

### All'interno

#### • ATTO TEPPISTICO CONTRO LA CONFEDILIZIA

• Nuovi libretti  
di centrale  
e d'impianto

• Piscine, fissati  
i requisiti igienici

• Nuove regole  
per gli scaldacqua

• Istanza  
rimborso Irap  
per gli amministratori

• Il Comune costruisce,  
il Comune vende

• Prostituzione  
nei condomini,  
come difendersi

• Canoni alti?  
Colpa delle tasse

• Mansionario  
amministratore  
condominiale

• POLITICI  
E CONSORZI  
DI BONIFICA

• No al libretto casa,  
spazio ai Comuni

#### NON IGNORATE QUESTI SEGNI, SE APPOSTI VICINO A CASA VOSTRA

##### Quando il furto sembra appetibile



Abitazione di persona sola



Ottima casa



Buon obiettivo



Casa ricca

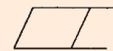
##### Notizie utili per effettuare il furto



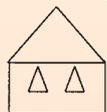
Casa con gente  
amichevole



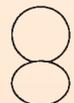
Casa con gente  
generosa



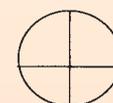
Casa ricca ottima per  
furto



Casa abitata da persone  
sensibili



Casa disponibile alla  
carità



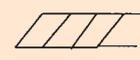
Ottima accoglienza  
se si parla di Dio



Donna sola



Cane in casa



Cane nel cortile



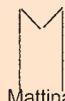
Casa non occupata



Domenica



Pomeriggio

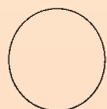


Mattina



Notte

##### Furto non consigliabile



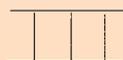
Inutile insistere



Comune pieno di  
carabinieri



Casa controllata  
elettronicamente



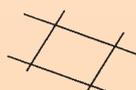
Comune da evitare



Casa già visitata



Niente di interessante



Casa di rappresentante  
autorità



Pericolo  
sempre abitato

## Il Presidente incontra il ministro Marzano

Il Presidente confederale ha incontrato, al Ministero delle attività produttive, il ministro Marzano. Ha anche incontrato, al Palazzo della Consulti, il giudice costituzionale prof. Valerio Onida e, al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il viceministro Martinat. Sforza Fogliani ha pure avuto un incontro con il presidente Ebinprof, del Torre, che era accompagnato dal vicepresidente, Nozzi. All'Auditorium di Roma è intervenuto al Convegno "Comuni e Province a dieci anni dalla legge 81 del 1993" presieduto dal Sottosegretario all'Interno, D'Alì.

Numerose le presenze del Presidente confederale sui mezzi televisivi e radiofonici. Ha partecipato, fra l'altro, ad un dibattito col Segretario generale del Sunia, Pallotta, alla trasmissione su Rai due di Alain Friedman, "I vostri soldi", e concesso interviste a La7 e a TV 50 canale. Più volte è stato intervistato dal GR uno e dal GR due così come più volte ha partecipato alla trasmissione "Istruzioni per l'uso" e "Questione di soldi", entrambe di Radio uno.

## CENSIMENTO

### In Gazzetta i dati ufficiali

Sono stati pubblicati i dati ufficiali dell'ultimo censimento. Il d.p.c.m. 2.4.'03, contenente i dati della "Popolazione legale della Repubblica in base al censimento del 21 ottobre 2001", è apparso sul S.O. n. 54 alla G.U. n. 81 del 7.4.'03. Esso riporta, provincia per provincia, la popolazione legale dei singoli comuni. I dati sono scaricabili anche dal sito [www.istat.it](http://www.istat.it).

Le Associazioni territoriali interessate a disporre della popolazione relativa ai comuni di competenza possono farne richiesta alla Sede centrale.

### Piscine: nuovi requisiti igienici e controlli

La Conferenza Stato-Regioni ha definito un Accordo fra il Ministero della salute, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano sugli "aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio".

L'Accordo contiene disposizioni di diretta applicazione a talune categorie di piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica. Alle Regioni, invece, l'Accordo affida il compito di elaborare specifiche disposizioni per la disciplina delle caratteristiche strutturali e gestionali delle piscine condominiali "destinate esclusivamente agli abitanti del condominio ed ai loro ospiti", aggiungendo che i requisiti igienico-ambientali dell'acqua devono essere quelli previsti dall'Allegato 1 all'Accordo medesimo.

Le Associazioni interessate possono richiedere alla Sede centrale il testo dell'Accordo.

## RISCALDAMENTO

### Nuovi libretti di centrale e d'impianto

Novità per gli impianti termici. Cambiano i modelli dei libretti di centrale e d'impianto, riportati negli allegati F e G al d.p.r. 412/'93.

I nuovi modelli, previsti dal decreto del ministro delle Attività produttive 17.3.'03 (pubblicato sul S.O. n. 60 alla G.U. n. 86 del 12.4.'03), dovranno essere obbligatoriamente adottati a partire dal 1°9.'03. I libretti di centrale e d'impianto conformi ai precedenti modelli e già compilati dovranno essere conservati insieme con i nuovi libretti. Il decreto prevede anche la possibilità che i libretti vengano compilati e aggiornati su supporto informatico, purché stampabili su carta.

È stata inviata, da parte della Segreteria Generale, una Circolare in argomento, a tutte le Associazioni territoriali aderenti.

## ATTO TEPPISTICO CONTRO LA CONFEDILIZIA

La nostra sede di Via Borgognona a Roma è stata fatta oggetto, ai primi di aprile, di un grave atto teppistico, sul quale sta indagando la magistratura.

Il portone d'ingresso sulla centralissima via è stato simbolicamente chiuso con acciaio liquido, nottetempo. Sul posto, un cartello, firmato "ACTION-Diritti dei senza casa". Stesso trattamento anche per la Borsa immobiliare della Camera di commercio, a Piazza pietra.

L'atto è stato rivendicato dall'organizzazione anzidetta, con minacciose telefonate anonime ad un giornale romano. "Li abbiamo sfrattati", hanno detto gli ignoti telefonisti. Che si sono anche qualificati come appartenenti al noto gruppo no/global dei "Disobbedienti".

Da parte nostra, nessun commento (se non di compatimento). E una considerazione: ancora una volta, la Confedilizia e solo la Confedilizia (a indicare la proprietà). Per noi, un riconoscimento (a ben vedere).

## Elezioni amministrative

La Segreteria generale ha provveduto ad inviare alle Federazioni regionali ed alle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia un'informativa sul turno elettorale amministrativo del 25 maggio.

È stato suggerito - tra l'altro - di avviare iniziative di interpellato dei candidati sui problemi interessanti la proprietà immobiliare.

## Vitaletti Presidente Commissione federalismo fiscale

Giuseppe Vitaletti presiederà l'Alta Commissione per il federalismo fiscale. Lo ha reso noto un comunicato del Ministero dell'economia e delle finanze.

La nomina di Vitaletti, consigliere del ministro Giulio Tremonti, è avvenuta su proposta del ministro dell'Economia, di concerto con i ministri per gli Affari Regionali, dell'Interno e per le Riforme Istituzionali.

Insieme a Vitaletti sono stati nominati nell'Alta Commissione di studio Luca Antonini, Maurizio Leo, Gianfranco Polillo, Adriano Soi, Giuseppe Troccoli, Claudio Tucciarelli, Francesco Tufarelli. I membri designati dalla Conferenza unificata in rappresentanza delle Regioni sono Aurelio Bertozzi e Norberto Cau mentre quelli designati in rappresentanza degli enti locali sono Gian Luca Galletti e Gino Nunes.

Per i necessari approfondimenti in ordine ai profili scientifici o istituzionali delle materie di competenza, l'Alta Commissione si avvarrà di due organi consultivi: un Comitato tecnico-scientifico ed un Comitato istituzionale.

Felicitazioni dalla Confedilizia, a tutti i commissari.

## Amerio confermato alla Confedilizia Piemonte-Val d'Aosta

Il Vicepresidente confederale Pierluigi Amerio è stato confermato alla Presidenza della Confedilizia Piemonte-Val d'Aosta. L'elezione è avvenuta nel corso dell'Assemblea dei delegati delle due regioni, tenutasi a Torino.

## Infrastrutture: Corradi-Cervi nuovo capo Ufficio stampa

Maria Alberta Corradi-Cervi è il nuovo capo dell'Ufficio stampa del Ministero delle infrastrutture e trasporti. Lo ha deciso il ministro Pietro Lunardi che, in una nota, ha ricordato come la Corradi-Cervi sia approdata a questo incarico "dopo aver maturato una lunga esperienza nel mondo della comunicazione".

## Colombo Presidente Collegio ingegneri

L'ing. Adolfo Colombo è stato eletto Presidente del Collegio ingegneri e architetti di Milano (promotore della Conferenza immobiliare, di cui fa parte anche la nostra organizzazione). Vicepresidenti, ing. Patrizia Giracca e ing. Carlo Valtolina. Segretario, arch. Clara Rognoni. Tesoriere, ing. Anna Semenza.

## Nuove norme sismiche

La Presidenza del Consiglio dei ministri ha emanato un'ordinanza (n. 3274 del 20.3.'03) - in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* al momento della chiusura del presente numero di *Cn* - contenente "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", sulla cui base saranno individuati i Comuni a rischio sismico.

Le Associazioni interessate possono richiedere alla Sede centrale il testo dell'ordinanza.

## Sicurezza degli scaldacqua di uso domestico

Il Ministero delle attività produttive ha emanato la Circolare 26.3.'03, n. 829, con la quale sono state indicate le regole da seguire per la corretta installazione degli scaldacqua ad accumulo di uso domestico e similare.

Detta installazione deve avvenire tramite un gruppo di sicurezza idraulica, che deve rispettare determinate caratteristiche specificate nella circolare.

## Delibere Ici sul sito delle Finanze

Le delibere di approvazione delle aliquote e detrazioni Ici saranno pubblicate sul sito Internet del Dipartimento delle politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze ([www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it), sottopagina *Dipartimento politiche fiscali*).

Lo ha annunciato il Dipartimento stesso con la Circolare 16.4.'03, n. 3/DPF.

Il sito delle Finanze riunirà pertanto tutte le delibere che la *Gazzetta Ufficiale* sta lentamente pubblicando da qualche mese.

## Compravendite immobiliari, atti on line d'obbligo per tutti i notai

Con Provvedimento 18.4.'03, l'Agenzia del territorio ha disposto la progressiva estensione in regime di obbligatorietà, a tutti i distretti notarili, del modello unico informatico per gli atti di compravendita di immobili.

L'estensione è suddivisa in tre scaglioni, rispettivamente decorrenti dall'1.1.'03, dal 15.6.'03 e dall'1.1.'04.

## Fisco, per i processi "lumaca" rispunta l'equa riparazione

Il processo tributario torna a essere un "osservato speciale". E si riapre la possibilità del risarcimento per l'eccessiva durata della causa. La Corte di appello di Venezia ha infatti condannato l'Amministrazione finanziaria a una pena pecuniaria di poco più di ottomila euro a titolo di riparazione per il danno patrimoniale provocato a una società che per quindici anni ha dovuto attendere la parola definitiva nella controversia che la vedeva protagonista.

## Ristrutturazioni edilizie

### A marzo boom di richieste per la detrazione del 36%

Le comunicazioni di inizio lavori, inviate nel mese di marzo 2003 al Centro operativo di Pescara per usufruire della detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute per le ristrutturazioni immobiliari, hanno registrato un aumento di quasi il 50% rispetto a febbraio (oltre il 50% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

È quanto riferisce l'Agenzia delle entrate. Sono state 25.930 le comunicazioni inviate nel marzo di quest'anno contro le 17.547 del mese precedente. A fare la parte del leone è ancora la Lombardia, con 4.999 comunicazioni.

## Impianti di telefonia, niente espropri di aree

È illegittimo il ricorso alla procedura espropriativa per la realizzazione di un impianto di telefonia mobile. Infatti, anche a seguito della recente definizione delle infrastrutture di telecomunicazione come strategiche operata dal c.d. decreto Gasparri, le relative opere non possono definirsi pubbliche, in quanto non realizzate dallo Stato né da enti pubblici territoriali, ma di semplice interesse pubblico. Di conseguenza, gli enti locali non hanno alcun potere né di realizzare questo tipo di impianti, né di divenire proprietari di aree da attribuire successivamente in concessione agli enti gestori della telefonia mobile.

