURNA CATEGORIA UNICA Fascia oraria 21 - 8	INDENNITA'			TOTALE INDENNITA VITTO E ALLOGGIO
	a tempo pieno	lavoratori studenti 25 ore settimanali				pranzo e/o colazione	cena	alloggio	
1° SUPER	742,150	426,750	5,600	853,450	494,750	1,470	1,470	1,272	4,212
1*	661,750	395,800	5,100	773,050					
2*	538,050	340,150	4,250	618,430					
3*	414,400	278,300	3,100						

## BELL'ITALIA

### Difesa bloccata ... dai blocchi agli sfratti!

Il direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa, Generale Ispettore Vittorio Colucci, nel corso dell'audizione che si è svolta presso la IV commissione permanente della Camera, ha illustrato la situazione degli immobili alloggiativi dell'amministrazione della Difesa.

In merito il Generale Colucci ha riferito che, a fronte di 18.182 alloggi di servizio, la disponibilità degli alloggi per il personale avente titolo è ridotta a 13.719 unità. Ciò in quanto quelli occupati da personale senza titolo, per la maggior parte in congedo, ammontano a 4.463 unità, pari ad oltre il 24,5% del patrimonio abitativo della Difesa, "di cui l'amministrazione ha difficoltà ad ottenere il rilascio a causa dei frequenti blocchi degli sfratti disposti, nel tempo, dalle varie autorità".

### In Gazzetta la Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia

Sulla *Gazzetta Ufficiale* delle Comunità europee del 4.1.'03, n. L1, è stata pubblicata la Direttiva sul rendimento energetico dell'edilizia (cfr *Cn* genn. '03). Dopo 18 mesi di consultazioni fra il Consiglio dei ministri dell'Ue e l'Europarlamento è stato varato il testo del provvedimento - che toccherà direttamente proprietari e investitori immobiliari - al quale si sono interessate fattivamente, nel corso dell'*iter*, la European Property Federation (EPF) e l'Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI), gli organismi europei espressione della proprietà immobiliare, nei quali l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia.

La Direttiva istituisce un quadro europeo per il calcolo del rendimento energetico negli edifici, disponendo che gli Stati membri dovranno conformarsi alla Direttiva stessa, mettendo in vigore le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie, entro il 4 gennaio 2006. Per quanto attiene la definizione dei requisiti, gli Stati dell'UE prenderanno in considerazione le condizioni climatiche locali e potranno differenziare gli edifici esistenti da quelli nuovi.

La nuova Direttiva dispone, inoltre, che tali requisiti per un rinnovo energetico efficiente riguarderanno le ristrutturazioni importanti e non i piccoli interventi, e potranno applicarsi solo ai sistemi o componenti che il proprietario intende rinnovare. Verrà rilasciato un certificato di rendimento energetico valido dieci anni, che potrà basarsi, in caso di riscaldamento centrale, sulla certificazione generale dell'intero edificio o, in caso contrario, sulla valutazione di un appartamento rappresentativo del condominio.

Nell'elaborazione del rendimento energetico degli edifici, gli Stati membri dovranno tener conto di tutti gli elementi responsabili del consumo energetico: oltre alla coibentazione, una serie di altri fattori che svolgono un ruolo di crescente importanza, come il tipo di impianto di riscaldamento e di condizionamento, l'impiego di fonti di energia rinnovabili e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

È importante ricordare che, per quanto riguarda la certificazione energetica, l'ispezione delle caldaie e dei sistemi di condizionamento d'aria, la Direttiva prevede un ulteriore periodo di tre anni (fino al 4.1.'09), per applicare integralmente le disposizioni in essa contenute, qualora gli Stati dell'UE - previa comunicazione alla Commissione - non avessero la disponibilità di esperti qualificati e/o riconosciuti cui affidare il rilascio dell'attestazione prevista.

## ATTENZIONE

### Confedilizia in TV

Mercoledì 5 febbraio e venerdì 14 marzo, alle 11.10, andranno in onda su Rai1 due trasmissioni curate dalla Confedilizia. Temi trattati: rispettivamente, le locazioni regolamentate alla luce del nuovo decreto ministeriale e la registrazione telematica dei contratti di locazione.

### Fimpe in TV

Venerdì 7 e martedì 18 marzo, alle 11.10, andranno in onda su Rai1 due trasmissioni curate dal Fimpe. I temi trattati saranno, rispettivamente, le formule assicurative "condominio protetto" e "affitto protetto".

### Assindatcolf in TV

Giovedì 20 marzo, alle 11.10, andrà in onda su Rai1 una trasmissione curata dall'Assindatcolf. Il tema trattato sarà quello degli adempimenti relativi all'assunzione di lavoratori colf.

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

## IN GAZZETTA

### Beni immobili Stato, INPDAP, INAIL, INPDAL

La G.U. del 27 dicembre ha pubblicato il Decreto 23.12.'02 dell'Agencia del Demanio di individuazione di beni immobili dello Stato.

La Gazzetta del 21 dicembre ha invece pubblicato tre decreti in pari data (4.12.'02) di rettifica di precedenti decreti relativi ai beni immobili di INPDAP, INAIL, INPDAL.

### Riforma societaria

Il S.O. n. 8/L alla Gazzetta ufficiale del 22.1.'03 ha pubblicato il D. L.vo 17.1.'03 n. 6 recante "Riforma organica della disciplina delle società di capitali e società cooperative, in attuazione della legge 3.10.'01, n. 366".

Il decreto entrerà in vigore l'1 gennaio del prossimo anno.

## BELL'ITALIA

### “Dov'è finito il buon gusto?”

Quello del titolo è il concetto – sostanzialmente – che Luisa Caregaro, Presidente della prima circoscrizione di Verona-Città, ha espresso in una lettera al quotidiano locale a proposito del rogo della “vechia” organizzato dal Comune in piazza Bra per fine anno. A parte questo, la presidente si è chiesta nella sua lettera “quanto è costato” lo spettacolo, parlando di “denaro pubblico buttato letteralmente in fumo”.

Il Presidente della locale Confedilizia dott. Paolo Balestrieri non si è naturalmente lasciato sfuggire l'occasione. E, in una lettera allo stesso quotidiano, il nostro (attento) Presidente così ha scritto: “Più squadre dell'AMIA hanno dovuto lavorare tutta notte per ripulire il maledorante ed inquinante relitto incenerito del cosiddetto Gatto Mammone. Con una operazione durata più ore, una intera autocisterna di acqua è stata versata sulla pavimentazione per diluire le tracce delle sostanze residue dell'incendio ed alla mattina successiva un'altra autocisterna ha dovuto svuotare i pozzetti fognari. Ciò nonostante ancora a mezzogiorno la pavimentazione presentava ampie tracce di sostanze combustibili. Per non parlare della puzza di bruciato che ancora adesso quando scrivo mi ammorbba la casa (ma io sono un privato cittadino e forse per questo ciò non conta). Pare che il sindaco si appresti a firmare un decreto per imporci la circolazione a targhe alterne a scopo educativo. Ma la miglior forma di educazione non è forse l'esempio? I costi di allestimento di questi spettacoli e quelli di ripristino per l'uso improprio della piazza non li conosco; faccio però presente che circa il 64% di tutte le entrate tributarie del Comune di Verona vengono dall'Ici (Imposta Comunale sugli Immobili), imposta patrimoniale (unica esistente in Italia) pagata solo dai proprietari di casa. I quali sono naturalmente ben lieti di vedersela aumentata del 24%, come sta accadendo in questi giorni, pur di contribuire efficacemente ai “circuiti comunali”.

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Consorzi di bonifica, Ici e “libretto casa”: è sempre una guerra... Plauso alla Confedilizia “La prostituta della porta accanto” e la catastrofe federalista

Mariarosa Pagani, di Vercelli, così scrive alla *Padania* (21/12): “Recenti disastri ci hanno insegnato che della tutela del territorio si dovrebbero occupare Regioni, Ministero dell'interno, Magistrato del Po, Dipartimento della protezione civile, Province, Prefetture, Consorzi di bonifica, Autorità di bacino, Comuni, Agenzie regionali per la protezione ambientale, Comunità montane... Una frammentazione di competenze, spese, interventi, responsabilità. Sarebbe ora di fare semplificazione e chiarezza, provvedendo fra l'altro a sopprimere enti come i Consorzi di bonifica, anche in queste circostanze confermatasi inutili continuando a tassare proprietari di immobili che poi non ricevono alcun beneficio dalla loro esistenza”.

Dell'Ici si occupa Ruth Asinari di Monza (MI) su *Il Giornale* (21/12): “Per milioni di donne che vivono di sola pensione di reversibilità la scadenza dell'Ici è un appuntamento con l'angoscia. L'Ici sulla casa di abitazione è una vera e propria aberrazione giuridica poiché la casa in cui si vive non solo non genera reddito ma è al contrario fonte di continue e pesanti spese. Il legislatore che dovrebbe tutelare e favorire la proprietà dell'abitazione secondo il dettame della Costituzione (art. 47) da dieci anni contravviene clamorosamente a questo dovere e impone una patrimoniale che è del tutto disgiunta dal reddito del contribuente”.

Sul “Libretto casa” questa lettera di Dario Milanese al *Giorno* (24/12): “I recenti luttuosi eventi del terremoto hanno messo in rilievo che le norme sulla sicurezza degli edifici scolastici sono state rinviate per anni e anni. I privati erano obbligati a osservarle, ma Stato, Province e Comuni potevano ignorarle. Adesso si parla, sconsideratamente, di rendere obbligatoria l'adozione di un fascicolo di fabbricato. Vogliamo scommettere che l'incombenza diventerebbe subito obbligatoria per gli edifici privati a spese dei proprietari, mentre per il pubblico comincerebbe la sagra dei rinvii con la giustificazione della mancanza di fondi?”.

Ancora sui Consorzi di bonifica questa lettera di Francantonio Cravero di Casale Monferrato (AL): “Nonostante lo stesso Berlusconi abbia annunciato un (doveroso) colpo di scure sugli enti inutili, continuano a vivacchiare, fra le proteste generali, i Consorzi di bonifica. Perché, visto che governo e maggioranza non si muovono, non si dà da fare l'opposizione per sopprimere questi organismi, tanto inutili quanto costosi? E la Lega, come mai tace?”.

Di rinnovo su “libretto casa” Clara Tomatis di Mondovì (CN) così scrive a *Italia Oggi* (02/01): “Anche qui in Piemonte c'è chi vorrebbe introdurre per tutti gli edifici quello strumento costoso e superfluo che è il fascicolo del fabbricato. Mi chiedo perché, invece di creare un obbligo burocratico e cartaceo con relativi e pesanti costi per i piccoli proprietari di casa (già massacrati dall'Ici!), non si pensa a disporre rilevazioni serie per quegli edifici (certo pochi, dalle mie parti) che potrebbero aver bisogno di lavori per essere messi in sicurezza”.

Rosario Russo scrive per l'Ici al *Corriere della sera* (02/01): “Un breve messaggio per sollevare ancora una volta la questione dell'Ici, una delle tasse più odiate dagli italiani, specialmente per i proprietari della sola prima casa. Non voglio e non posso addentrarmi nel dettaglio degli aspetti fiscali perché non è il mio campo, ma sono fermamente convinto che si tratti di un'imposta ingiusta e penalizzante soprattutto per le fasce sociali più deboli. Mi pare di capire che una forma di tassazione già viene applicata attraverso l'indicazione della rendita catastale dell'immobile di proprietà sul modello di dichiarazione dei redditi; ma allora quante volte bisogna essere tassati per la stessa cosa? E poi la prima (e il più delle volte unica) casa che razza di fonte di reddito è? Al limite, il reddito lo percepisce, attraverso interessi effettivi misteriosamente gonfiati rispetto al reale costo del denaro, la banca che ha erogato il mutuo richiesto dall'acquirente medio, che difficilmente dispone delle cifre esorbitanti necessarie all'acquisto! Concludo con una proposta provocatoria: di tanti referendum forse un po' bizzarri, come mai nessun politico, neanche tra i più audaci ed anticonformisti, ha mai pensato di indirne uno sull'abolizione dell'Ici?”.

A questa lettera risponde Angelo Tirelli di Milano sullo stesso quotidiano: “Il lettore Russo ha proposto sul Corriere del 2 gennaio un referendum sull'Ici che credo sia improponibile come su qualunque altra questione fiscale. Resta il fatto che se il governo approvasse l'abolizione di questa tassa per tutti quei cittadini che utilizzano i vani di proprietà come propria personale residenza, quindi senza produrre reddito, farebbe per la prima volta una riforma veramente sentita dalla maggioranza della popolazione italiana”.

Plauso alla Confedilizia. Lo svolge Vincenzo Carpentieri di Firenze, in una lettera a *La Nazione* (04/01): “Mi associo alle dichiarazioni del Presidente della Confedilizia. Plaudo in particolare quando dichiara che i comuni sono abituati a piangere più del necessario. Se i comuni limitassero gli sprechi come a Firenze e il sindaco evitasse di organizzare un Social Forum di cui nessuno sentiva la necessità, costato parecchie risorse, se si evitasse di affittare i pullman per andare in giro a distribuire volantini contro la Finanziaria, come se i cittadini fossero talmente impreparati da dover essere indottrinati, e se si evitasse di creare tutto il bailamme della circolazione transenne, divieti, etc., sarebbe meglio e tutto più facile”.

Luca de Luca di Roma, così scrive alla *Padania* (09/01): “I comuni amici dei cittadini? L'ha detto un esponente della loro associazione, l'Anci, ma non mi pare proprio che sia così. I Comuni, che io sappia, se la godono con l'Ici a più non posso. Non alzano un dito per cambiare questa tassa odiosa. Ogni anno l'accrescono. Non danno una mano neanche alla Confedilizia, che da più tempo rileva l'assurdità di un'imposta che, pur grava solo su chi ha risparmiato per farsi una casa, finanzia la gran parte delle spese correnti municipali. I Comuni e l'Anci, possono pensare che questa (per loro) pacchia continui all'infinito?”.

## LA LETTERA DEL MESE

### Gli assurdi obblighi dei condomini

**D**i quando in quando, per lo più a causa di eventi luttuosi, si torna a chiedere l'obbligo di un oscuro fascicolo del fabbricato. Questo documento dovrebbe contenere una serie di notizie già in possesso delle pubbliche amministrazioni.

Chiedo ai professionisti che bramano questo superfluo e costoso (ma per loro redditizio) libretto: dato che la legge vieta agli enti pubblici di chiedere ai cittadini delle notizie di cui sono già in possesso, perché costringere proprietari di casa e condomini a mettere insieme documenti di cui i Comuni già dispongono?

Perché non provvedono i Comuni, cercando quel che serve nei loro archivi? ■

**MARIO MAGNANI**  
(MILANO)

da 24 ore 17.1.'03

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

Dell'Ici nella multiproprietà scrive Amelio Refraschini di Marnate (VA), al *Corriere della sera* (09/01): "Alcune lettere (Corriere, 2 e 3 gennaio) stigmatizzano l'iniqua vessazione a cui sono sottoposti gli italiani con l'imposta Ici, di cui anche emeriti giudici della Corte Costituzionale hanno deplorato l'esistenza. Dalla provenienza di queste lettere posso desumere che i Comuni interessati offrono certamente dei servizi a questi cittadini: diversamente, quindi, da Porto Rotondo dove il Comune di Olbia, pur non offrendo alcun servizio per immobili agibili solo per poche settimane (19) impone a qualche migliaio di multiproprietari l'aliquota massima (7 per mille) per l'intero anno. Purtroppo, a questi multiproprietari inascoltati viene inibito il diritto di partecipare alle elezioni di questa amministrazione".

Vincenzo Esposito scrive a *Liberò* (11/01) a proposito della "prostituzione in casa": "La legge che vorrebbe regolamentare la prostituzione rischia di sposare lo schifo dalle strade per portarcelo alla porta accanto. Se in un condominio un proprietario affitta l'appartamento a due prostitute, gli altri inquilini saranno costretti a subire il viavai della spettabile clientela, senza disporre di un sostanziale mezzo per evitarlo. Poco o nulla potrà fare l'assemblea dei condomini, se esso è conseguenza di un'attività permessa dalla legge. Ed il regolamento condominiale, ammesso che esista, non potrebbe in alcun modo disciplinare il significativo e poco edificante movimento per le scale, pianerottoli, ascensore, collegato alla «privacy» delle signorine. Immaginiamo poi che casino, se, nello stesso stabile, gli appartamenti destinati all'uso dovessero essere più di uno! Ma c'è soprattutto il pericolo che la malavita possa destinare le sue immense risorse finanziarie all'affitto di interi immobili od alla loro costruzione ex novo nelle periferie delle grandi città, per destinarli allo sfruttamento della prostituzione, potendo, peraltro, stilare il regolamento condominiale a suo piacere. Così quei casini che sono stati negati allo Stato saranno, in pratica, gestiti esclusivamente dalla mala internazionale con immensi guadagni ed assoluta tranquillità".

Senza nome questa lettera a *La Stampa* (11/01): "Gli esperti, di tanto in tanto, lo ripetono con dati scientifici in mano: conviene mantenere acceso il riscaldamento 24 ore su 24 anziché spegnerlo durante la notte. È la riaccensione del mattino che è causa del maggiore consumo. È un po' come se per andare in auto da Torino a Milano in autostrada ci si fermasse 20-30 volte. Alla fine quanta benzina in più per rimettersi in moto. Così è per scaldarsi, ma la legge, purtroppo, è cieca e sorda e in questo caso non fa né gli interessi economici né quelli di salute degli italiani. Più consumo vuol dire maggiore spesa e, ovvio, maggiore inquinamento: ci vuole tanta intelligenza legislativa e tanto italo-burocratico tempo per capirlo e trasformare il concetto in legge?".

Nuovamente su Consorzio Bonifica questa lettera che Piero Ricci di Palaia (PI) scrive a *24 Ore* (12/01): "Vorrei rispondere alla lettera del signor Cravero da Casale Monferrato, pubblicata il 29 dicembre scorso nella quale il lettore lamenta il mantenimento in vita, da parte del Governo Berlusconi, dei «Consorzi di bonifica», veri e propri enti inutili, molto spesso inefficienti e comunque dilapidatori di denaro pubblico. È probabile che una parte della attuale maggioranza di Governo non voglia sopprimere questi e altri «carrozzi» attualmente gestiti per lo più da personalità vicine alle forze di opposizione perché spera di ereditarne la gestione. Infatti, gestire questi enti, le cui competenze potrebbero essere devolute alle Regioni o alle Province, consente il mantenimento di utili «clientele elettorali» e la collocazione nei consigli di amministrazione di ex amministratori locali che una volta esauriti i mandati avuti dall'elettorato non hanno nessuna intenzione di tornare (se mai ci sono stati, essendo molti di loro funzionari di partito) nel mondo del lavoro tradizionale, per loro ormai poco gratificante e scarsamente remunerativo. Prima o seconda Repubblica, sistema elettorale proporzionale o maggioritario ma le italiane abitudini dell'opportunismo non cambiano".