Lo afferma la sentenza n. 54 del 6 febbraio 2003 della sezione parmense del Tar Emilia-Romagna.

## Confedilizia in Tv

Su Rai uno è andata in onda una trasmissione curata dalla Confedilizia, nel corso della quale l'avv. Daniela Barigazzi, del Coordinamento legali confederale, e l'avv. Paolo Mercuri, Presidente dell'Associazione di Rovigo, hanno illustrato il funzionamento dei contratti di locazione regolamentati.

## Siete insoddisfatti delle Poste? Presentate ricorso

In collaborazione con Associazioni dei consumatori, le Poste hanno messo a punto una procedura celere di conciliazione che recepisce le indicazioni dell'Unione Europea in materia di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Il cliente può presentare domanda di conciliazione se non è soddisfatto dell'esito del reclamo (quindi, bisognerà attivare la procedura solo successivamente ad esso), compilando un modulo disponibile presso gli uffici postali delle regioni in cui è attiva la procedura.

Si può ricorrere alla procedura di conciliazione per controversie fino a 500 euro che riguardano: posta celere e assicurata, raccomandate, telegrammi e fax.

La controversia sarà esaminata da una "Commissione di conciliazione" composta da un rappresentante di Poste Italiane e da un rappresentante delle Associazioni di consumatori, per conto del cliente.

Il regolamento di conciliazione è a disposizione dei clienti negli uffici postali e nelle sedi delle Associazioni firmatarie dell'accordo.

Per maggiori informazioni è possibile consultare il sito Internet di Poste italiane [www.poste.it](http://www.poste.it).

Si può anche telefonare al Call Center di Poste Italiane, al numero 803160 (la telefonata è gratuita), oppure rivolgersi alle Associazioni dei consumatori.

Le 15 Associazioni che hanno firmato con Poste Italiane l'accordo per risolvere le controversie per via extragiudiziale sono: Acu, Adiconsum, Adoc, Altroconsumo, Arco, Assoutenti, Cittadinanzattiva, Ctcu, Codacons, Conconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori Acli, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori.

## IMPORTANTE

### Arriva la libertà di luce

Dal 29.4.'03 - per effetto di quanto disposto dall'art. 14, comma 5-bis, del d.lgs. n. 79/'99 - la soglia di consumo richiesta per poter accedere al mercato libero dell'elettricità scende dai 9 milioni di chilowattora (1 milione se in consorzio) a 100 mila. Sul lato della domanda, il mercato libero passa così - secondo l'Autorità per l'energia elettrica e il gas - dal 40% al 60%, con l'ingresso potenziale di oltre 150 mila clienti rispetto ai 13 mila precedenti. Tra i nuovi clienti che potranno godere della liberalizzazione ci sono anche i condomini con non meno - circa - di 40 abitazioni (calcolando il consumo medio di elettricità di una famiglia italiana).

Per favorire lo sviluppo del mercato libero dell'elettricità, l'Autorità ha disposto l'obbligo per i distributori di comunicare in bolletta a tutti i propri clienti potenzialmente liberi la possibilità di cambiare fornitore. L'Autorità accerta la sussistenza dei requisiti di idoneità, anche in base alle dichiarazioni dei distributori relative ai prelievi di elettricità. Pur essendo idonei, i nuovi clienti possono tuttavia esercitare l'opzione di rimanere sul mercato vincolato alle tariffe definite dall'Autorità.

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

## ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

### Beni ambientali

Il Tribunale di Grosseto ha sollevato questione di legittimità costituzionale degli artt. 163 e 151 del D. Lgs. 29.10.'99 n. 490 "nella parte in cui non prevedono l'obbligo per i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi approvati con decreti ministeriali adottati ai sensi dell'art. 4 della legge 29.6.1939 n. 1497 di sottoporre alla Regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione".

Passa questo notiziario ad un amico

Iscrivi un tuo amico alla CONFEDILIZIA

L'UNIONE, FA LA FORZA

ADSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Audizione alla Commissione cultura del Senato**

Il presidente dell'Adsi prof. Aldo Pezzana – unitamente al vice presidente dott. Ippolito Bevilacqua Ariosti, al presidente onorario avv. Niccolò Pasolini dall'Onda ed al consulente legale dell'Associazione avv. Luciano Filippo Bracci – ha partecipato ad un'audizione della VII Commissione del Senato (Istruzione pubblica, beni culturali, ricerca scientifica, spettacolo e sport), nell'ambito dell'indagine conoscitiva sui nuovi modelli organizzativi per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali.

Il prof. Pezzana – dopo aver ricordato che, secondo le stime dell'Unesco, l'Italia possiede fra il 60 e il 70% dei beni culturali mondiali – ha sottolineato che circa 40-50 mila edifici di interesse storico artistico sono di proprietà privata. Inoltre, il presidente Pezzana ha richiamato l'attenzione sulla necessità di definire un concetto di bene culturale che abbia un'univoca valenza giuridica sotto il profilo civilistico, tributario ed amministrativo.

Su sollecitazione del presidente della Commissione, sen. Franco Ascutti, il prof. Pezzana si è poi soffermato analiticamente sulle problematiche di natura fiscale, rilevando in particolare che, in ordine all'imposizione tributaria dei redditi degli immobili storici, esiste da tempo un contenzioso tra l'Amministrazione finanziaria e le proprietà interessate, manifestando l'auspicio che l'Agenzia delle entrate si adegui al più presto alle numerose sentenze della Corte di Cassazione favorevoli alla proprietà.

Il presidente Pezzana ha inoltre illustrato alcune iniziative che lo Stato potrebbe adottare per preservare il patrimonio storico immobiliare, in considerazione delle difficoltà che molte famiglie incontrano nella gestione delle dimore; tra queste, l'introduzione di un istituto, con caratteristiche analoghe al fedecommissario, che consenta di associare alla dimora, vincolandola alla stessa, una serie di beni da cui trarre risorse per poter mantenere e conservare la dimora stessa. Il prof. Pezzana ha concluso facendo presente di ritenere utile un efficace e severo controllo pubblico, affinché la modificazione della destinazione d'uso degli immobili (come ad esempio la divisione degli stessi in appartamenti, anche al fine di trasformarli in alberghi) avvenga nel rispetto della loro storicità.

Altri elementi utili all'indagine conoscitiva del Senato sono stati recati alla Commissione dagli altri rappresentanti dell'Associazione che accompagnavano il presidente Pezzana.

**Per Patrimonio Spa i paletti del Cipe alla vendita di beni storici e artistici**

“L'eventuale trasferimento alla Società Patrimonio di beni pubblici di particolare valore storico, artistico, culturale ed ambientale non modifica in alcun modo i vincoli gravanti sugli stessi. La Società può, quindi, alienare tali beni nei soli casi in cui la normativa vigente lo consente ed alle condizioni previste dalla predetta normativa; in ogni caso occorre l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali ovvero del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio”. È questo il passo più significativo della delibera del Cipe 124/2002 che contiene le direttive generali cui uniformare l'attività di Patrimonio Spa, neonata società pubblica per la valorizzazione e l'alienazione dei beni dello Stato.

**Beni culturali, servono mecenati**

Punta sul mecenatismo il ministro dei Beni culturali, Giuliano Urbani, per la realizzazione del business del patrimonio artistico italiano. Avere voglia di investire, apportare una nuova cultura gestionale, saper promuovere i propri prodotti: questa la ricetta individuata dal ministro nel corso del convegno “Investire in cultura: strategie, strumenti, nuove opportunità per le imprese e le istituzioni culturali”, organizzato a Roma dalla Business international in collaborazione con l'associazione Ales. Urbani ha auspicato l'adozione di un “modello Gonzaga”, cioè di un modello di famiglia che investe nelle opere d'arte in cambio di un imponente ritorno d'immagine. “La promozione dell'arte è frenata dalla mancanza di abitudine”, ha commentato il ministro, “perché spesso la cultura è considerata un argomento di élite: si ritiene che l'arte parli solo a chi sa”. “I finanziamenti privati servono prioritariamente per la tutela e la salvaguardia del nostro patrimonio artistico”, ha concluso Urbani, precisando come gli investimenti siano indispensabili anche per il turismo. E proprio per incentivare lo sviluppo di un mercato del settore, con un massiccio coinvolgimento dei turisti, è stato annunciato il progetto di costituzione di un grande portale internet nel quale riunire il

numero più elevato possibile dei 46 milioni di beni artistici presenti sul nostro territorio.

“Si tratta di un portale multilingue in cui sarà possibile rintracciare luoghi, eventi e indirizzi”, ha detto Claudio Chetta, consigliere del Ministero dei beni culturali per l'informatica, “e speriamo possa diventare il portale della cultura italiana”. Rimane il fatto, come ha notato Rosalba Cori, dell'unità tecnica Finanza di progetto istituita presso il Ministero delle finanze, che investire nel settore dei beni culturali comporta un rischio minimo ma anche un minimo rendimento. E questo è il motivo per cui il coinvolgimento dei privati, soprattutto in operazioni di project financing riguardanti il patrimonio artistico, non riesce a decollare pienamente.

**Così ha detto il ministro Urbani**

Le dimore storiche italiane in mano ai privati sono realtà vive. Se non le avessimo vendute, non sarebbe così. E invece vivono quotidianamente, perché chi le ha comprate è qualcuno che ci tiene, e che ci rimette quasi sempre una quantità di soldi, forse anche solo per poter dire: “Guarda che casa possiedo! Ho il piacere di mantenere in vita una dimora che è appartenuta ai Visconti”. Dobbiamo ringraziare questo signore, che svolge una funzione pubblica con i propri soldi. Si affigga una targa alla sua casa con la scritta: “Lo Stato ringrazia”. Però deve ringraziare, possibilmente, anche in modo tangibile, per esempio dichiarando che ogni soldo investito per il mantenimento di quella dimora è esente da tasse. Ripeto, abbiamo già novantacinquemila esempi! Tutte le dimore storiche di proprietà privata sono la dimostrazione vivente di quanto abbiamo affermato: che la gestione privatistica di un nuovo proprietario dentro un sistema di vincoli funziona benissimo.

Da: Giuliano Urbani, *Il tesoro degli italiani – Colloqui sui beni e le attività culturali*, ed. Mondadori.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

**Contratti di comodato e agevolazioni oli minerali**

L'Agenzia delle Dogane ha chiarito alcuni aspetti applicativi del DM 454/01, nel caso di fondi condotti a titolo di comodato, sottolineando che possono usufruire dell'agevolazione, relativa agli oli minerali impiegati in lavori agricoli, anche i soggetti che svolgono la loro attività sui fondi agricoli condotti a titolo di comodato, anche in forma verbale.

Si è risolta la situazione venutasi a creare con l'emanazione della nuova disciplina di cui al DM 454/01, che aveva portato al blocco della concessione del gasolio agevolato ai contratti di comodato.

La Confagricoltura ha indotto l'Agenzia delle Dogane a sottoporre la questione all'Avvocatura Generale dello Stato.

L'Avvocatura non ha ravvisato la sussistenza di ragioni ostative rispetto all'estensione dell'applicazione del comma 9 dell'art. 2 del DM 454/01 anche ai terreni condotti a titolo di comodato ed ha stabilito, quindi, che deve riconoscersi la possibilità di ammettere alla fruizione del beneficio di cui al punto 5 della Tabella A allegata al D.Lgs. 504/1995, anche i soggetti che svolgono l'attività agevolata sui fondi condotti a titolo di comodato.

In relazione a tale interpretazione, l'Agenzia delle Dogane ha specificato che, ai fini del riconoscimento del beneficio, devono essere rispettate le indicazioni contenute nel comma 9 dell'art. 2 del DM 454/01 (terreni concessi in affitto).