Maria Scotti e famiglia così scrive al *Il Giorno* (17/01): "In riferimento all'articolo apparso su «Il Giorno» il 29 dicembre 2002 sulla taxa Ici, ci dichiariamo d'accordo con il presidente della Confedilizia sulle troppe tasse che gravano intorno alla casa; vorremmo ribadire che per molte famiglie la casa è frutto di tanti sacrifici e tante rinunce, senza nulla chiedere allo stato o al comune e questi continuano invece a spremere i cittadini. La nostra scelta, fatta per avere la proprietà della nostra abitazione, e quindi qualcosa di nostro, ci è già costato parecchio. Per quanto tempo ancora dobbiamo pagare questa casa?".

Tratta dell'imposta ingiusta questa lettera di Nicolino Campagnole di Como al *Corriere della sera* (20/01): "Desidero segnalare l'ingiusta norma che regola l'imposta di Registro sulle locazioni abitative. La legge fa obbligo ai contraenti (locatore e conduttore) di registrare il contratto in termine fisso (30 giorni dalla stipula), col pagamento del 2 per cento d'imposta, calcolata sul valore della locazione, con fisso minimo di 51,65 euro. Quindi, dopo la prima registrazione, il rapporto con l'Erario sarebbe da ritenersi esaurito. Però non è purtroppo così. La legge prescrive che l'imposta del 2 per cento debba essere versata anche per le annualità successive, nel caso di contratti pluriennali. Per cui, il medesimo valore originario, aumentato dall'Istat annuale, viene tassato ripetutamente, con la stessa aliquota del 2 per cento con un ingiusto introito per il fisco e a discapito del contribuente".

*Il Giorno* del (26/01) pubblica questa "lettera firmata" sul federalismo: "L'ultima catastrofe arrivata sulle teste dei cittadini è stata l'attuale del federalismo, con la creazione degli enti locali che hanno dato lavoro al famoso milione di burocrati, costosissimi e improduttivi. I vari presidenti, che si comportano come i bravi spagnoli, fanno vita da nababbi, pieni di privilegi e non di responsabilità. Invece che agevolare i «sudditi», ne portano via gli ultimi spiccioli; non è sufficiente l'aumento costante del costo della vita: l'orsignori dispensano gabelle. Bisognerebbe riservare ai «podestà» un trattamento particolare: allora si che si calmerebbero e, migliorando i servizi sociali, lascerebbero ai cittadini lombardi qualche soldo in più".

Josiah Valentini scrive al *Resto del Carlino* (28/01): "Siamo dei sudditi tartassati dall'amministrazione comunale con multe del 30% per un giorno di ritardo nel pagamento dell'Ici. Quando è il comune a ritardare per anni un rimborso? Incapace di gestire la spesa, come una bestia affamata colpisce l'incauto cittadino che ha si pagato ma con un giorno o quindici di ritardo".

Per concludere questa lettera di Ferdinando Pedriali di Pinerolo, a *Liberò* (29/01): "I proprietari ancora costretti a percepire da inquilini sfrattati e non sfrattati il cosiddetto equo canone (legge 392/78), in realtà oltre a un grave danno subiscono anche le beffe. Sull'affitto percepito dal proprietario (un terzo di quello di mercato) lo Stato incamera normalmente il 35% tra Irpef e Tassa di registro. La nefanda Ici, che su un affitto di mercato incide circa per il 12%, su un «equo canone» grava per il 36%. Conclusione Stato e Comuni incamerano il 71% del famigerato «equo canone». Ma c'è di più. Dall'affitto percepito il proprietario deve detrarre le spese per manutenzioni straordinarie, che se incidono per il 10% su un affitto normale, su un equo canone, finiscono per mangiarsi quanto resta dopo le tasse. Un parlamentare del Polo, al quale avevo sottoposto la questione della prolungata validità della legge sull'equo canone, e soprattutto quella dell'insano prolungamento degli sfratti ad esso collegati, mi ha risposto che da qualche parte il governo deve prendere le tasse e che gli immobili, per la loro visibilità, sono una sorgente molto comoda. Ottimo argomento, ma a questo punto se proprio vogliono succhiare sangue non potrebbero fare una semplice leggina, che abolisca a tutti gli effetti la 392/78? Prenderebbero anche più tasse. Continuando quel parlamentare e la sua parte a comportarsi come un qualunque governo di centro sinistra ed a fregarsene del loro elettorato, suppongo siano pronti a scartarne le conseguenze alla prossima tornata elettorale".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Nuovissimo Codice locazioni



Nuovissimo *Codice delle locazioni* curato, tra gli altri, dal Presidente confederale. Oltre alla legge 431/98 commentata articolo per articolo e alle norme rimaste in vigore – e pure commentate – della legge 392/78, reca (novità assoluta) il D.M. 30.12.2002 per le locazioni regolate (contratti agevolati, contratti transitori e contratti per universitari) illustrato articolo per articolo.

È stato inviato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia ove può essere consultato dai soci.

## Osservatorio immobiliare Fiaip Emilia



L'Osservatorio immobiliare per Bologna e Provincia, edizione 2002-03, pubblicato dalla Fiaip Emilia.

Reca, anche, notizie e studi di vivo interesse per gli operatori del settore.

Il riconoscimento dell'indipendenza più piena impone ai giudici di prestare una sorta di voto di "castità ideologica" per rimuovere ogni pur remoto sospetto di parzialità, affinché nessuno dei giudicabili abbia a temere o sperare di imbattersi in una toga che sia di un colore piuttosto che di un altro.

Giancarlo Bagarotto

## Decreto ministeriale locazioni regolamentate: le maggiori novità

È stato emanato il decreto 30.12.'02 del Ministro delle infrastrutture, di concerto col Ministro dell'economia, in applicazione della legge Zagatti. Al momento della chiusura redazionale del presente numero di *Cn*, il decreto è all'esame della Corte dei conti per la registrazione, cui farà seguito la pubblicazione sulla *G.U.*; ma già appena dopo la divulgazione del testo (scaricabile dal sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), e quindi ben prima dell'entrata in vigore, si sono avviate le trattative per la stipula degli Accordi territoriali, che serviranno di base per i contratti agevolati, transitori e per studenti universitari.

Per i contenuti del decreto e le differenze rispetto sia al precedente decreto ministeriale sia alle distinte proposte (avanzate, l'una dalla Confedilizia con Apsc e Unioncasa e, per l'inquilinato, il Conia; l'altra, da associazioni varie con i sindacati confederali) si fa rinvio alle tabelle sinottiche pubblicate in questo stesso numero. Diversi gli elementi di novità, sovente migliorativi dal punto di vista dei proprietari di casa, rispetto al precedente testo.

Sono previsti tre tipi di contratti per la grande proprietà immobiliare e tre per la proprietà individuale; e ciò al fine di venire incontro - come sostenuto dalla Confedilizia e come chiesto alla nostra organizzazione, in particolare dall'Ania per conto delle aderenti imprese di assicurazione - alle peculiari esigenze, anche amministrative, della grande proprietà, che viene ora con chiarezza definita (art. 1, c. 5) facendosi riferimento all'intestazione di almeno cento unità immobiliari sull'intero territorio nazionale. Quest'ultimo livello era stato proposto dalla Confedilizia anche con riferimento al numero minimo di proprietà immobiliari locate oltre il quale scatta l'obbligo della registrazione telematica dei contratti.

Agli Accordi integrativi per la grande proprietà immobiliare (art. 1, c. 5, con validità anche per i contratti transitori, ex art. 2, c. 3, e per quelli per studenti universitari, ex art. 3, c. 3) è ora prevista la diretta partecipazione di (non, necessariamente, tutte) "organizzazioni sindacali della proprietà edilizia" che abbiano partecipato alla Convenzione nazionale oppure che siano firmatarie degli Accordi territoriali di riferimento.

È prevista la partecipazione di imprese o associazioni d'impresa di datori di lavoro alla sottoscrizione degli Accordi integrativi (art. 1, c. 7), restando salva la possibilità per le imprese stesse di stipulare con i lavoratori contratti liberi o contratti di alloggio (in quest'ultimo caso, ove le imprese siano esse stesse lo-

### Attenzione

Per permettere ogni più opportuna valutazione ai proprietari di casa che devono stipulare nuovi contratti di locazione, sono state trasmesse alle Associazioni territoriali della Confedilizia (ove possono essere consultate dai soci) e inserite sul sito Internet confederale (dal quale possono essere scaricate) apposite tabelle di convenienza fiscale per i contratti agevolati e per studenti universitari.

catarie d'immobili).

Per quanto concerne i contratti transitori, arriva un'ennesima conferma del fatto che l'esigenza di transitorietà sia in capo all'una ovvero all'altra parte, singolarmente (art. 2, c. 1, e artt. 2 e 3 sia dell'allegato C sia dell'allegato D, relativi rispettivamente alla proprietà individuale e alla grande proprietà). Importante novità è costituita dallo sganciamento finalmente operato del canone dei contratti transitori, nei maggiori centri (negli altri è libero), dal canone degli agevolati, ammettendosi variazioni fino al 20% in sede di Accordo locale.