Pertanto, i soggetti che intendono effettuare lavorazioni di terreni condotti in comodato, devono allegare alla richiesta annuale di cui al comma 3 dell'art. 2 del DM 454/2001, copia della documentazione comprovante la conduzione a titolo di comodato, o una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa dal comodante, dal comodatario o congiuntamente, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/00. La documentazione dovrà contenere la specifica indicazione della durata del contratto di comodato, nonché gli estremi della registrazione del contratto medesimo, ove questo sia stato stipulato in forma scritta e quindi assoggettato al relativo obbligo tributario.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Istanza di rimborso Irap per gli amministratori di condominio

La Confedilizia ha predisposto un modello di istanza di rimborso dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) - con le relative istruzioni - che può essere utilizzato da parte degli amministratori condominiali e immobiliari che svolgono la propria attività senza organizzazione.

Il fondamento per la presentazione dell'istanza è costituito dalla sentenza della Corte costituzionale n. 156/01, che ha sancito che con riferimento ad attività svolte in assenza di elementi di organizzazione di capitali o lavoro altrui - il cui accertamento costituisce questione di mero fatto - risulta mancante il presupposto dell'IRAP, con conseguente inapplicabilità dell'imposta stessa.

Alla stregua di tale principio, e sulla base della giurisprudenza di merito che ne è seguita, la Confedilizia ha segnalato ai Responsabili dei Registri amministratori immobiliari - costituiti presso le proprie Associazioni territoriali - la possibilità della presentazione dell'istanza di rimborso dell'IRAP versata nei 4 anni precedenti da parte di tutti coloro che svolgono attività di amministrazione condominiale e immobiliare senza apporto di personale dipendente e con impiego di mezzi e beni strumentali di scarsa entità.



## Lettura consigliata

È stato pubblicato il libro "Casalinghe, guida alla tutela", di Elio Corrente, edito da Edizioni Lavoro. Si tratta di un'interessante pubblicazione di facile consultazione, che tratta dell'assicurazione per gli infortuni domestici e della pensione alle casalinghe.

Condivisibile la conclusione dell'autore (componente del Consiglio di indirizzo e vigilanza dell'Inail), secondo il quale "risulta necessario un intervento da parte del legislatore sulle carenze segnalate sia in materia infortunistica che pensionistica. Senza questo intervento - dice ancora Corrente - si corre il rischio di lasciare esclusivamente sulla carta quella che invece è stata una felice intuizione politica e una significativa conquista sociale".

## Confcasalinghe in TV

Il 22.5.'03 andrà in onda su Rai uno, alle ore 11, una trasmissione dedicata alla Confcasalinghe, nel corso della quale verrà trattato il tema "La casalinga ed il collocamento alla pari: un modo intelligente per aprire le porte di casa all'Europa". L'argomento è già stato trattato in modo ampio su Cn gen. '03.

## Primo Maggio: Confcasalinghe, festa anche per le casalinghe

Il Primo Maggio è stato festeggiato dalla Confcasalinghe con manifestazioni delle associazioni territoriali aderenti in diverse città italiane.

L'organizzazione ha così inteso rimarcare il ruolo del lavoro - spesso oscuro, spesso trascurato, spesso dimenticato - svolto da milioni di donne nelle proprie case. Si tratta di una forma di lavoro che ha pieno diritto di figurare accanto a tutte le altre celebrate il Primo Maggio, anche se solo negli ultimi anni si è avviato il processo di riconoscimento legislativo di tale attività, un processo ancora parziale e largamente incompiuto.

Il Primo Maggio è stato anche l'occasione, quindi, per ricordare le molteplici funzioni svolte dalle casalinghe e rimarcare il ruolo civile ancor prima che economico all'interno della società.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Arricchito il sito Internet

È stato aggiornato il sito [www.fimpe.it](http://www.fimpe.it), in cui è ora possibile avere visione del materiale descrittivo delle singole convenzioni e dei regolamenti integrali delle stesse.

È anche possibile scaricare le domande di adesione alle singole convenzioni ed i moduli necessari per attivare le coperture e richiedere i rimborsi derivanti dalle stesse.

Per i vari incombenti e le informazioni è attiva la CENTRALE OPERATIVA FIMPE, viale Regina Margherita 278, 00198 Roma, Tel. 06.44.32.099, Fax 06.44.03.418, con servizio di numero verde per la richiesta di informazioni 800-010064.

Il materiale può anche essere richiesto agli Sportelli Fimpe attivi presso le Associazioni territoriali.

Si ricordano le CONVENZIONI FIMPE:

FIMPE GRIGIO: convenzione tutela legale per la conduzione e/o proprietà dell'unità immobiliare costituente la propria dimora (domicilio), nonché le unità ulteriori a disposizione (secondo case, villeggiatura, ecc...).

FIMPE ROSSO: convenzione per la tutela legale per le abituali controversie in cui possa essere coinvolto il condominio o l'amministratore.

FIMPE VERDE e FIMPE GIALLO: convenzioni sanitarie (completa e ricoveri) valevoli in tutto il mondo, per rimborso di spese mediche per visite specialistiche, esami ed accertamenti diagnostici, assistenza infermieristica domiciliare specializzata, rimborso spese per ricoveri ospedalieri, per grandi interventi, indennità sostitutiva, rimborso spese acquisto protesi, escluse quelle odontoiatriche ed applicazioni di lenti, rimborso cure termali, escluse le spese di natura alberghiera, effettuate in centri convenzionati, e con servizio completo "Sicuri in viaggio" della Europ Assistance spa.

## Fimpe in Tv

Su Rai uno è andata in onda una trasmissione, curata dal Fimpe, nel corso della quale il presidente avv. Pier Paolo Bosso - unitamente ai consulenti dott. Alberto Barolini e dott.ssa Giovanna Boccia - ha illustrato le possibilità assicurative offerte dal Fondo a vantaggio del condominio.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## La raccolta 2002 in decollo del 15%

La crisi dei mercati ha colpito patrimoni e redditività del settore assicurativo, ma non i volumi di raccolta. La conferma è giunta dall'Ania, che ha fornito i dati sull'esercizio 2002. I premi complessivi nella penisola sono saliti infatti a 87,715 miliardi di euro, il 15% in più rispetto al 2001. Un'accelerazione rispetto alla crescita del 2002 - quando l'incremento si era fermato al 12,7% - resa possibile dall'ottima performance dei rami vita, che hanno prodotto 55,298 miliardi di raccolta (+ 19,4%) e dalla forte domanda di prodotti a bassa componente finanziaria. Interessanti anche gli sviluppi del ramo danni, che ha raccolto 32,4 miliardi di euro, con un progresso dell'8,3% rispetto al 2001 e con un dato calato al 60,5% dell'incidenza ramo auto. E il mondo assicurativo ha messo a segno un nuovo progresso rispetto al sistema produttivo nazionale, con un peso sul pil del 7% rispetto al 6,3 dell'anno precedente. Un settore in forte crescita che si confronta, tuttavia, con una flessione della redditività e con rischi e limiti insuperabili. "I rischi di tipo catastrofistico, come il terremoto o il terrorismo, non sono affrontabili con la pura tecnica assicurativa privata e richiedono la cooperazione tra pubblico e privato", ha spiegato il presidente Ania Fabio Cerchiai, in occasione delle giornate di studi sul rischio organizzate dall'Irsa. L'Ania ha così confermato la disponibilità ad "affrontare la questione con il governo, sull'esempio di quanto sta avvenendo in molti Paesi europei".



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## L'Archivio storico del Senato è ora aperto al pubblico

L'Archivio storico del Senato, in cui è conservato un notevole patrimonio documentario della storia del nostro Paese, dal 10 aprile è finalmente aperto al pubblico. Gli studiosi possono così consultare documenti quali il decreto reale di nomina dei primi senatori del Regno, gli atti di stato civile della famiglia reale, gli inventari dei gioielli della Corona.

## L'Archivio privato di Aldo Moro, 229 buste dal '53 al '78

Duecentoventinove buste relative agli anni 1953-1978: è l'Archivio privato di Aldo Moro che è stato presentato a Roma nel corso di una cerimonia alla quale hanno partecipato i familiari dello statista e il ministro per i Beni culturali Giuliano Urbani. A 25 anni dalla scomparsa di Moro saranno così consultabili presso l'Archivio Centrale dello Stato gran parte dei documenti dello statista.

Le buste conservano una documentazione di lavoro che testimonia il ruolo di protagonista nella vita politica e istituzionale del Paese ricoperto da Aldo Moro. Sono state acquisite dall'Archivio Centrale dello Stato nel 1995 e, dopo un accurato lavoro di riordino, catalogazione e fascicolatura, al fine di valutarne il livello di accessibilità, sono oggi aperte alla consultazione, "nel pieno rispetto della volontà testamentaria".

Moro, in una serie di lettere dalla prigionia rinvenute nell'autunno del 1990, aveva infatti disposto che il proprio Archivio privato venisse destinato al nipote, Luca Bonini, e fosse conservato presso un istituto culturale.

Le carte, oggi di proprietà dello Stato, saranno liberamente consultabili, ad eccezione dei documenti di carattere riservato relativi alla politica interna ed estera, per i quali bisognerà attendere, come prevede l'attuale legislazione archivistica, 50 anni dalla loro data.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Il trust contro la desertificazione dei centri storici

Parlando a Pisa ad un convegno indetto dall'Assotrusters e dall'Associazione territoriale della proprietà edilizia, il Presidente confederale ha detto: "Il trust è uno strumento eccezionale per la riconduzione ad unità dei palazzi dei centri storici. Il ruolo che questo strumento può giocare nella lotta alla desertificazione delle aree centrali delle città deve essere attentamente considerato, anche nei progetti di riforma della normativa urbanistica che si vanno delineando. La valorizzazione dei centri storici è oggi una priorità assoluta, dalla quale non si può prescindere, anche a fronte di iniziative come targhe alterne e domeniche ecologiche che - unite all'alta imposizione fiscale dovuta a rendite catastali superate - non fanno che aggravare il problema, inducendo a costruire *ex novo* piuttosto che a recuperare l'esistente, con nuovo spreco di territorio. E col bel risultato che le allegre iniziative pseudoambientali, unite agli alti oneri di urbanizzazione e di costruzione che i Comuni pretendono anche nel caso di ristrutturazioni, sono la causa prima dell'abbandono dei centri storici al loro destino da parte dei residenti (sia perché tendono a non abitarvi più, sia - anche - nella cura dell'arredo urbano), sì che le amministrazioni comunali - come ha già fatto quella di Bologna - devono oggi incentivare con contributi economici a proprio carico l'insediamento nei centri delle città di attività commerciali al posto di negozi e uffici dismessi. Una meritata Nemesi".

Al Convegno - aperto dal Presidente della locale Confedilizia, Gambini - hanno poi tenuto relazioni (avanti un folto pubblico, che ha seguito i lavori con grande attenzione), il presidente Assotrusters avv. Andrea Moja (le origini e lo sviluppo del trust), l'avv. Luca Dambrosio (il trust e l'impresa) e il dott. Giuseppe Santo (il trust e l'impresa). Ha chiuso, ancora, l'avv. Moja, con un'altra, esauritiva relazione sul trust nel diritto tributario italiano.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Patto futura vendita, locazione, sublocazione

Edilizia - Assegnazione - Con patto di futura vendita -  
Posizione di diritto soggettivo

Nelle assegnazioni in locazione con patto di futura vendita l'assegnatario vanta, quando si siano maturati i presupposti e alle condizioni di cui al patto stesso, un diritto soggettivo perfetto al trasferimento a suo favore del diritto di proprietà sull'alloggio assegnatogli, diritto che non degrada ad interesse legittimo allorché l'istituto concedente opponga una causa di decadenza dall'assegnazione (nella specie, per l'avvenuta sublocazione a terzi dell'alloggio), atteso che essa non inerte al rapporto pubblicistico di assegnazione, ma si ricollega esclusivamente alle successive vicende del rapporto privatistico di godimento dell'immobile, ed il relativo atto dichiarativo non è connotato da alcuna discrezionalità, essendo vincolato esclusivamente all'accertamento di detta causa sopravvenuta. Ne consegue che la tutela di tale posizione soggettiva è devoluta al giudice ordinario, al quale l'assegnatario può rivolgersi per ottenere una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso, a norma dell'art. 2932 c.c., atteso che siffatta pronuncia, non configurando un provvedimento esecutivo per la realizzazione coattiva di un *facere* della pubblica amministrazione, né interferendo sul potere dispositivo delle parti, ma bensì configurando un atto costitutivo rivolto ad attuare direttamente la volontà della legge, in relazione all'accertamento dell'imputabile inadempimento del soggetto obbligato alla prestazione del consenso, non implica alcuna violazione del divieto di annullare, revocare o sostituire l'atto amministrativo, posto dall'art. 4 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, all. E.

\* Cass. civ., sez. un., 1 ottobre 2002, n. 14079, A.T.E.R.c. Quadrelli.

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione -  
Locazione di alloggio - Applicabilità della disciplina sull'equo canone.

L'esclusione dell'applicabilità del capo primo della legge n. 392 del 1978, che concerne la locazione degli immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, posta dall'art. 26 di tale legge con riferimento alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata, riguarda esclusivamente il rapporto tra l'ente e l'assegnatario; mentre se quest'ultimo conceda in locazione l'alloggio ad un terzo, il rapporto resta soggetto alla disciplina dell'equo canone, essendo il conduttore del tutto estraneo al rapporto tra ente proprietario ed assegnatario.

\* Cass. civ., sez. III, 1 agosto 2002, n. 11428, Migliaccio c. Pinifidi.

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione -  
Sublocazione stipulata dall'assegnatario - Condizioni.

In tema di edilizia economica e popolare, è valido ed efficace il contratto di sublocazione stipulato con un terzo da un assegnatario, avente per oggetto l'alloggio assegnatogli, purché questi abbia richiesto ed ottenuto l'autorizzazione dall'ente concedente; peraltro, in caso di successiva revoca di detta autorizzazione, la sublocazione perde efficacia solo *ex nunc*.

\* Cass. civ., sez. III, 1 agosto 2002, n. 11428, Migliaccio c. Pinifidi.



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

## L'attività di bed and breakfast

"L'attività di bed and breakfast": questo il titolo dello studio di Elena Fiore che compare sulla rivista *crocevia* (n. 3/03).

Si tratta di un preciso riferimento su tutti i riferimenti normativi che interessano il settore.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## La mediazione come "contratto di fatto"

Tribunale di Venezia, sez. III civile, 30 agosto 2002  
G.U.R. Simone - Cavazzini V.c. Immobiliare Venezia s.r.l.

*Mediazione - Natura giuridica - Diritto del mediatore alla provvigione - Presupposti - Proposta irrevocabile di acquisto.*

È escluso che ai fini del riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione possa valorizzarsi il dato del preventivo conferimento dell'incarico, bastando la mera circostanza della valorizzazione consapevole dell'opera di quest'ultimo rispetto alla conclusione dell'affare.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Audizione alla Camera

Il dott. Mario Finzi, in rappresentanza di Assoutenti, ha partecipato ad un'audizione nell'ambito dell'indagine conoscitiva svolta dalle Commissioni Attività produttive della Camera e Industria, commercio e turismo del Senato, sulle recenti dinamiche dei prezzi. L'indagine riguarda anche le tariffe e la tutela dei consumatori.



## Case, mercato in crescita rallentata

Il 2002 è stato un anno di svolta per il settore immobiliare, crinale tra il ciclo di crescita ininterrotta dei quattro anni precedenti e l'inizio della discesa dei prezzi.

Secondo il presidente di Aspesi, Sestilio Paletti, le compravendite sono costantemente aumentate: nel 2002 hanno interessato oltre 800 mila alloggi (+ 7% sul 2001, dato nazionale; + 8% sul 2001 a Milano), quasi il doppio rispetto al 1992, ultimo anno buono prima della crisi durata fino al 1997.

"I prezzi delle abitazioni sono notevolmente aumentati nell'ultimo periodo (oltre il 12% a Milano)", ha dichiarato Paletti. "Un inizio di inversione di tendenza si è notato, invece, per i canoni di locazione, che si sono raffreddati nel settore abitativo e hanno cominciato a registrare riduzioni significative rispetto al 2001 nel settore degli uffici. Ma anche il tasso di crescita dei prezzi di compravendita ha cominciato a rallentare dall'anno scorso".

Le previsioni per il triennio 2003-2005 annunciate da Paletti indicano prezzi in crescita, seppure con un rallentamento rispetto agli anni precedenti. Riguardo alla tutela degli acquirenti di immobili da costruire, contro il rischio di fallimenti, la Camera ha approvato il progetto di legge delega in materia che prevede un contributo di solidarietà sul costo delle fidejussioni previste a garanzia degli acquirenti di nuovi immobili.

## Decreto sui "Contratti di quartiere II"

Sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 94 del 23.4.'03 è stato pubblicato il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 30.12.'02, contenente modifiche al decreto 27.12.'01 relativo ai programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di quartiere II".

Il testo del provvedimento - cui sono allegati lo schema di bando di gara per la realizzazione dei programmi e la ripartizione fra le Regioni delle risorse disponibili - è a disposizione delle Associazioni interessate, presso la Sede centrale.

## Arrivano i primi accordi territoriali per le locazioni regolamentate

di Corrado Sforza Fogliani\*

La Confedilizia, per la proprietà, ed i sindacati Sunia-Sicet ed Uniat, per gli inquilini, hanno sottoscritto i primi Accordi territoriali per le "locazioni regolamentate" (quelle, cioè, regolate — oltre che dalla legge — dall'apposito Decreto ministeriale e da Accordi locali fra le organizzazioni di categoria). Per i contenuti di flessibilità che lo caratterizzano (frutto delle aperture contenute nel Decreto Martinat, che ha per esse recepito le proposte della Confedilizia) è in particolare da segnalare l'Accordo arrivato primo assoluto al traguardo, quello di Crotone. L'Accordo in questione prevede anche la possibilità per locatore e conduttore di determinare l'aggiornamento annuale del canone fino al 75% della variazione dell'indice Istat; di incrementare il canone in caso di alloggio compiutamente arredato ovvero di immobili storico-artistici; di determinare, nel caso di contratto transitorio per il Comune interessato (capoluogo di provincia), un canone fino al 20% più elevato di quello di cui alle fasce di oscillazione per i contratti agevolati. Altri elementi che qualificano l'Accordo di Crotone sono, ad esempio, la previsione di un adeguamento annuale dei limiti di oscillazione delle fasce, al fine di mantenerne immutati i livelli reali, e la possibilità di un incremento degli stessi limiti qualora proprietario e inquilino si accordino per una durata superiore a quella di legge (quattro, cinque o sei anni in luogo di tre). Per facilitare la contrattazione è prevista la misurazione delle superfici secondo il calcolo catastale. Spetta ora alle parti sociali dare attuazione pratica ai contratti regolamentati, sottoscrivendo gli Accordi territoriali per tutti i Comuni. In tal modo si verrà incontro alle categorie più bisognose (che sono le prime a chiedere di far ricorso ai contratti agevolati) e si eviterà l'intervento sostitutivo del Ministero delle infrastrutture, previsto dalla legge — e possibile a partire da fine aprile — per i Comuni ove non sia stato siglato l'Accordo locale.

\*presidente Confedilizia

## Niente Tremonti-Sud per gli immobili locati

Non può applicarsi il credito di imposta per nuovi investimenti nelle aree svantaggiate, previsto dall'art. 8 della legge n. 388/'00 (cosiddetta "Tremonti-Sud"), all'immobile strumentale che l'impresa concede in locazione.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 29.4.'03, n. 97/E, precisando che l'agevolazione spetta solo se il bene oggetto dell'investimento è effettivamente destinato alle strutture produttive dell'impresa.

## APPUNTAMENTI

### Expo Real 2003

Monaco di Baviera-Nuovo quartiere fieristico  
6-8 ottobre 2003  
Salone Expo Real 2003 - 6° Salone internazionale del Real Estate  
[www.exporeal.de](http://www.exporeal.de)  
info: 045 82 05 843

## Identificati gli immobili di pregio

Con decreto 1.4.'03 del Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con quello del lavoro e delle politiche sociali, sono stati identificati gli immobili - tra quelli trasferiti alla società di cartolarizzazione degli immobili pubblici - da considerarsi di pregio unitamente a quelli che soddisfino i criteri indicati nel precedente decreto 31.7.'02. Si tratta di 84 immobili che, qualora acquistati dagli inquilini, non vedranno l'applicazione dello "sconto" del 30%.

## Iva al 20% per l'uso "promiscuo" del gas

Il gas metano utilizzato in modo "promiscuo" (vale a dire, sia per il riscaldamento sia per la cottura di cibi e la produzione di acqua calda) è soggetto all'aliquota Iva ordinaria del 20%.

Lo ha confermato l'Agenzia delle entrate - in risposta ad uno specifico quesito - con Risoluzione 29.4.'03, n. 98/E, aggiungendo che l'aliquota ridotta del 10% è applicabile al gas ad esclusivo uso domestico, finalizzato alla cottura di cibi e alla produzione di acqua calda.

## BELL'ITALIA

### Canoni locazione: per la BCE sono cresciuti del 2,1%

Parlando a Brescia ad un convegno indetto dalla Camera di Commercio e dal Borsino Immobiliare nell'ambito di una manifestazione organizzata dalla *Pro Brixia* sulla "valutazione del rischio immobiliare" il Presidente federale ha detto:

"La *Banca centrale europea* ha comunicato che i canoni di locazione sono aumentati in Italia del 2,1%. È un dato che dovrebbe convincere tutti, operatori e stampa, che è ora di finirla di continuare a giocare ai numeri del lotto.

Nei giorni scorsi abbiamo sentito, nello stesso giorno, gli ascensori a rischio passare da 750.000 a 28.000, secondo due diverse fonti: e, naturalmente, il dato più cospicuo l'hanno prontamente sciorinato coloro che sulle disgrazie del settore mirano a creare un proprio business, esattamente come i professionisti senza lavoro che propongono il libretto casa. Ora è la volta del mercato degli affitti. Che un sindacato inquilini ha detto aumentati del 28% e un altro, più modestamente e moderatamente, del 15%.

Noi avevamo già evidenziato che la Fiaip (agenti immobiliari) ha fornito un dato - assolutamente fisiologico e in perfetta relazione con l'andamento dell'inflazione - totalmente diverso e cioè che i canoni sono aumentati del 2,4%. Ora il dato (2,1%) della *Banca centrale europea* dovrebbe por fine alla fiera dei dati falsulli, per non dire inventati".

## GIURISPRUDENZA CASA

### Uso del cortile per un serbatoio di gasolio, è legittimo

Importante sentenza della Cassazione (n. 12262/02, inedita), che fa anche chiarezza sulla previsione - contenuta nel Codice civile - che l'uso di una cosa comune deve consentire agli altri proprietari di farne lo stesso uso.

"Nel regime giuridico del condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte - l'uso particolare che il condomino faccia del cortile comune, interrando nel sottosuolo di esso un serbatoio per gasolio, destinato ad alimentare l'impianto termico del suo appartamento condominiale, è conforme alla destinazione normale del cortile, a condizione che si verifichi in concreto che, per le dimensioni del manufatto in rapporto a quelle del sottosuolo, o per altre eventuali ragioni di fatto, tale uso non alteri l'utilizzazione del cortile praticata dagli altri condomini, né escluda per gli stessi la possibilità di fare del cortile medesimo analogo uso particolare".

### Spese condominiali, si prescrivono in cinque anni

L'art. 2948 del Codice civile stabilisce - al suo n. 4) - che si prescrivono in cinque anni (non se ne può più pretendere, cioè, il pagamento, salvo vi siano state richieste interruzive del decorso della prescrizione) "gli interessi e, in generale, tutto ciò che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi". E i contributi condominiali per le spese comuni - ha detto la Cassazione (sent. n. 12596, inedita) - rientrano in questa previsione di legge.

"I pagamenti periodici relativi alle spese fisse per la pulizia e la manutenzione del fabbricato condominiale - ha detto la Suprema Corte - attengono all'obbligazione del singolo condomino nei confronti della collettività condominiale e rientrano nella previsione dell'art. 2948 n. 4) del Codice civile, con la conseguenza del loro assoggettamento alla prescrizione breve quinquennale".

### Pagare in ritardo, non sempre serve...

Molti inquilini ritengono che, per pagare, ci sia sempre tempo... E così, la Cassazione ha messo un fermo all'(arbitraria) abitudine, in una precisa sentenza (n. 14527/029).