La Tabella degli oneri accessori (siccome fatta prima del decreto in parola) è diventata unica in sede nazionale (art. 4), ed è quella a suo tempo concordata fra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat. Essa è derogabile (art. 1, c. 5) solo dagli Accordi integrativi per la grande proprietà.

Per quanto attiene le agevolazioni fiscali erariali, è giunta la conferma che la riduzione del 30% dell'imponibile Irpef e Irpeg, sia per i contratti agevolati sia per quelli universitari, si applica non all'intero reddito da locazione bensì a quello come determinato ai fini fiscali (si veda l'avverbio "ulteriormente" all'art. 5, c. 2, presente anche nell'art. 8, c. 1, della legge Zagatti, ma assente nel precedente decreto ministeriale).

Altra conferma è arrivata (art. 5, c. 3) del fatto che modifiche

dell'elenco dei Comuni in cui si possono godere le agevolazioni fiscali erariali possono produrre conseguenze solo relativamente all'imposta di registro, mentre nessuna variazione si porrebbe per Irpef e Irpeg.

Importante elemento di novità è costituito dal fatto che l'eventuale omissione, nel contratto, di indicazioni (pur obbligatorie per legge) quali quelle relative alla sicurezza degli impianti, non avrà conseguenze sul piano fiscale, in quanto simili notizie sono estranee al *corpus* delle "pattuzioni" che il decreto prevede (art. 5, c. 2) debbano essere rispettate integralmente per conseguire le agevolazioni.

Per quanto riguarda le Commissioni di conciliazione, l'art. 6 trasferisce nel decreto una previsione (c. 3) che era presente non nel precedente decreto ma in tutti gli Accordi territoriali sottoscritti dalla Confedilizia, ossia la rideterminazione del canone da parte di una Commissione di conciliazione in caso di variazione dell'imposizione fiscale. Pure riprese dagli Accordi territoriali firmati dalla Confedilizia sono le modalità di composizione delle Commissioni medesime, trasferite in tutti i sei tipi di contratto con identica dizione: non si tratta di una Commissione sempre operante, permanente quindi, bensì di Commissioni nominate volta per volta, quando se ne presenti la necessità, per richiesta di una delle due parti, con due membri più un terzo, presidente, nominato solo se di comune volontà. Del tutto nuova è invece la funzione di attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento, prevista dal c. 2 in capo alle Commissioni.

È esplicitamente previsto (art. 7, c. 1) che l'adozione dei tipi di contratto diviene obbligatoria dal momento della sottoscrizione dell'Accordo territoriale di riferimento, quindi ancor prima del deposito in Comune del testo concordato. In mancanza di Accordo (c. 2), vige quello precedente, fino all'emanazione del decreto ministeriale sostitutivo.

### Sondaggi: nuove norme per la divulgazione

Attenzione alla divulgazione di sondaggi. Nuove disposizioni sono state introdotte dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, consultabili nella loro integrità sul sito dell'Agenzia stessa ([www.agcom.it](http://www.agcom.it)) e pubblicate sulla *G.U.* n. 185 dell'8.8.'02. Mentre non si pongono problemi per la divulgazione delle "inchieste" - ossia di rilevazioni non rappresentative, condotte selezionando chi risponde senza impiegare metodi statistici adeguati e il cui risultato non può essere generalizzato - i "sondaggi" non possono venire diffusi senza l'accompagnamento di un apposito documento, estremamente dettagliato, contenente - fra l'altro - specifici e circostanziati elementi della rilevazione. Sondaggio, secondo la definizione dell'Autorità, è "ogni rilevazione di opinioni, comportamenti, giudizi, atteggiamenti, previsioni, atti e fatti effettuata con metodo campionario, che consente di generalizzare i risultati al collettivo di riferimento".



**TABELLA DI RAFFRONTO  
FRA I DUE DECRETI ED I DUE ACCORDI**

CONTRATTO	D.M. PRECEDENTE (1999)	4590 DACCION VARE (UPPI SOC) - S.M.A. - MONTAFANI	CONFEDILIZIA-APPO- LANCICASA-COMEA	D.M. NUOVO (2002)
Grande proprietà, agenziate	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative obbligatorie o meno in caso di vendita secondo quanto stabilito dall'Accordo simbolico-ale integrativo	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative facoltative in caso di vendita
	Prerogative facoltative in caso di nuova locazione	Prerogative obbligatorie in caso di nuova locazione	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa
	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa	Per diritti contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia	Per diritti contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia
	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa	In caso di durata contrattuale superiore ai quattro anni, il deposito cauzionale non produce interessi legali	In caso di durata contrattuale superiore ai quattro anni, il deposito cauzionale non produce interessi legali
Grande proprietà, agenziate	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative obbligatorie o meno in caso di vendita secondo quanto stabilito dall'Accordo simbolico-ale integrativo	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative facoltative in caso di vendita
	Nei Comuni capoluoghi e nei Comuni confederati con municipalità, con i comuni e nei contratti agevolati	Nei Comuni capoluoghi e nei Comuni confederati con municipalità, con i comuni e nei contratti agevolati	Nei Comuni capoluoghi e nei Comuni confederati con municipalità, con i comuni e nei contratti agevolati. Peraltro, l'Accordo territoriale può prevedere variazioni dei canoni rispetto ai contratti agevolati	Nei Comuni capoluoghi e nei Comuni confederati con municipalità, con i comuni e nei contratti agevolati. Peraltro, l'Accordo territoriale può prevedere variazioni dei canoni nella misura del 20% in più o in meno rispetto ai contratti agevolati
	Non sono previsti Accordi integrativi	Sono previsti Accordi integrativi	Sono previsti Accordi integrativi	Sono previsti Accordi integrativi
	Nessuna prerogativa	Prerogative obbligatorie o meno in caso di vendita secondo quanto stabilito dall'Accordo simbolico-ale integrativo	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative facoltative in caso di vendita
Grande proprietà, universitarie	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative obbligatorie o meno in caso di vendita secondo quanto stabilito dall'Accordo simbolico-ale integrativo	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa
	Prerogative facoltative in caso di nuova locazione	Prerogative obbligatorie in caso di nuova locazione	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa
	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa	Per diritti contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia	Per diritti contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia
	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa	In caso di durata contrattuale superiore ai quattro anni, il deposito cauzionale non produce interessi legali	In caso di durata contrattuale superiore ai quattro anni, il deposito cauzionale non produce interessi legali
Proprietà indivisa, agenziate	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative facoltative in caso di vendita
	Prerogative facoltative in caso di nuova locazione	Prerogative obbligatorie in caso di nuova locazione	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa
	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa	Per diritti contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia	Per diritti contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia
	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa	In caso di durata contrattuale superiore ai quattro anni, il deposito cauzionale non produce interessi legali	In caso di durata contrattuale superiore ai quattro anni, il deposito cauzionale non produce interessi legali
Proprietà indivisa, agenziate	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative facoltative in caso di vendita
	Prerogative facoltative in caso di nuova locazione	Prerogative obbligatorie in caso di nuova locazione	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa
	Nei Comuni capoluoghi e nei Comuni confederati con municipalità, con i comuni e nei contratti agevolati	Nei Comuni capoluoghi e nei Comuni confederati con municipalità, con i comuni e nei contratti agevolati	Nei Comuni capoluoghi e nei Comuni confederati con municipalità, con i comuni e nei contratti agevolati. Peraltro, l'Accordo territoriale può prevedere variazioni dei canoni rispetto ai contratti agevolati	Nei Comuni capoluoghi e nei Comuni confederati con municipalità, con i comuni e nei contratti agevolati. Peraltro, l'Accordo territoriale può prevedere variazioni dei canoni nella misura del 20% in più o in meno rispetto ai contratti agevolati
	Nessuna prerogativa	Prerogative facoltative in caso di vendita	Nessuna prerogativa	Prerogative facoltative in caso di vendita
Proprietà indivisa, universitarie	Prerogative facoltative in caso di vendita	Prerogative obbligatorie o meno in caso di vendita secondo quanto stabilito dall'Accordo simbolico-ale integrativo	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa
	Prerogative facoltative in caso di nuova locazione	Prerogative obbligatorie in caso di nuova locazione	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa
	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa	Una Commissione di conciliazione, istituita in caso di mancata dell'imposizione fiscale	Una Commissione di conciliazione, istituita in caso di mancata dell'imposizione fiscale
	Nessuna prerogativa	Nessuna prerogativa	Una Commissione di conciliazione, istituita in caso di mancata dell'imposizione fiscale	Una Commissione di conciliazione, istituita in caso di mancata dell'imposizione fiscale
Tutti i contratti	Tabella con accordi affiliazione alla iniziativa territoriale	Ex Tabella con accordi affiliazione alla iniziativa territoriale. Una sola riga per tutti i Comuni	Ex Tabella con accordi affiliazione alla iniziativa territoriale. Una sola riga per tutti i Comuni	Ex Tabella con accordi affiliazione alla iniziativa territoriale. Una sola riga per tutti i Comuni
	Nessuna prerogativa	Per le voci non contemplate nella Tabella sono in vigore alle leggi e agli atti locali	Per le voci non contemplate nella Tabella sono in vigore alle leggi e agli atti locali	Per le voci non contemplate nella Tabella sono in vigore alle leggi e agli atti locali
	Nessuna prerogativa	Gli Accordi integrativi non possono derogare alla Tabella stati	Gli Accordi integrativi possono derogare alla Tabella stati	Gli Accordi integrativi possono derogare alla Tabella stati

**Ici imprese,  
bussola catastale**

Il valore degli immobili, posseduti dalle imprese, ai fini dell'applicazione dell'Ici, può essere determinato facendo riferimento alla rendita catastale attribuita nel corso dell'anno d'imposta, se esso è minore di quello risultante dalle scritture contabili. Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Milano, con sentenza n. 203 del 27 dicembre 2002, nella quale si evidenzia che l'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, consente alle imprese di determinare il valore dell'immobile, anche durante l'anno, sulla base della rendita catastale, dalla data di "acquisizione della stessa".

**Registrazione telematica  
contratti locazione**

Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono attrezzate per la registrazione telematica dei contratti di locazione.

I soci sono invitati a servirsi. Registrano, in questo modo, contratti di certo non contenenti clausole sfavorevoli alla proprietà.

I soci che non ricorressero alle Associazioni della Confedilizia, sono invitati a controllare bene i testi dei contratti predisposti.

Quello di decidere se le investigazioni di polizia debbano essere dirette da chi esercita la pubblica accusa nel processo penale è un dilemma di carattere prioritario, perché la sua soluzione in senso affermativo imporrebbe di configurare gli uffici del Pm come organi del potere esecutivo.

*Giancarlo Bagarotto*

**Ici: delibere  
vecchie e nuove  
in "Gazzetta"**

Incredibilmente, sembra non aver mai termine la pubblicazione sulla G.U. di deliberazioni comunali relative all'Ici 2002. Dopo i numeri segnalati su Cn magg., giu., lug., sett. e ott. '02 e genn. '03, altri estratti appaiono sulla G.U. n. 300 del 23.12.'02.

Ha intanto avuto avvio la pubblicazione delle delibere relative al 2003, in maniera sparsa e non ancora (come negli anni andati) su appositi S.O., che almeno un po' agevolano il contribuente nella (faticosa) opera di ricerca delle delibere di suo interesse. I primi fascicoli della G.U. a riportare i relativi estratti sono i numeri 12 del 16.1, 13 del 17.1, 14 del 18.1, 15 del 20.1, 16 del 21.1, 17 del 22.1, 19 del 24.1, 20 del 25.1 e 21 del 27.1.'03.

**Col teleriscaldamento  
si valorizza l'immobile**

Sono in corso in varie città d'Italia iniziative finalizzate all'introduzione del teleriscaldamento (il sistema di impianti centralizzati che producono acqua calda e la distribuiscono in vari punti di una città, con conseguente eliminazione di caldaie negli edifici).

Si segnala la rilevanza del fenomeno e la sua attitudine a dare luogo ad una valorizzazione delle proprietà immobiliari che del sistema in questione vanno a giovare.

**SENZA COMMENTO**

**Ci siamo arricchiti senza nulla fare**

"I proprietari delle case sono quelli che negli ultimi tre anni hanno fatto più soldi, me compreso, non solo gli altri, anche me; l'unica categoria che si è arricchita senza nulla fare, perché tutte le crisi mandano su il prezzo delle case, finché gli iracheni non ce le tirano giù".

Giacomo Vaciago, economista, professore all'Università cattolica, collaboratore di *24 Ore*, cons. com. le lista Margherita Resoconto stenografico Cons. com. di Piacenza, seduta 20.1.'03.

**CONFEDILIZIA  
ON LINE**

**IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI**

**Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali**

**SU INTERNET  
www.confedilizia.it**

**Attenzione**

**Condomini,  
pretendete il deposito  
del REGOLAMENTO  
del vostro condominio  
presso la Confedilizia  
della vostra città.  
UNA GARANZIA  
PER TUTTI.**

## DALLE RIVISTE

## Nuove tariffe d'estimo e rimborso delle imposte Maggior danno per ritardata restituzione I problemi giuridici della perequazione urbanistica

La rivista *Il Carabiniere* (dicembre 2002) pubblica un accurato articolo di Fabio Leonzi sulla bioedilizia. Il prof. Francesco d'Ayala Valva chiarisce sulla *Rassegna tributaria* (n. 6/02) perché è dovuto il rimborso delle imposte (contrariamente al parere del Ministero) nel caso dei 268 Comuni per i quali sono cambiate le tariffe d'estimo.

"Sulla prova del maggior danno per ritardata restituzione: dubbi e nuove riflessioni": è il titolo di un'approfondita nota di Martina Petri su *Giurisprudenza italiana* (dicembre 2002).

Sul *Bollettino tributario* (1/03) nota di Eugenio Righi "Ancora sugli effetti dell'omessa notificazione della rendita catastale ai fini dei recuperi Ici".

La rivista *crocevia* (11/02) riporta un articolo del Presidente confederale sulla nuova legge per le locazioni abitative. Dei problemi giuridici della perequazione urbanistica si occupa Paolo Urbani sulla *Rassegna giuridica di urbanistica* (4/02).

"Ici. Alcune questioni aperte": ne tratta Raffaele Del Grosso su *Tributi locali e regionali* (6/02).

Dei criteri direttivi sul risarcimento del danno ambientale tratta Athena Lorizio su *Italia Nostra* (dicembre 2002).

"Liquidazioni Ici, notifica del classamento e astuzie varie": questo il titolo dello studio che Luca Mariotti pubblica sul *Corriere tributario* (5/03).

Su *Giurisprudenza di merito* (6/02), studio di Marco Florida sulla simulazione nelle locazioni ad uso abitativo.

L'argomento dell'inquinamento elettromagnetico e della potestà regolamentare dei Comuni viene approfondito sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (6/02) da Elisabetta Cicigoi.

Per concludere, una segnalazione dalla *Giustizia civile* (11/02). "Brevi note in tema di limiti del condominio all'uso della proprietà esclusiva" scrive (e l'argomento è molto attuale, per la proposta riguardante la "prostituzione in casa") Rosamaria Zuccaro.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Approvato il modello per lo scudo fiscale

L'Agenzia delle entrate ha approvato il modello di "dichiarazione riservata delle attività emerse", con le relative istruzioni per la compilazione, necessario per avvalersi delle norme sul rimpatrio o la regolarizzazione di attività detenute all'estero, fra le quali rientrano anche quelle relative ad investimenti immobiliari (cfr. *Cn* gen., febb. e mar. '02, gen. '03).

Il modello (pubblicato nella G.U. n. 8 dell'11.1.'03, è scaricabile dal sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)) deve essere presentato dalle persone fisiche, dagli enti non commerciali, dalle società semplici e dalle associazioni equiparate, entro il 30.6.'03, per la dichiarazione delle attività che sono oggetto di rimpatrio e/o di regolarizzazione entro la medesima data.

Qualora le operazioni di rimpatrio e/o di regolarizzazione siano effettuate entro il 16.3.'03 è dovuto il 2,5% dell'importo complessivo delle attività emerse oggetto di dichiarazione, mentre se tali operazioni sono effettuate entro il 30.6.'03 è dovuto il 4% di tale importo.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# IL BLOCCO ALLA CONSULTA

Il Tribunale di Firenze ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti delle disposizioni contenute nel Decreto legge 20.6.2002 n. 122 (convertito con L. 1.8.2002 n. 185), che ha sospeso fino al 30 giugno di quest'anno, nei Comuni ad alta tensione abitativa, gli sfratti che abbiano come destinatari inquilini in particolari condizioni fisiche e reddituali. Il Tribunale ha accolto un'eccezione di costituzionalità sollevata dall'avv. Nino Scripelliti, della Confedilizia. Nell'ordinanza di rinvio, il Tribunale rileva che il blocco configura anzitutto una disparità di trattamento fra proprietari di casa, a seconda che abbiano o meno come inquilini persone nelle condizioni disagiate previste dal provvedimento di sospensione delle esecuzioni di rilascio. Fa poi notare che quello impugnato è il quarto provvedimento di blocco dal 2001 e porta la durata del periodo di sospensione a ben due anni e mezzo: in

merito, il Tribunale richiama l'orientamento già espresso in precedenti sentenze della Corte costituzionale (secondo la quale la disciplina vincolistica può essere ritenuta legittima «a condizione che essa abbia un carattere straordinario e temporaneo»), facendo presente che «la lunghezza dei periodi di sospensione e il reiterarsi nel tempo dei provvedimenti di sospensione rende manifesta una tendenza del legislatore ad utilizzare lo strumento della sospensione in via ordinaria per affrontare il problema degli alloggi, anziché come strumento eccezionale». Dopo aver rilevato che il blocco finirà per ritorcersi contro le stesse categorie disagiate che esso intende proteggere, il Tribunale fa presente che il blocco appare in contrasto anche con il principio di «ragionevole durata» del processo e che non può non valere anche per il processo esecutivo.

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 9.1.'03 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## RECENSIONI

### Archivi

Archivio centrale dello Stato, *Verbalì del Consiglio dei ministri della Repubblica Sociale Italiana*, a cura di Francesca Romana Scardaccione, Ministero per i beni culturali ed., due voll., pp. CIV + 1.612.

Le diciassette sedute del Governo della Repubblica di Salò quali risultano dai verbali e dagli atti preparatori: una documentazione di alto valore storico, per la prima volta presentata.

### Condominio

Renato Scorzelli, *Manuale pratico del condominio*, V edizione, Edizioni Fag, pp. 254.

A volo d'uccello sono esaminate svariate questioni per aiutare il condomino.

### Religione

Angelo Tosato, *Vangelo e ricchezza*, Rubbettino ed., pp. 612.