"La purgazione della mora successiva alla domanda di risoluzione insita nell'intimazione di sfratto - ha detto la Suprema Corte - non è ostativa, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1453 cod.civ., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegue dopo il pagamento dei canoni scaduti da parte dell'intimato".

La decisione è importante, essenzialmente, ai fini della morosità nell'uso diverso dall'abitativo, per la quale (secondo una pacifica giurisprudenza) non è possibile chiedere al giudice il termine di grazia (per sanare la morosità stessa). La Cassazione ha allora sostanzialmente detto, con la sentenza di cui si tratta, che il mancato pagamento del canone prima della citazione in giudizio, non comporta di per sé la risoluzione del contratto, come potrebbe lasciare intendere la norma codicistica citata nella massima (norma che stabilisce che "dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione"). La risoluzione, invece, è sempre subordinata (perlomeno, nell'uso diverso; nell'abitativo ci sono anche altre norme da tener presenti) al fatto che l'inadempimento non sia "di scarsa importanza", rispetto all'interesse dell'altra parte (art. 1455 cod. civ.).

### Delibere assembleari, chi può impugnarle?

S'è discusso molto sul diritto di impugnare le delibere assembleari di condominio, da parte - rispettivamente - dei condòmini assenti, consenzienti o dissenzienti. Ora, la Cassazione ha messo ordine nella materia, con una decisione (n. 12564/02, inedita) che contempla tutti i possibili casi che possono darsi.

"In tema di condominio - ha detto la Suprema Corte - la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti (nonché ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore, senza necessità di chiamare in causa gli altri".

Con il che, la Cassazione ha soprattutto precisato questo: che anche i condòmini che hanno votato a favore di una delibera possono impugnarla, ma solo se si tratta di una delibera affetta da nullità (e non, da semplice annullabilità). Quella, cioè, contro legge, o comunque estranea ai poteri dell'assemblea.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CONFEDILIZIA  
ON LINE

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

SU INTERNET  
www.confedilizia.it

## TUTTOCONDOMINIO

### Zone verdi

Nell'unica pronuncia di legittimità edita (che risulti) che abbia trattato dell'argomento, la S.C. ha puntualizzato che la recinzione della zona verde di un viale comune per evitare un indiscriminato calpestio dell'area, deliberata dall'assemblea dei condòmini a difesa della proprietà condominiale, non è suscettibile di inquadramento in una ipotesi di innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune e tanto meno può essere assimilata a una innovazione idonea ad arrecare pregiudizio alla cosa stessa, bensì configura un semplice mutamento della sistemazione od utilizzazione della cosa comune, rientrando negli atti di ordinaria amministrazione devoluti all'amministratore, per i quali è sufficiente la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (Cass. 21 settembre 1977, n. 4035).

V., altresì, aiuole; giardino; giochi; superficie a verde.

Per Trib. Parma 940/95, poi, la copertura a lastrico, sovrastata da terra e da manto erboso, che assolva anche alla funzione di sostenere un'area verde condominiale, rientra necessariamente nelle parti comuni.

da: *TuttoCondominio*, CD ROM, a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari, vers. 2002, ed. La Tribuna

## Blocco sfratti, grandi manovre

In vista della scadenza (al 30/6) del "blocco degli sfratti" - previsto, com'è noto, per le categorie e alle condizioni di legge (cfr. *Cn* nn. 7 e 8/'02) - sono cominciate le "grandi manovre". Capofila, il presidente dell'Anci e sindaco (diessino) di Firenze, Domenici, spalleggiato dal suo assessore alla casa (pure diessino), Albini.

Come già al sindaco Domenici (*Cn* aprile '03), il Presidente confederale ha replicato anche a quest'ultima, in una dichiarazione alle agenzie di stampa Ansa, Agi e Adnkronos: "Dopo il sindaco di Firenze, anche l'assessore alla casa dello stesso Comune - ha detto il Presidente confederale - chiede al Governo la consueta ritualità del blocco degli sfratti. Come già al Sindaco, anche all'assessore chiediamo cosa il suo Comune e l'ANCI intera hanno fatto dal momento del varo del primo blocco per risolvere il problema dell'emergenza abitativa. Non risulta che alcuno di tutti i Comuni d'Italia si sia in particolare impegnato in questo campo, avvalendosi delle possibilità offerte dalla legge 431/98. Ribaltare sul Governo problemi, ove esistenti, che avrebbero potuto essere risolti a livello locale - ha concluso il Presidente - è molto comodo ma non certo commendevole".

## Coordinamento tributario sui condoni

Si è svolta a Roma una riunione del Coordinamento tributario confederale dedicata all'esame delle diverse forme di definizione agevolata di adempimenti ed obblighi tributari previste dalla Finanziaria 2003.

Relazioni sono state svolte dal prof. Tommaso Maglione, consigliere della Confedilizia e docente di diritto finanziario alla Seconda Università di Napoli, dall'avv. Fabio Benincasa, ricercatore di diritto tributario alla Seconda Università di Napoli e dal Segretario generale Spaziani Testa.

Indicazioni pratiche sui condoni tributari sono state fornite anche in una specifica Circolare inviata dalla Sede centrale alle Associazioni territoriali.

## BELL'ITALIA

### Il Comune costruisce, il Comune vende

Nel Consiglio straordinario sull'emergenza abitativa a Milano è stata proposta all'unanimità la creazione di un Assessorato alla Casa, che riunisca sotto un solo tetto le competenze oggi suddivise tra quattro. Si è registrato anche un vasto consenso sulla opportunità di rilanciare l'edilizia popolare e quella convenzionata, in modo da venire incontro alla domanda di nuovi alloggi, stimata dal Cimep in 31.370 unità. In aula tirava una forte aria "statalista", nel senso che molti interventi addossavano al Comune compiti che, in un'economia libera, non sono necessariamente suoi.

Soprattutto, ho riscontrato una certa tendenza a intervenire più sugli effetti che sulle cause e a esagerare fenomeni che indubbiamente esistono, ma che non sono forse delle dimensioni denunciate dalle opposizioni. Queste sostengono contestualmente che Milano ha perso 400mila abitanti e che serve d'urgenza un elevato numero di nuovi appartamenti. Dal momento che le abitazioni lasciate vuote da coloro che se ne sono andati non sono state tutte demolite e che non risulta che molti milanesi vivano sotto i ponti, mi sembra lecito ipotizzare che siamo soprattutto di fronte a una domanda di cambiamento, dovuto o a sfratti, o a mutate esigenze familiari, o al tentativo di ottenere case popolari con pigione inferiore ai prezzi di mercato.

Favorire nuove costruzioni va bene, ma non con soldi pubblici, visto che - contemporaneamente - il Comune sta cercando di snellire il suo patrimonio immobiliare per procurarsi i mezzi necessari per le infrastrutture, e i contributi statali e regionali non abbondano. Per attirare capitali a un'edilizia privata destinata alle locazioni, bisogna tuttavia offrire loro non solo la prospettiva di una sufficiente redditività e iter burocratici più snelli, ma anche un quadro legislativo che garantisca la disponibilità del bene e una ragionevole sicurezza di venire a capo delle morosità.

Ci si lamenta che a Milano l'acquisto di una casa è diventato proibitivo e gli affitti sono cresciuti in maniera irragionevole, ma si dimentica che questi prezzi li fa il mercato. Se a ogni offerta non corrispondesse una domanda, i prezzi scenderebbero naturalmente, mentre i tentativi di abbassarli artificialmente (vedi equo canone) hanno sempre avuto conseguenze negative.

Ci si lamenta anche che ci sono in città troppi appartamenti sfitti, e invece di combattere le cause di questo atteggiamento dei proprietari, la sinistra propone di punirli con un aumento dell'Ici. Si prende atto che l'evoluzione demografica della popolazione e il contemporaneo arrivo di una notevole massa di immigrati ha cambiato il profilo della domanda, ma non si punta sul rimedio che, a mio avviso, potrebbe risolvere molti problemi: agevolare al massimo - fiscalmente e burocraticamente - la mobilità, sia per quanto riguarda la proprietà, sia per quanto riguarda la locazione.

Prima di sostenere che il Comune ha il dovere di fornire una casa - magari a prezzi agevolati, cioè a carico della comunità - a tutti coloro che la cercano, proviamo a utilizzare più razionalmente il patrimonio edilizio già esistente.

Livio Caputo, consigliere comunale di Milano,  
*Il Giorno*, 2.3.'03

### In Gazzetta il modello Ici 2003

È stato pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 19 del 22.4.'03 il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze (15.4.'03) di approvazione del modello di dichiarazione dell'imposta comunale sugli immobili per il 2002.

La dichiarazione deve essere presentata limitatamente agli immobili per i quali nel corso del 2002 si sono verificate modificazioni nella soggettività passiva (con obbligo di presentazione a carico sia di chi ha cessato di essere soggetto passivo sia di chi ha iniziato ad esserlo) o nella struttura o destinazione dell'immobile, che hanno determinato un diverso debito di imposta.

Il termine è legato a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi. Esso è pertanto fissato al 31.7.'03. Per i soggetti Irpeg con esercizio non coincidente con l'anno solare, il termine di presentazione coincide con quello di presentazione della dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta comprendente il 31.12.'02.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta: in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare nelle forme sopra indicate le modificazioni intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate.

La dichiarazione Ici deve essere presentata al Comune in cui si trova l'immobile. In caso di immobili ubicati in più Comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i Comuni. Se l'immobile è situato nel territorio di più Comuni, lo si considera interamente situato nel Comune nel quale si trova la maggior parte della sua superficie.

La dichiarazione deve essere consegnata direttamente al Comune, il quale deve rilasciare ricevuta. Essa può anche essere spedita in busta chiusa, per posta, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del Comune, riportando sulla busta stessa la dicitura "Dichiarazione ICI 2002"; in tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale. La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, con lettera raccomandata o altra forma dalla quale risulti con certezza la data di spedizione.

È importante tenere presente che con regolamento i Comuni possono disporre della soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione o denuncia e l'introduzione dell'obbligo della comunicazione - da parte del contribuente al Comune competente, entro un termine prestabilito dal Comune stesso - di acquisti, cessazioni o modificazioni di soggettività passiva, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata (art. 59, d.lgs. 446/97).

NOVITÀ



GIORNALI IN LIBERTÀ...

Quando gli amministratori dei condomini sono davvero responsabili ...

Ultimamente, giornali ed agenzie di stampa hanno sollevato "polveroni" - a proposito di due sentenze - che hanno seminato viva preoccupazione tra gli amministratori condominiali e di immobili in genere. In merito, occorre fare chiarezza.

La prima sentenza di cui i giornali hanno riferito è del Tribunale di Milano (sent. n. 2328/03). "Ladri dai cantieri? Paga l'amministratore", ha titolato un quotidiano, aggiungendo: "Dovrà risarcire la vittima anche se il condominio aveva votato contro l'antifurto sui ponteggi". In realtà, il Tribunale ha condannato non l'amministratore, ma il Condominio (sia pure, ovviamente, "in persona dell'amministratore pro tempore") e - in via solidale - l'impresa edile esecutrice dei lavori. Nella sentenza, si sottolinea - tra l'altro - che l'amministratore del condominio "era anche direttore dei lavori dell'impresa edile (esecutrice degli stessi) e su di lui incombeva l'onere di vigilanza e custodia dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 cod. civ.". La sentenza aggiunge anche che l'amministratore "ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., inoltre, poteva e doveva adottare il richiesto sistema antifurto senza alcuna delibera condominiale". Al di là dell'opinabilità delle statuizioni (e argomentazioni) della sentenza - comunque, di primo grado -, è un fatto che la stessa non si è comunque pronunciata nel senso in cui ne hanno riferito i giornali.