Tesi controcorrente, ampiamente documentate dall'autore (dotto bibliista), a proposito del mercato,

Di fronte al sempre più scoperto coinvolgimento delle toghe nello scontro politico e ad episodi in cui alcuni magistrati sembrano esposti al sospetto di non stare dalla parte della legalità, diviene sempre più urgente una riforma di alto profilo che affronti i problemi della giustizia in termini - distinti ma inscindibili - di imparzialità ed efficienza.

Giancarlo Bagarotto

della ricchezza e del profitto nei testi evangelici.

### Storia

Aldo A. Mola, *Storia della monarchia in Italia*, Bompiani ed., pp. XXIV + 910.

Poderosa e accurata storia politico-istituzionale della monarchia, dell'idea monarchica e di come tale idea si sia concretamente incarnata nelle vicende italiane dei secoli scorsi.

### Fisco

Francesco d'Ayala Valva, *Formulario tributario*, II edizione, Eti-De Agostini professionale ed., pp. 1046.

Nuova edizione della raccolta di formule utilizzabili nel processo tributario, commentate ed annotate con giurisprudenza, dottrina e prassi, cui si aggiunge un'appendice legislativa.

## ECO DELLA STAMPA

Da 24ore (12.1.'03) ...

### Ici: un tributo da cancellare

Nel loro articolo («Autonomia sì, nuove tasse no»), pubblicato sul Sole-24 Ore del 3 gennaio, Loris Tosi e Andrea Giovanardi ricordano il proposito del Governo di sopprimere gradualmente l'Irap, e il congelamento degli aumenti delle addizionali comunali (e regionali) all'Irpef e delle aliquote Irap, disposto dalla Finanziaria 2003 (in attesa della legge quadro del federalismo fiscale).

È allora il caso di sottolineare che il primo problema che quest'ultima legge dovrà risolvere è quello dell'Ici, per almeno due buoni motivi:

1 perché non è ammissibile che la maggiore entrata tributaria dei Comuni continui a essere rappresentata da un'imposta che grava solo su una parte dei cittadini (quelli che si sono fatti una casa o che nella casa hanno investito i loro risparmi);

2 perché l'imposta sugli immobili è proprio la meno adatta a essere il perno principale del federalismo fiscale.

Le case non hanno gambe, non possono trasferirsi da un Comune all'altro con facilità e speditezza, come le persone fisiche (che, in questo modo, votano). Chi è proprietario di casa può reagire all'imposizione locale solo spogliandosi dell'immobile che possiede (con tutti i problemi, e con i tempi, che ne conseguono). Senza contare che le prime vittime dell'Ici sono proprio i proprietari delle seconde case, tartassati dai Comuni con aliquote espropriative per un motivo molto semplice: risiedono in un altro Comune, non votano.

Davanti a una situazione assurda come quella indotta dall'Ici (nata come imposta sui servizi, divenuta cammin facendo imposta patrimoniale e ridotta ora, di fatto, a imposta personale della potestà regolamentare attribuita in materia ai Comuni), i cattedratici e la classe politica intera — intendo dire: sia la maggioranza che l'opposizione — non possono continuare a far finta di niente, chiudendo gli occhi (per non vedere quel che dappertutto succede con questa imposta strampalata, e non leggere le recriminazioni dei cittadini) e chiudendo le orecchie (per non sentire le proteste generali contro l'imposta in questione: un vero e proprio corpo estraneo, nell'ambito di un sistema tributario tutto uniformato al criterio della redditività).

CORRADO SFORZA FOGLIANI Presidente Confedilizia

... e da ItaliaOggi  
(29.1.'03)

### DIRITTO & ROVESCIO

Gli italiani sono così ben disposti nei confronti degli stranieri che sono gli unici al mondo che storpiano la loro lingua pur di riuscire a farsi capire da uno straniero. Ma quando si approvano dei regolamenti per l'assegnazione delle case popolari (Lombardia) in base ai quali un extracomunitario solo, che vive in un centro di accoglienza, si vede riconoscere 12 punti mentre un pensionato italiano solo, che fruisce della pensione minima (un milione), invalido, con sfratto, si vede riconoscere due punti in meno (cioè 10 anziché 12) e un operaio monoreddito (2 milioni e mezzo al mese), con un figlio handicappato e uno studente, con sfratto e con wc fuori casa ottiene 9 punti, chi decide questi punteggi è chiaramente un attizzatore dell'odio contro gli immigrati. Andrebbe punito.

## BELL'ITALIA

### La Corte europea condanna l'Italia: risarcimento per gli sfratti (anche in corso) troppo lunghi

La Corte europea dei diritti dell'uomo ha recentemente di nuovo condannato l'Italia, come già successo in passato, per i danni causati a cittadini che hanno dovuto attendere parecchio tempo (non ritenuto dalla magistratura europea né equo né ragionevole) prima di poter rientrare in possesso dei loro immobili.

Nei mesi novembre-dicembre 2002 e gennaio 2003 sono state depositate 36 sentenze, in virtù delle quali l'Italia è stata condannata a risarcire molteplici danni ai proprietari di casa per violazione dell'art. 1 del Protocollo della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali nonché dell'art. 6 della medesima Convenzione.

Il ritardo a rientrare in possesso degli immobili è stato causato dalla mancanza di assistenza della Forza pubblica all'Ufficiale giudiziario procedente. L'Italia è stata così condannata al pagamento di oltre 710.000 euro esclusi gli interessi, da calcolarsi per ogni singolo ricorrente.

Tra le sentenze anzidette - tutte peraltro elaborate su un unico canovaccio - si segnala quella in cui la Corte europea ha condannato l'Italia a risarcire 38.532,37 euro oltre interessi a favore di un proprietario di casa il quale ancora non ha recuperato l'immobile, essendo la procedura esecutiva sospesa fino al 4.12.'03.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Miglioramenti, l'indennità si può escludere

“Non costituisce clausola vessatoria, a norma dell'art. 1341 cod.civ., la clausola del contratto di locazione che esclude la corresponsione di un'indennità per i miglioramenti”.

Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 10424/02, inedita) facendo presente che “la clausola in questione non è da ricomprendere tra quelle che prevedono una limitazione di responsabilità a favore di chi l'ha predisposta, poiché non limita le conseguenze della colpa o dell'inadempimento, né è tra quelle che stabiliscono limitazioni alla facoltà di proporre eccezioni o di agire in giudizio per ottenere l'adempimento dell'altra parte, ma agisce sul diritto sostanziale escludendo l'indennità per i miglioramenti, prevista dall'art. 1592 cod. civ. con norma derogabile”.

### Quando l'inquilino non paga i miglioramenti...

La Cassazione si è pronunciata (sent. n. 7627/02, inedita) su un'importante problematica, ponendo un preciso punto fermo.

“Poiché la mancanza di una giusta causa dell'attribuzione patrimoniale, ai fini dell'indennizzo per ingiustificato arricchimento ai sensi dell'art. 2041 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - non si identifica con il danno soggettivamente sofferto dalla parte «depauperata», ma va accertata con riferimento alla posizione giuridica dell'arricchito, sussiste detta causa giustificatrice - hanno detto, ancora, i giudici - anche se essa derivi da un contratto intercorrente non tra il depauperato e l'arricchito, ma tra questi ed un terzo, almeno finché tale rapporto non sia annullato, rescisso o risolto”. Conseguentemente - è sempre la Cassazione che parla - “colui che abbia eseguito, su incarico del conduttore di un immobile, opere di miglioramento dell'immobile locato, non può, ove il conduttore non l'abbia soddisfatto del suo credito, rivalersi con l'azione di indebito arricchimento verso il locatore al quale, in virtù di apposita clausola contrattuale o ai sensi dell'art. 1592 cod. civ., i miglioramenti siano acquisiti senza obbligo di indennizzo alla cessazione della locazione, trovando il vantaggio del locatore causa giustificatrice nel rapporto di locazione intercorso con il conduttore committente delle opere suddette”.

### Riparazioni urgenti, l'inquilino può...

La Cassazione ha esaurientemente precisato, in una sua sentenza (n. 10742/02, inedita), le facoltà spettanti all'inquilino in caso di necessità di riparazioni urgenti alla cosa locata.

“Il conduttore - ha detto la Suprema Corte - ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione”. Quando, poi, tali riparazioni hanno il carattere dell'urgenza - ha proseguito la Cassazione - “lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente a dette riparazioni, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore”.

### Terrazza di copertura di un garage, danni e responsabilità

Precisa sentenza (n. 10686/02, inedita) della Cassazione, su una fattispecie ricorrente nei condomini più spesso di quanto non possa sembrare.

“In tema di condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte - qualora il proprietario esclusivo di una terrazza di copertura di un garage sia responsabile dei danni da infiltrazioni d'acqua provenienti da detta terrazza al garage sottostante, e tale responsabilità abbia natura extracontrattuale ex art. 2043 cod. civ., le conseguenze del fatto illecito, anche con riferimento al concorso di colpa del (condominio) danneggiato, proprietario del sottostante garage, devono essere regolate esclusivamente dalla disposizione dell'art. 2056 cod. civ., che disciplina la responsabilità aquiliana, con riferimento all'art. 1227 cod.civ., e non già secondo le norme relative alla ripartizione tra condomini delle spese di riparazione o ricostruzione di parti comuni”. In tale ipotesi - ha proseguito la Cassazione - “ai fini della liquidazione del danno, deve pertanto tenersi conto del grado del contributo delle rispettive condotte colpose del danneggiante e del danneggiato alla causazione dell'evento”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Feste di Capodanno, finanziate da condòmini e proprietari di casa

Le feste di Capodanno sono state finanziate per il 60-70% da condòmini e proprietari di casa. Sono loro che hanno offerto ai cittadini, e non i sindaci. E sono i proprietari di casa che avrebbero dovuto rivolgere, anche ai loro inquilini, l'invito ad approfittarne e a frequentarle.

Lo ha sottolineato la Confedilizia, sulla base di un'indagine condotta sui bilanci comunali, dai quali risulta che quella indicata è la percentuale media del concorso dell'Ici al pubblico divertimento.

La Confedilizia ha divulgato anche, nell'occasione, una sua elaborazione sulle aliquote ordinarie Ici applicate nei Capoluoghi di regione nei quali si sono svolte le feste di Capodanno. "Sono Comuni - ha dichiarato il Presidente confederale - che applicano tutti (al di fuori di Aosta, che fa parte di una Regione a statuto speciale) aliquote Ici ordinarie altissime, al minimo al 6 per mille e anche al di sopra del 6 per mille: in quattro casi, addirittura al 7, il massimo. Un'imposta nata con la scusa dei servizi che vengono resi agli immobili, giustificata oggi con il mantenimento del livello dei servizi sociali, serve in realtà a pagare spettacoli pirotecnici e concerti vari. Una situazione intollerabile, la cui soluzione non può più oltre essere elusa."

## IMPORTANTE

### Ici, per l'aliquota scelta motivata

La determinazione delle aliquote Ici deve essere effettuata con deliberazione che ponga tale scelta in esplicito collegamento con l'effettivo fabbisogno finanziario del Comune ("presupposto indefettibile" di tale scelta). Lo ha stabilito il Tar della Calabria, con sentenza 5.12.'02, n. 3193.

La pronuncia riprende *in toto* le argomentazioni su cui si fonda la decisione del Consiglio di Stato 2.2.'96, n. 135, che - in seguito a contenzioso instaurato dalla Confedilizia con riferimento ad una delibera Ici del Comune di Perugia - sancì che la facoltà di scelta fra le diverse aliquote, attribuita al Comune, non può considerarsi svincolata da ogni criterio logico e frutto dell'arbitrio dell'autorità locale.

## LALENTE SULLACASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### SFRATTI E SOSPENSIONI

**C**ontinua l'opera dei giudici di sistematica interpretazione dell'ultimo provvedimento di blocco (per determinate categorie, e a ben precise condizioni) degli «sfratti». Questa volta, ad aver affrontato fattispecie del tutto particolari è stato il Tribunale di Napoli.

Il provvedimento di blocco, com'è noto, prevede che esso non si applichi allorché l'inquilino abbia la possibilità di accedere a una diversa sistemazione alloggiativa.

«Configura la possibilità per il conduttore - ha detto allora il Tribunale partenopeo - di ottenere in concreto la disponibilità di un diverso immobile (ciò che impedisce l'utilizzazione del provvedimento di sospensione degli sfratti), l'offerta scritta - da parte del locatore - di un contratto di locazione per un immobile di caratteristiche adeguate e al medesimo prezzo, dovendosi riconoscere a tale offerta valore di rapporto contrattuale vincolante per il proponente, ai sensi degli articoli 1326 e 1328 del Codice civile».

Nella stessa occasione, il giudice del Tribunale di Napoli ha anche precisato (il relativo provvedimento è scaricabile, nel suo testo integrale, dal sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) che - per paralizzare l'applicazione della legge di blocco delle esecuzioni di rilascio - non occorre che l'inquilino possa ottenere la disponibilità di un alloggio con caratteristiche pari a quelle dell'immobile da rilasciare, «essendo invece sufficiente che egli sia comunque in grado di reperire una diversa soluzione abitativa».

Ancora lo stesso Tribunale, ha detto che «la circostanza che il quartiere in cui è sito l'immobile offerto in sostituzione sia diverso (e meno "prestigioso") da quello in cui si trova l'immobile da rilasciare, è del tutto priva di rilievo».

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 9.1.'03 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### CASA FUORI USO? SE CI RESTI PAGHI

**I**l fatto è questo. Convenuto in Tribunale per morosità, l'inquilino si era difeso facendo presente di non pagare il fitto concordato perché l'immobile locato era inutilizzabile in quanto inidoneo all'uso commerciale pattuito. La risposta del giudice delle locazioni di Piacenza (dottor Piragine) è però stata immediata: «L'eccezione di inadempimento - ha detto il Tribunale - non può essere validamente svolta dal conduttore il quale permanga nella detenzione dell'immobile». Vale a dire: l'inquilino non può restare nell'immobile locato (a uso abitativo o no che sia) e non pagare il fitto. Se l'immobile è inutilizzabile, innanzitutto lo rilasci, e poi faccia (come si suol dire) i suoi passi, chiedendo i danni al proprietario.

Nella stessa decisione, il giudice delle locazioni di Piacenza ha anche precisato che, nel procedimento di convalida di sfratto per morosità, l'eccezione di inadempimento non può essere validamente svolta neppure dal conduttore non comparso all'udienza fissata dal Giudice ex artt. 447 bis, 420 e 426 Codice di procedura civile, o che non abbia integrato l'atto introduttivo nel termine assegnato o, infine, che non abbia offerto alcun elemento di prova a sostegno del proprio assunto difensivo.

\*Presidente Confedilizia

da *il Giornale* 4.1.'03 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## SPLENDIDA LETTERA

### Gli orsetti del signor Sindaco...

Ho letto la lettera del Signor Tonello in merito alla vicenda degli orsetti regalati dal Sindaco di Montegrotto alla cittadinanza, e vorrei fare alcune considerazioni in merito. Sono, per il signor Tonello, una persona provinciale. Anzi un esponente politico provinciale e un genitore che dà il cattivo esempio alle sue due figlie. Sono un "cattivo genitore" perché insegno alle mie figlie che la nostra abbondanza va condivisa con chi soffre, e quindi che invece di spendere i soldi dei cittadini del nostro comune per i "regalini", siano essi gli orsetti o le penne, preferirei che fosse finalmente approvato un contributo a chi questo Natale lo vive fuori dalla propria casa perché il terremoto gliel'ha tolta. Sono un "esponente politico provinciale" perché crede che 10.000 euro di "regalini", oltre a 30.000 euro di luminarie natalizie, oltre a tutti gli altri sprechi visti quest'anno da parte di questa amministrazione, non debbano passare inosservati. Faccio della "puerile strumentalizzazione politica" quando ricordo alle mie figlie e agli altri cittadini di Montegrotto che ci sono persone nel nostro stesso comune che con parte di quegli sprechi potrebbero vivere un po' meglio.

Certamente dei cittadini di Montegrotto avranno gradito il "regalino", io no e credo che anche alcune persone anziane, magari con difficoltà economiche, avrebbero gradito di più un miglioramento dei servizi magari l'eliminazione dell'aumento dell'Ici e dell'addizionale Irpef.

Antonio Voltolina, Genitore e consigliere comunale della lista "Montegrotto che vogliamo".

(da *il mattino di Padova*, 8.1.'03)

L'attenzione generale si è soffermata sui numerosi episodi in cui la custodia preventiva è stata usata come mezzo di pressione psicologica per indurre gli inquisiti alla confessione o alla delazione, anche riguardo a vicende estranee alle indagini, o a terze persone non ancora note agli inquirenti.

Giancarlo Bagarotto

Molti innocenti sono stati triturati da un meccanismo perverso che, combinando diffusione mediatica delle indagini e lunga durata dei processi, ha compromesso la loro immagine pubblica e rovinato la loro vita privata. E questo meccanismo, costruito e alimentato da una parte politica, non ha nulla a che vedere con il trionfo della giustizia.

Giancarlo Bagarotto

## Da marzo l'unico F24 è quello con l'Ici

Dall'1.3.'03 tutti i contribuenti dovranno utilizzare - per i versamenti delle varie imposte (Irpef, Irpeg, Iva, addizionali ecc.) - il modello di versamento F24 contenente la sezione denominata "I.C.I. ed altri tributi locali".

Ad oggi - spiega il Provvedimento 3.1.'03, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 16.1.'03, n. 12 - la coesistenza di due modelli per l'esecuzione dei versamenti unitari "ha perso di significato in relazione al crescente numero di Comuni che stipula con l'Agenzia delle entrate apposita convenzione per la riscossione, a mezzo della predetta modulistica, dell'imposta comunale sugli immobili".

Nulla da eccepire sull'utilizzo di un solo modello di versamento: serve ad eliminare inutili e dannose confusioni. Quel che non si spiega è il riferimento al "crescente numero di Comuni" che stipulerebbero con l'Agenzia delle entrate la convenzione per la riscossione dell'Ici tramite F24. Al momento della chiusura redazionale del presente numero di *Cn*, sul sito dell'Agenzia delle entrate la "Tabella dei Comuni convenzionati per il pagamento dell'Ici" presenta la seguente lista: Andria; Bassano del Grappa; Cairo Montenotte; Castel Maggiore; Locorotondo; Reggio Emilia; Viareggio. In sintesi, 7 Comuni su più di 8.000.

E dire che l'utilizzo del modello F24 per il versamento dell'Ici - se autorizzato dai Comuni - avrebbe il vantaggio di semplificare un po' la vita in particolare ai proprietari di immobili in centri diversi (si pensi ai numerosissimi proprietari di una "seconda casa" per la villeggiatura), consentendo agli stessi di utilizzare lo stesso modulo per i vari Comuni ai quali sono tenuti a pagare l'imposta.