La seconda sentenza di cui ci interessa trattare con precisione è della Cassazione (sent. n. 9027/03). Di questa, i giornali hanno riferito nel senso che "scattano multe salate per gli amministratori di condominio che non corrono immediatamente ai ripari per rimuovere i pericoli dell'edificio", e ciò "anche se l'assemblea condominiale non adotta delibere per far fronte alle opere di manutenzione". In proposito, sarà bene precisare che la Suprema Corte ha confermato una sentenza del competente Tribunale che aveva dichiarato la responsabilità penale dell'amministratore condominiale (per il reato contravvenzionale - omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina - di cui all'art. 677, comma 3, cod. pen.) in quanto inottemperante ad una ordinanza sindacale. "Negli edifici condominiali - ha detto la Cassazione - l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni della costruzione, incombe sull'amministratore, pur potendo esso risorgere in via autonoma a carico dei singoli condomini qualora, per cause accidentali (ad esempio: indisponibilità dei fondi necessari o rifiuto dei condomini di contribuire alla costituzione del fondo spese occorrente), l'amministratore non possa adoperarsi allo scopo suindicato con la necessaria urgenza". In merito, la Cassazione richiama l'art. 1135, comma 2, cod. civ. (che attribuisce all'amministratore il potere - con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea condominiale - di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente).

Le sentenze di cui sopra saranno pubblicate, nel loro testo integrale, sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

Via alle risorse per il Fondo per la "prima casa"

È stato firmato il decreto interministeriale (Ministero del lavoro e delle politiche sociali di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze) di ripartizione delle risorse del Fondo nazionale per le politiche sociali.

La Finanziaria 2003 aveva stabilito (cfr. Cn genn. '03) che il 10% delle risorse del predetto Fondo deve essere destinato alle agevolazioni a sostegno delle famiglie di nuova costituzione, in particolare per l'acquisto della prima casa di abitazione e per il sostegno della natalità. Con il decreto in parola, sono stati trasferiti, alle Regioni ed alle Province autonome di Trento e Bolzano, oltre 896 milioni di euro, di cui 161 milioni per le politiche in favore delle famiglie, con l'unico vincolo che tali famiglie siano articolate ai sensi dell'art. 29 della Costituzione, ossia sposate. Saranno le Regioni a determinare i criteri secondo i quali erogare le agevolazioni.

Prostituzione nei condomini Come difendersi

di Corrado Sforza Fogliani\*

Il Governo ha ufficialmente presentato alla Camera dei deputati, in questi ultimi giorni, il disegno di legge sulla prostituzione. Il provvedimento è già all'esame della competente Commissione parlamentare.

La filosofia dell'iniziativa del Governo — com'è noto — è quella di togliere dalle strade lo (sconcio) spettacolo delle prostitute. Non è quella di legalizzare d'ora in poi — come qualche commentatore affrettato ha equivocato — l'esercizio della prostituzione in casa propria, che in sé (cioè, salvo divieti particolari di caseggiato, disturbo ecc.) è già legittimo. Però, fondata è la preoccupazione che — tolte dalle strade — le prostitute si ritirino in massa nelle case e nei condomini (con conseguente abbattimento — fra l'altro — dei valori immobiliari, anche di interi quartieri). Che fare, allora? Come "difendersi"?

Prima del varo della legge da parte del Parlamento, c'è una sola cosa da fare: l'approvazione all'unanimità (da parte dell'assemblea dei condomini o dei comproprietari) del divieto di esercitare nell'immobile l'attività di prostituzione. La delibera — perché abbia valore anche per eventuali nuovi acquirenti delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva — deve essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le istruzioni pratiche per procedere a questa trascrizione sono già state trasmesse dalla Confedilizia — insieme al modello tipo della delibera da adottare — ai Presidenti dei Registri amministratori, presso le Associazioni territoriali dell'organizzazione.

Dopo l'approvazione (eventuale) della legge, ci si regolerà come in essa disposto. In dottrina, fervono già — peraltro — le discussioni (sulla validità, oltre che sui modi, di apposite prescrizioni, inserite nei regolamenti condominiali di tipo contrattuale, o meno). Per cui, ed anche indipendentemente dalla prossima legge, la via maestra per vietare la prostituzione negli appartamenti vicini è — in ogni caso — quella già indicata.

\*presidente Confedilizia

## BELL'ITALIA

### Le spese "indispensabili" che fanno aumentare l'ICI...

Tutte le volte che i Comuni aumentano l'ICI, raccontano (tutti quanti) che la cosa è indispensabile... per mantenere i servizi sociali allo stesso livello.

In realtà non è proprio così. E i Comuni dovrebbero, oltretutto, tenere presente: prima di ogni altra cosa, che non si può lamentare che gli affitti aumentino (essenzialmente, proprio in virtù dell'imperversante fiscalismo sulla casa) e, nello stesso tempo, concorrervi aumentando l'ICI; secondariamente, che gli "sfratti per morosità" (di cui i Comuni fanno finta di dolersi, e di cui debbono molte volte sopportare le conseguenze) sono proprio il frutto, anche, dell'aumento dell'ICI; in terzo luogo, che non si può considerare incompressibile la spesa (e dire di essere costretti ad aumentare le imposte), se si gettano poi via i soldi per finanziare feste in piazza, a Capodanno o a Ferragosto, o (comunque) per finanziare spettacoli non necessari. Almeno, fino a che non rientri tra i compiti del Comune anche quello di far divertire giovani e vecchi.

### Domeniche a piedi, un'allegria iniziativa...

Un "allegria iniziativa" che contribuisce al degrado dei centri storici. Così il Presidente ha commentato la seconda giornata ecologica dell'anno.

"I sindaci che oggi hanno chiuso le loro città anche alle auto dei residenti - ha dichiarato all'ANSA Sforza Fogliani, il giorno stesso - forse non si rendono conto del degrado che provocano ai centri storici, già provati da marce e marce, targhe alterne e roba varia, che rendono eroico vivere in certe zone. Sono enormi i danni provocati dall'insieme sconsiderato di queste allegre iniziative. Ed il primo danno - ha proseguito il Presidente - è quello della progressiva desertificazione dei centri storici e il sempre maggiore abbandono alla loro sorte degli immobili, penalizzati anche dalle maggiori rendite catastali. Con il bel risultato che i Comuni che provocano questi danni ai centri storici, vedono quei danni stessi ritorcersi contro di loro e le loro finanze. Per favorire l'insediamento di attività commerciali in centro, il Comune di Bologna già oggi è costretto a finanziarle".



INTERVISTA Parla Sforza Fogliani

## «Canoni alti? Colpa delle tasse»

**S**tangata sugli affitti? A noi non risultano aumenti così forti. I dati degli agenti immobiliari associati alla Fiaip parlano di un 5-10% di incremento mentre le variazioni segnalate dall'Istat sono al 4-5% annuo e contengono anche le spese condominiali che sono salite molto». Corrado Sforza Fogliani - presidente di Conedilizia, la maggiore associazione dei proprietari immobiliari - non condivide per niente l'allarme lanciato dai sindacati inquilini. «Si basa su dati non corretti. Evidenziano solo l'area del disagio, le posizioni estreme».

**A che cosa sono dovute principalmente le maggiori richieste dei proprietari di casa?**

«Alle spese di manutenzione e, soprattutto, all'aumento delle imposte. Prendiamo l'ICI, per esempio, ad eccezione dell'abitazione principale, ogni anno c'è un aumento generalizzato su tutti gli altri tipi di immobili. Quindi anche sugli appartamenti locati. E quest'anno sarà ancora più pesante».

**A pagare più di prima sono soprattutto i nuclei con redditi bassi?**

«Sicuramente gli affitti dell'edilizia residenziale pubblica sono saliti molto e sono fonte di grande malessere perché con un piccolo scatto di reddito si deve abbandonare il canone sociale. Pensi che anche molti degli sfratti sono eseguiti nelle case popolari».

**Perché non ha funzionato il canale del canone convenzionato?**

«Questo è un altro elemento

che contribuisce a gonfiare le statistiche dei prezzi. Infatti in alcune grandi città, come Milano e Roma, ad esempio, non si riescono a stipulare contratti agevolati perché i canoni voluti dai sindacati inquilini sono esageratamente bassi. Sono convinto che sarebbero molto vicini al vecchio equo canone se fosse aggiornato con gli incrementi del costo di costruzione degli ultimi dieci anni. In alcuni comuni come Piacenza, dove il canone è equilibrato anche per il proprietario, posso dire che su dieci contratti otto sono fatti in base alla convenzione».

**Che cosa risponde all'accusa che quasi il 50% dei contratti è in nero?**

«I comportamenti illeciti ci sono dappertutto, quindi non mi stupisce il fatto che anche i contratti d'affitto non lo siano. Non dimentichiamo, però, che alle volte sono gli stessi inquilini che vogliono far risultare un canone inferiore al reale per poter accedere al Fondo sociale per l'affitto».

**Polemiche a parte, che cosa occorre per rilanciare il mercato dell'affitto?**

«Servirebbe una maggiore flessibilità per i contratti di locazione e bisognerebbe applicare subito il nuovo decreto ministeriale che regola gli accordi territoriali, quelli che in cambio di un canone leggermente più basso rispetto ai valori di mercato riservano agevolazioni fiscali sia al proprietario, sia all'inquilino. Ma, soprattutto, occorre tagliare le imposte che pesano sul mattone».

da *CorriereSoldi* 10.3.'03

## Multa salata nei condomini, non svuota i tribunali

*Pensare, piuttosto, alla personalità giuridica dei condomini*

"Una multa più salata per chi non rispetta il regolamento condominiale è certamente uno strumento utile ma non risolutivo". Questo il parere del Presidente confederale (raccolto in un lancio Ansa) sui due disegni di legge di cui è stata avviata la discussione in Senato, uno dei quali porta a 51,64 euro (le vecchie centomila lire) l'importo della multa per chi infrange il regolamento condominiale, rivedendo una vecchia e disusata disposizione del Codice civile del '42 con l'importo fermo alle vecchie cento lire.

"Una multa più pesante è certamente un contributo - ha proseguito Sforza Fogliani - in quanto tutte le disposizioni, come ben si sa, se non sono provviste di una efficace sanzione finiscono per non avere alcuna efficacia. Centomila vecchie lire mi sembrano però un po' poche; rilevo, infatti, che gran parte dei regolamenti condominiali di tipo contrattuale in vigore hanno già sanzioni in gran parte superiori a quelle di legge e qualche volta anche a quelle della proposta all'esame del Senato".

Sforza Fogliani ha rilevato inoltre come "una multa più salata favorirà certamente un più ordinato fluire delle relazioni condominiali, ma non alleggerirà il lavoro dei tribunali civili; in tale sede non vanno infatti a finire le infrazioni - per così dire - "veniali" al regolamento condominiale (tipo chi sbatte il tappeto fuori degli orari consentiti), ma problemi seri, che ineriscono i diritti reali fra diverse unità immobiliari".

"Tra le proposte per favorire la vita dei condomini - ha proseguito Sforza Fogliani - quella della multa più alta è dunque positiva, ma non la più importante. Ben più significativa, ai fini di rendere più snella la vita dei condomini e le relazioni dei condomini in quanto tali con altri soggetti giuridici, è quella da noi caldeggiata (e che ha finalmente trovato espressione in uno dei disegni di legge al vaglio del Parlamento) di attribuire al condominio la personalità giuridica, con la legale rappresentanza che possa essere posta dall'assemblea condominiale in capo a uno dei condòmini o all'amministratore, ove esistente. Un modo serio e pulito per valorizzare davvero (e non, solo in modo corporativo) - ha concluso il Presidente - la figura dell'amministratore".

## TERRENO EDIFICABILE, VENDITA

TRIBUNALE DI VERONA  
Sez. Legnago - 15 aprile 2002 - Est. Lanni

Non è configurabile una responsabilità contrattuale o precontrattuale del venditore (o del promittente alienante) che abbia sottaciuto la presenza di una limitazione legale di un terreno edificabile, quando i presupposti di tali limitazioni erano conoscibili dal compratore (o dal promissario acquirente), usando diligenza e sempre che non sia stata resa espressa garanzia dell'assenza di limitazioni legali.

Qualora la parte non inadempiente, anziché avvalersi della facoltà di recesso dal contratto, ne chieda la risoluzione secondo la disciplina generale, ai sensi del comma terzo dell'art. 1385 c.c., non può affermare il diritto di ritenere la caparra in base al comma secondo della medesima disposizione.