## IMMOBILI Cavi esterni L'Enel paga le spese

Le spese per la rimozione e l'interramento dei cavi elettrici, quando si tratta di lavori di restauro o di rifacimento delle facciate delle case, spettano all'Enel, oppure all'ente pubblico nel caso di cavi per l'illuminazione pubblica, ma non al proprietario dell'alloggio. È quanto stabilisce una sentenza del giudice di pace di Piacenza, Umberto Moizo, la cui portata viene definita 'rivoluzionaria' dalla Confedilizia: il presidente, Corrado Sforza Fogliani plaude alla «cessazione di ricorrenti abusi, basati su prassi consolidate che non hanno però alcun fondamento giuridico».

da *economia* 28.9.'02

Le imprese passate alla mano pubblica in seguito alla nazionalizzazione delle fonti energetiche, i contributi alle imprese a sostegno dello sviluppo industriale e l'esercizio di sempre più penetranti controlli sull'attività dei privati tramite il rilascio di concessioni o licenze divennero presto altrettanti strumenti per convogliare nelle casse dei partiti flussi di denaro sempre più cospicui.

Giancarlo Bagarotto

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MARZO

17 Marzo 2003 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di febbraio 2003.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle rate delle addizionali, regionale e comunale, all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2003 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 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Condono imposte di registro, ipotecaria e catastale, successioni e donazioni, Invim

Ultimo giorno per la presentazione dell'istanza per la definizione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili, per gli atti pubblici formati, le scritture private autentiche e le scritture private registrate entro il 30.11.'02 nonché per le denunce e le dichiarazioni presentate entro la medesima data.

### Integrazione imponibili

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini dell'integrazione delle dichiarazioni relative ai periodi di imposta per i quali i termini di presentazione sono scaduti entro il 31.10.'02.

### Condono tombale

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione automatica di tutte le imposte per tutti i periodi d'imposta per i quali i termini per la presentazione delle relative dichiarazioni sono scaduti entro il 31.10.'02.

### Definizione accertamenti

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione di avvisi di accertamento, processi verbali di constatazione e inviti al contraddittorio per i quali all'1.1.'03 non è stato notificato avviso di accertamento ovvero ricevuto invito al contraddittorio.

### Chiusura liti fiscali pendenti

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione delle liti fiscali pendenti dinanzi alle commissioni tributarie in ogni grado del giudizio, anche a seguito di rinvio, nonché di quelle già di competenza del giudice ordinario ancora pendenti dinanzi al Tribunale o alla Corte di appello.

31 Marzo 2003 - Lunedì

### Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2002 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

## Mutui: in un anno cresciuti quasi del 20%

Con i listini azionari che danno sempre meno soddisfazione (alla data del 31 gennaio il Mibtel ha perduto il 4,12%), e anzi spesso si trasformano in un boomerang per i risparmiatori, gli italiani continuano a investire nel mattone.

In un anno, registra Bankitalia nel Supplemento al Bollettino statistico diffuso il mese scorso, i finanziamenti oltre i 5 anni concessi alle famiglie italiane per mutui immobiliari sono aumentati del 19,6%. Dai 99,702 miliardi di euro del novembre 2001, si è passati, un anno più tardi, a 119,318 miliardi di euro (in termini di consistenze, cioè al lordo delle fluttuazioni di valore).

I dati di Via Nazionale, riferiti alle banche e ai fondi comuni monetari, mettono in luce anche un'altra tendenza: a novembre 2001 i prestiti erogati per l'acquisto di abitazioni rappresentavano il 40,5% del totale dei finanziamenti concessi alle famiglie. Un anno dopo la percentuale è salita oltre il 44,2%.

## Famiglie, oltre 3000 Mld investiti nel mattone

Il mattone resta l'investimento preferito dagli italiani e la casa di proprietà il loro sogno, spesso realizzato. Ce l'ha fatta il 69% delle famiglie, puntando sull'abitazione in cui vive gran parte dei propri risparmi, in media circa il 75% della ricchezza complessivamente detenuta. Anche se con chiare differenze a seconda dell'età: l'incidenza scende man mano che si invecchia, prima di risalire subito dopo la pensione. In totale, alla fine del 2001, erano oltre 3 mila i miliardi di euro investiti in immobili, di cui circa l'80% riferibile alla prima casa, a fronte di poco meno di 2.500 miliardi destinati agli strumenti finanziari.

## Oneri immobili, rimborsi negati

Per ottenere la restituzione degli oneri di urbanizzazione già versati al Comune è necessario impugnare in sede giudiziale gli atti amministrativi presupposti, ossia il piano regolatore e la relativa concessione edilizia, a nulla valendo l'eventuale riserva di inoltrare domanda di rimborso depositata al momento del pagamento. In altre parole, sebbene il pagamento degli oneri non possa considerarsi, in sé e per sé, acquiescenza all'atto di determinazione e liquidazione degli stessi, la mancata impugnazione dei provvedimenti presupposti nei termini di legge inibisce la possibilità di recuperare le somme versate.

Questo il contenuto della rigorosa e, per certi versi, innovativa decisione della sezione parmense del Tar Emilia Romagna (sentenza n. 23 del 14 gennaio 2003, consultabile per intero sul sito Internet www.giust.it).

## DAL PARLAMENTO

### Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Tidei (Ds) ha presentato una proposta di legge per definire interventi per la salvaguardia, la ristrutturazione e la rivitalizzazione dei centri storici urbani.

Disposizioni per l'istituzione di camere di conciliazione e per la promozione della risoluzione consensuale delle controversie sono l'oggetto della proposta di legge della deputata Finocchiaro (Ds).

Il senatore Ripamonti (Verdi) ha presentato un disegno di legge contenente disposizioni in materia di risparmio idrico.

Dal deputato Ramponi (An) proviene una proposta di legge finalizzata all'introduzione dell'esenzione dal requisito della residenza nel Comune dove sorge la costruzione sociale per gli appartenenti alle Forze armate e alle Forze di polizia che costituiscono cooperative edilizie.

Su iniziativa del deputato Nan (FI), è stata depositata una proposta di legge al fine di introdurre il divieto dell'utilizzazione dei telefoni cellulari negli ascensori.

Il deputato Lucchese (CCD-CDU) ha chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze quali iniziative saranno approntate per eliminare o dimezzare l'Ici per coloro che abitano appartamenti di proprietà e per impedire ai Comuni di aumentare le rendite catastali, nonché di intervenire per definire le cose da realizzare con il ricavato dell'imposta stessa.

Il deputato Messa (An) ha chiesto al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti quante siano le case cantoniere facenti parte del patrimonio immobiliare dell'Anas; quante siano quelle occupate da dipendenti dell'ente e quante, eventualmente, da abusivi; quale sia l'importo dell'affitto mensile, minimo e massimo, pagato dai dipendenti; a quanto ammonti l'introito annuale delle locazioni; quali siano i costi annuali di manutenzione di questo patrimonio immobiliare.

La causa principale della lunga durata del processo civile sta nel fatto che il legislatore, per evidenti pregiudizi di natura ideologica, non rinuncia a regolare la raccolta delle prove come attività endoprocedurale sottoposta al governo del giudice, anziché disciplinata come onere da espletarsi in contraddittorio extragiudiziale fra i litiganti.

Giancarlo Bagarotto

## 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:

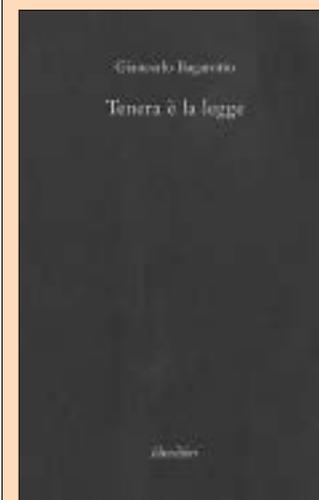
VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione giugno	2001 - giugno	2002	2,3%	1,72%
Variazione luglio	2001 - luglio	2002	2,3%	1,72%
Variazione agosto	2001 - agosto	2002	2,5%	1,87%
Variazione settembre	2001 - settembre	2002	2,6%	1,95%
Variazione ottobre	2001 - ottobre	2002	2,6%	1,95%
Variazione novembre	2001 - novembre	2002	2,7%	2,02%
Variazione dicembre	2001 - dicembre	2002	2,7%	2,02%
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione giugno	2000 - giugno	2002	5,2%	3,90%
Variazione luglio	2000 - luglio	2002	5,1%	3,82%
Variazione agosto	2000 - agosto	2002	5,3%	3,97%
Variazione settembre	2000 - settembre	2002	5,2%	3,90%
Variazione ottobre	2000 - ottobre	2002	5,2%	3,90%
Variazione novembre	2000 - novembre	2002	5,0%	3,75%
Variazione dicembre	2000 - dicembre	2002	5,0%	3,75%

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		75%
Variazione giugno	2001 - giugno	2002	2,3%	2,4%
Variazione luglio	2001 - luglio	2002	2,4%	2,6%
Variazione agosto	2001 - agosto	2002	2,8%	2,8%
Variazione settembre	2001 - settembre	2002	2,8%	2,8%
Variazione ottobre	2001 - ottobre	2002	2,9%	2,9%
Variazione novembre	2001 - novembre	2002	3,0%	3,0%
Variazione dicembre	2001 - dicembre	2002	3,0%	3,0%

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

## Citazioni



Le frasi di Giancarlo Bagarotto pubblicate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal volume *Tenera è la legge*, Liberlibri Editore.

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



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

Anno 13  
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  
Publinter - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
l'11 febbraio 2003