## Mansionario dell'amministratore condominiale

(Registrato presso l'Ufficio Roma 1 dell'Agenzia delle Entrate, Serie 3, n. 20090)

Di seguito pubblichiamo il Mansionario Confedilizia dell'amministratore condominiale (cfr. Cn. gen. '03), nel quale sono indicati il contenuto ed i limiti delle prestazioni dell'amministratore di condominio al fine di realizzare l'obiettivo della massima trasparenza nei rapporti fra condòmini ed amministratori. Il Mansionario è già stato sottoscritto da alcune Associazioni di amministratori condominiali (Alac, Confai ecc.).

### Premessa

La rappresentanza legale del condominio, così come prevista dall'art. 1131 Cod. civ., è insita nel mandato conferito all'amministratore (si tratta di una rappresentanza volontaria per effetto di un mandato collettivo).

### Attribuzioni:

Le attribuzioni dell'amministratore si articolano in:

- I) prestazioni ordinarie
- II) prestazioni straordinarie

#### I) Prestazioni ordinarie

In questa categoria rientrano le attività ricomprese nel mandato conferito all'amministratore ed incluse nel compenso concordato per tale mandato siccome corrispondenti e necessarie alla normale amministrazione del condominio e, specificatamente, le seguenti:

1. svolgimento di ogni attività correlata al ruolo di legale rappresentante del condominio (esempio: ricevere la corrispondenza e gli atti indirizzati al condominio);
2. custodia del registro dei verbali delle assemblee e di tutti i documenti del condominio, per i tempi previsti dalle vigenti normative;
3. cura dell'osservanza del regolamento di condominio;
4. tempestiva esecuzione delle delibere assembleari;
5. apertura e gestione del c/c bancario o postale del condominio, ove l'assemblea non disponga diversamente;
6. redazione del rendiconto annuale e del preventivo dell'anno successivo ed invio di copia degli stessi ai condòmini;
7. convocazione tempestiva - a mezzo di raccomandata A.R. o con mezzo equipollente e con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno - dell'assemblea annuale e presenza alla medesima nonché, se richiesto, redazione del processo verbale;
8. convocazione della riunione annuale del consiglio di condominio (se esistente);
9. invio tempestivo, e comunque entro dieci giorni dall'assemblea, di copia del verbale della stessa a tutti i condòmini, assenti e presenti;
10. messa a disposizione dei condòmini che lo richiedano, previo appunta-

mento, dei documenti relativi al condominio e, prima dell'assemblea, dei documenti giustificativi delle spese nonché dell'estratto conto bancario o postale, con rilascio, se richiesto, di copia dei documenti anzidetti a spese dei singoli richiedenti;

11. predisposizione della disciplina dell'uso delle cose comuni e cura della prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo da assicurarne il miglior godimento a tutti i condòmini, nel rispetto delle norme vigenti, nonché svolgimento delle attività volte a conservare nel tempo il valore patrimoniale delle parti comuni degli immobili;
12. gestione dei rapporti tra il condominio e la Pubblica Amministrazione ed ottemperanza alle disposizioni della stessa;
13. cura, nell'interesse del condominio, dei rapporti tra il condominio medesimo ed i fornitori, gli eventuali dipendenti e collaboratori, gli eventuali professionisti esterni (anche incaricati della tenuta di eventuali libri paga), le proprietà contigue ed i terzi in genere;
14. ricerca dei fornitori e richiesta dei relativi preventivi;
15. richiesta dei preventivi per ogni intervento non compreso nel punto 7) delle prestazioni straordinarie;
16. adempimento degli obblighi fiscali ed amministrativi del condominio;
17. riscossione dei contributi dai condòmini, anche con tempestivo ricorso all'Autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 63 disp. att. Cod. civ.;
18. erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
19. compimento, anche mediante la promozione di procedure giudiziarie, degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, con immediata comunicazione all'assemblea;
20. proposta all'assemblea della copertura assicurativa dell'edificio e compimento degli eventuali adeguamenti per la conseguente deliberazione assembleare;
21. accesso all'edificio condominiale ogni volta che se ne presenti la necessità, e comunque almeno una volta ogni tre mesi;
22. passaggio tempestivo delle consegne, in occasione del termine del mandato, da amministratore uscente ad amministratore subentrante;
23. comunicazione dei dati dei condòmini alle pubbliche autorità, con il consenso degli interessati e nei limiti imposti dalle normative vigenti, qualora richiesto;
24. compimento di ogni altra attività prevista dalle vigenti normative o comunque necessaria o utile per la gestione ordinaria dell'immobile e

dei rapporti con i condòmini.

#### II) Prestazioni straordinarie

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- 1) convocazione tempestiva - a mezzo raccomandata A.R. o in forma equipollente, con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno - delle assemblee ulteriori rispetto a quella annuale e partecipazione alle stesse per tutta la loro durata, nonché, se richiesto, redazione del relativo processo verbale;
- 2) partecipazione all'assemblea annuale per la parte eccedente il limite di durata di tre ore, nonché partecipazione alla riunione annuale del consiglio di condominio (se esistente) per la parte eccedente le tre ore;
- 3) convocazione e partecipazione alle riunioni del consiglio di condominio (se esistente), ulteriori rispetto a quella annuale;
- 4) cura dei rapporti con la Pubblica Amministrazione (Comune, VVFF, ASL), nel caso d'interventi straordinari non ripetitivi;
- 5) convocazione e presenza alle riunioni di eventuali commissioni speciali;
- 6) compimento di ogni intervento necessario ed urgente nell'interesse del condominio;
- 7) compimento degli adempimenti di seguito riportati, nei casi di interventi straordinari sull'immobile condominiale previsti dai commi quarto e quinto dell'art. 1136 Cod. civ.:
  - richiesta dei preventivi;
  - sottoscrizione del contratto sulla base di schema preventivamente approvato dall'assemblea;
  - raccolta e contabilizzazione dei versamenti effettuati da parte dei singoli condòmini;
  - pagamento all'impresa degli acconti contrattualmente stabiliti e del saldo, a seguito di rilascio di specifiche certificazioni del direttore dei lavori;
  - rendicontazione finale e riparto definitivo della spesa straordinaria tra i condòmini;
  - espletamento delle incombenze di competenza dell'amministratore relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condòmini (es.: IVA agevolata; riduzione IRPEF ecc.);
  - compimento di tutte le attività connesse agli adempimenti relativi alla sicurezza nel cantiere;
  - 8) partecipazione, ove necessario, alle udienze davanti all'Autorità giudiziaria in relazione a vertenze nelle quali il condominio sia parte.



Per le prestazioni straordinarie il compenso per l'amministratore verrà determinato dall'assemblea condominiale all'atto della deliberazione delle stesse e nella medesima sede l'amministratore formalizzerà la propria accettazione del compenso così fissato.

#### AVVERTENZA

Il Mansionario Confedilizia deve essere richiamato nella delibera di nomina dell'amministratore condominiale o di rinnovo dello stesso nella carica.

#### La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 190 Associazioni territoriali

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

#### Documentazione sufficiente per la deducibilità degli assegni bancari emessi dal de cuius

Al fine di poter dedurre dall'attivo ereditario i debiti bancari risultanti da assegni emessi nell'anno anteriore al decesso, ai sensi dell'art. 13, commi 3 e 4, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637, non è richiesta una documentazione avente data certa del contratto di conto corrente, né di quello di apertura di credito, ma è sufficiente l'esibizione degli assegni, dell'estratto delle scritture contabili della banca riflettenti l'andamento del conto nell'ultimo anno e della certificazione della situazione creditoria e debitoria reciproca nello stato finale del conto. Non ha, inoltre, rilievo a quale titolo la banca abbia pagato gli assegni e cioè se per obbligazione assunta in base a contratto di apertura di credito, ovvero per spontaneo adempimento (senza esservi obbligata) all'incarico di pagamento contenuto nell'assegno allo scoperto, in quanto, in entrambe le predette ipotesi, ricorre la medesima ragione giustificativa della deduzione, consistente nel pagamento del titolo da parte della banca con fondi propri, in mancanza di provvista.

(Oggetto della controversia: avviso di liquidazione imposta sulle successioni)

(CASSAZIONE, Sez. trib. - Sent. n. 3326 del 21 giugno 2002, dep. il 6 marzo 2003)

## IMPORTANTE

### Disegno di legge per refurtiva sequestrata

Il sen. Luciano Magnalbo (An) ha presentato un disegno di legge contenente norme "per favorire il recupero da parte del proprietario di refurtiva sottoposta a sequestro".

Fondamentale è la norma - che si propone di introdurre nel nostro ordinamento giuridico - che prevede che l'ordinanza del giudice che dispone la vendita di un bene sottoposto a sequestro penale, sia revocabile "in presenza di un'istanza anche tardiva di colui che richiede la restituzione della cosa sequestrata fornendo la prova del proprio diritto sempre che la vendita non sia avvenuta".

Importante anche la disposizione che si vorrebbe introdurre per prevedere che, in caso di giudizio civile derivante da domanda di restituzione di beni sequestrati, il giudice adito, nel disporre la restituzione, può liquidare al possessore (che provi di aver agito con la dovuta diligenza e di aver acquistato il bene in buona fede) un equo indennizzo.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia interessate a conoscere il testo integrale del disegno di legge (per la cui sollecitazione la nostra organizzazione si è già attivata) possono farne richiesta alla Sede centrale.

### Tassa rifiuti, quando va pagata

L'art. 62, comma 2, del D.Lgs. 15.11.1993 n.507, nello statuire che "non sono soggetti alla tassa (per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani) i locali e le aree... che risultino in obiettive condizioni di non utilizzabilità", sottrae all'imposizione gli immobili oggettivamente inutilizzabili, e non già quelli lasciati in concreto inutilizzati, per qualsiasi ragione, dai titolari della relativa disponibilità. Un alloggio che il proprietario lasci inabitato e non arredato, soprattutto quando risulti allacciato ai cd. servizi di rete (elettrico, idrico, ec.), si rivela bensì inutilizzabile, ma non oggettivamente inutilizzabile e, pertanto, non può essere ravvisato sottratto alla tassazione in argomento alla stregua del dettato della citata disposizione legislativa.

Lo ha stabilito - così, testualmente, esprimendosi - la Cassazione, sez. Tributaria, con sentenza 22.11.02 n. 16785.

## Il concessionario di aree demaniali è sempre soggetto a Ici e l'imposta si applica sui fabbricati

La Risoluzione 6.3.'03, n. 1/DPF-20528, del Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze, risponde ai dubbi sollevati in un quesito relativo all'interpretazione della norma che (a decorrere dal 2001) include fra i soggetti passivi dell'Ici i concessionari di aree demaniali; quesito che chiedeva se possa essere riconosciuta la soggettività passiva ai fini Ici al concessionario che non sia possessore, ma semplice detentore del bene oggetto della concessione: ciò in quanto in tal caso non si realizzerebbe il presupposto impositivo dell'Ici che la norma individua nel solo "possesso" dei beni immobili, vale a dire nel potere sulla cosa che, a norma dell'art. 1140 c.c., si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Secondo il Ministero - che nella Circolare passa in rassegna le varie fattispecie che nella pratica possono verificarsi - il legislatore ha riconosciuto espressamente la soggettività passiva ai fini dell'Ici al concessionario di aree demaniali prescindendo da ogni considerazione in ordine alle modalità con cui si verifica in concreto il possesso del bene; infatti, così come è avvenuto in passato con il locatario finanziario (in testa al quale non è ravvisabile un diritto reale), è stata privilegiata la funzione di godimento del bene, che costituisce una delle caratteristiche del rapporto concessorio.

In ordine, poi, alle richieste di chiarimenti sull'esatta determinazione della base imponibile, secondo il Ministero deve essere esclusa l'applicazione dell'Ici alle aree demaniali come tali, dovendosi invece ritenere che l'intento del legislatore fosse quello di assoggettare ad imposizione i fabbricati eventualmente esistenti sulle aree in questione.



da ItaliaOggi 21.2.'03

La cultura accusatoria ormai diffusa tra i magistrati delle procure si è purtroppo involuta verso modelli di tipo investigativo, come è dimostrato dalla prassi secondo cui l'impegno accusatorio si esercita prevalentemente nella ricerca delle prove a carico dei sospettati, anziché nel controllo delle indagini di polizia e nella contestazione del loro esito fin dal primo interrogatorio degli indagati. La poco scrupolosa osservanza di questa regola propria del rito stazionario austriaco in vigore nel regno Lombardo-Veneto venne rimproverata a Salvotti, inquirente di Silvio Pellico, dai liberali di allora, che resterebbero sconcertati di fronte alle ben disinvoltate usanze processuali tollerate o perfino apprezzate dai sedicenti liberali dei nostri tempi.

Giancarlo Bagarotto

## I consorzi di bonifica che fanno? Immagine

La politica dei consorzi di bonifica segue cadenze segnate da iniziative diffuse stadiatamente sull'intero territorio nazionale. Anni fa, per esempio, i consorzi lanciarono la parola d'ordine «ampliare gli scopi della bonifica», dilatandone gli originari intendimenti, così da coprire settori che pur non sarebbero quelli per i quali i consorzi possono imporre il pagamento del contributo, ex legge n. 215 del 1933, cosiddetta legge Serpieri.

Qualche anno addietro venne l'allargamento della platea dei contribuenti: i consorzi scelsero di colpire zone non solo di pianura ma anche di collina e pure di montagna finora escluse dalla tassazione perché ritenute non godenti del beneficio di bonifica, che solo consentirebbe ai consorzi di esigere il balzello (occorre però un reale incremento di valore fondiario dell'immobile soggetto a contributo). Ancor più recente è il tentativo di far passare come recanti un beneficio studi o ricerche per opere future (si veda anche «Consorzi di bonifica, non possono far pagare le ricerche», ItaliaOggi, 22/6/2002).

Ebbene, l'ultima parola d'ordine dei consorzi è oggi «immagine». Consci dell'impopolarità diffusa da Bassano del Grappa a Cagliari, da Reggio Emilia a Nocera Inferiore, dalla Puglia alla Toscana, con proteste di agricoltori, utenti, contribuenti rurali ed extrarurali (ma i politici non leggono mai i giornali)? E quando pur li leggono, non si accorgono del quotidiano stitilicido di proteste generalizzate contro i consorzi? E quando pur se ne accorgono, perché non agiscono?, questi enti sono scesi in campo cercando di farsi pubblicità, di darsi lustro, di mettersi in luce buona.

La cultura è un'arma sempre apprezzabile. Ecco che a Orbetello il consorzio del posto vuol costituire un museo della riforma agraria, non dissimile dal progettato (per iniziativa del consorzio di bonifica Navarolo «ecomuseo» di Viadana, nel Mantovano. Un video sul Polesine dal 1951 a oggi è patrocinato dal consorzio Delta Po Adige, mentre il consorzio bacini Tidone-Trebbia è magna pars nell'allestimento della mostra «Piacenza e le acque tra cronaca e storia».

Le pubblicazioni sono sempre utili, per farsi belli. Se quindi l'Anbi, l'associazione nazionale che raggruppa i consorzi, cura un denso tomo di Scritti di Giuseppe Medici, il consorzio Medio Chiese, nel Bresciano, pubblica un elegante volume, *Storie d'acque, di terre e di uomini*, e il consorzio Zerpano-Aige-Guà, nel Vicentino, stampa il periodico *Il territorio e le sue acque*. Il consorzio Brentella diffonde il proprio calendario 2003, definito «prodotto editoriale elegante e pregiato» da *la tribuna di Treviso* (5/2). Vi si legge: «Spreca le pure le parole e le occasioni, ma non l'acqua». Sarebbe il caso di dire: non spreca, signori amministratori dei consorzi di bonifica, i soldi dei contribuenti per iniziative di pura immagine.

Non spreca, per esempio, né per la mostra «Antiche camelle della Lucchesia», in quella di Lucca patrocinata dal locale consorzio, né per un'altra mostra, «Ruggiero Giuseppe Boscovich, mezzo turco, matematico pontificio», a Rimini sostenuta anche dal consorzio della provincia di Rimini, né per il ciclo di incontri «Dentro al museo libri» che si svolge a Legnago in collaborazione col consorzio Valli Grandi.

Non spreca, per esempio, né per la mostra «Antiche camelle della Lucchesia», in quella di Lucca patrocinata dal locale consorzio, né per un'altra mostra, «Ruggiero Giuseppe Boscovich, mezzo turco, matematico pontificio», a Rimini sostenuta anche dal consorzio della provincia di Rimini, né per il ciclo di incontri «Dentro al museo libri» che si svolge a Legnago in collaborazione col consorzio Valli Grandi.

Sono tutte iniziative che nulla hanno a che vedere con gli scopi istituzionali degli enti pagatori, i quali si rivalgono poi

delle spese sui rispettivi contribuenti. Contribuenti che forse avrebbero il diritto di sapere perché mai ad Ariano Ferrarese un edificio, di proprietà del consorzio, venga usato come laboratorio di arti visive, e probabilmente non gradiscono più di tanto di leggere (sul quotidiano salernitano *la Città*, 8/1) questo annuncio: «C'è attesa per il concerto di Cristina D'Avena. La cantante si esibirà al consorzio di bonifica, a Pagani».

Ma state certi che l'apice di questa campagna d'immagine si toccherà nel Centronord, quando fra il 10 e il 18 maggio si svolgerà la «Settimana della bonifica», prevedendosi fra l'altro visite guidate ai musei della bonifica e agli impianti. In quell'occasione sentiremo magnificare il ruolo storico e odierno e futuro dei consorzi, la necessità del loro esistere, l'indispensabilità del contributo da pagare (anche da parte di chi non riceve, dall'opera di bonifica, alcun aumento di valore del suo immobile?). Il fatto è che uno cerca popolarità quando sa di essere impopolare: e mai come oggi i consorzi hanno, è il caso di dirlo, l'acqua alla gola, per le diffuse proteste nei loro riguardi.

di Marco Bertocini

da ItaliaOggi 21.3.'03

AICI

## Belloni Bressan confermata presidente

Il Consiglio d'Amministrazione di AICI - Associazione Italiana Consulenti e Gestori Immobiliari - ha riconfermato per acclamazione alla presidenza Bruna Belloni Bressan (milanese, laurea in economia e commercio, titolare dell'omonimo Studio di consulenza immobiliare) che già dirigeva AICI dal marzo 2000.

Il Comitato Esecutivo è composto dai Vice Presidenti Fabio Bandirali, DG di Banca Eurohypo (Milano) e Riccardo Delli Santi, a capo dello studio legale Delli Santi & Partners (Milano e Roma), eletti oggi; da Tommaso Tateo, Senior Partner di Progetto Italia (Bari), e Giovanni Zavagli, Responsabile Sviluppo di Sifalberghi - gruppo Accor (Milano), che sono stati riconfermati nella carica. Riconfermato anche il Segretario Generale Davide Bisi, Titolare di Studio Tre, Pavia.

Il nuovo Tesoriere è Elisabetta Serri, architetto, Milano.

Il nuovo Responsabile del Centro Studi è Maurizio D'Amato, docente al Politecnico di Bari.

Nel Consiglio Direttivo di AICI (in cui siedono tra gli altri Enrico Antonelli - Presidente PR.IM, Roma - Giuseppe Caggiano - docente IUAV, Venezia - Manlio Romanelli - AD Gruppo GIR, Trieste - e Riccardo Pellegatta, Responsabile di ABB CAP, Milano), è entrato per la prima volta, Luigi V. Mangano, AD di DEG, Milano.

Scopo di AICI è quello di promuovere in Italia (in collaborazione con altre Associazioni internazionali e nazionali dei settori immobiliare, tecnico, economico, finanziario e giuridico) la professione di Consulente Immobiliare sia come professionista singolo o associato, sia come Società di consulenza, sia come Responsabile aziendale del settore immobiliare in aziende bancarie, industriali, commerciali, del terziario in senso lato.

Inoltre, per Statuto, obiettivo di AICI è quello di contribuire ad elevare il livello morale, culturale e tecnico dei propri associati e di tutti i professionisti del settore immobiliare; e di diffondere le tecnologie più avanzate tra gli associati.

AICI organizza Seminari di studio su temi di attualità e di interesse per gli operatori immobiliari. Diffonde libri su tematiche immobiliari. Promuove tra il pubblico dei consumatori e tra gli specialisti di settore l'immagine professionale del Consulente Immobiliare.

I Soci di AICI possono essere persone fisiche o giuridiche. Sono associati - tra gli altri - ad AICI: Aramaico Gestioni Immobiliari (Stefano Cervone), Banca UCB, Carlyle Real Estate Advisors (Guido Audagna), Michele Cibrario (BNL Fondi Immobiliari), Luca Gaspare Clavarino (West LB), Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, Corio Italia, FPD Savills Italy (Roberto Trella), Hines Italia (Manfredi Catella), Larry Smith & Associates (Corrado Vismara), Alfredo Lucente (Baker & McKenzie), Polis Fondi sgr (Luigi Arborio Mella), Risorse per Roma (Claudio Pancheri), Maurizio Turbini (Pirelli & C - Commercial Agency), Reddy's Group (Alberto M. Lunghini), Unicredit Fondi sgr (Umberto Soprani) e Francesco Versaci (Abbateciani e Associati).

Altre informazioni sul sito [www.aici-italia.it](http://www.aici-italia.it)

## È legge la delega per la riforma fiscale

È stata pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 91 del 18.4.03, la legge 17.4.03, n. 80, recante "Delega al Governo per la riforma del sistema fiscale statale".

Parte preponderante della legge è rappresentata dall'attribuzione al Governo della delega ad istituire - gradualmente - una imposta sul reddito fondata su due aliquote, rispettivamente pari al 23% per i redditi fino a 100.000 euro, e al 33% per i redditi superiori a tale importo.

Per quanto concerne - più specificatamente - il settore immobiliare, la delega prevede (art. 6) una riforma dell'imposizione sui servizi, da articolarsi attraverso la concentrazione e la razionalizzazione in un'unica obbligazione fiscale e in un'unica modalità di prelievo, compatibilmente con la natura e l'oggetto dei servizi tassati, fra gli altri, dei seguenti tributi:

- imposta di registro;
- imposte ipotecarie e catastali;
- imposta di bollo.

Più in particolare, il comma 3 del citato art. 6 dispone che "la riforma deve essere volta prioritariamente ad un sistema di tassazione dei trasferimenti dei diritti immobiliari che ne favorisca la circolazione, con particolare riferimento agli immobili destinati ad abitazione principale".

## No al libretto casa, spazio ai comuni

Ogni pretesto, questa volta la Dia e il ruolo sociale degli ordini, serve a certi professionisti per riproporre il tema dell'istituzione del libretto casa. Facciamo riferimento all'articolo pubblicato su *ItaliaOggi* del 7 febbraio, dal titolo «Solo l'etica professionale garanzia di un ordinato sviluppo edilizio», a firma di Domenico Ricciardi, che si chiude con la richiesta al ministero delle infrastrutture di inserire nel Testo unico (dell'edilizia, sembra di capire) l'obbligo del controllo obbligatorio da parte dei comuni dell'applicazione delle leggi sulla sicurezza statica e impiantistica degli edifici «attraverso l'istituzione del Fascicolo fabbricato informatico periodicamente aggiornato».

A parte il fatto già di per sé significativo che lo stesso Ricciardi richiama tre testi di legge regionali ancora non attuati né tanto meno attuabili per varie motivazioni giuridiche (basti ricordare che per la legge della regione Campania vi è in corso un giudizio di legittimità costituzionale), la Confedilizia non può che ribadire quanto sostiene da tempo, e cioè che la «tranquillità» degli abitati non si acquisisce con l'istituzione del fascicolo, ovvero inventando un nuovo «lavoro socialmente utile», a carico dei soliti noti (i proprietari di casa). Insegnano gli esperti di tecnica delle costruzioni, giova ripeterlo, che i grandi disastri che ca-

pitano in palazzi abitati «avvengono quando ci sono patologie non conclamate, ma silenti». Per accertare queste patologie non è certo sufficiente la visita (fugace) di un tecnico, che si limiterebbe, come insegna l'esperienza italiana di altre documentazioni istituite per compiacere le corporazioni degli impiantisti, a firmare un pacco di carte e a esigere, naturalmente, il relativo compenso. Per fare accertamenti seri occorre eseguire prove fisiche come radiografie, carotaggi, carico delle strutture, misurando deformazioni e risposta a vibrazioni nonché conduttività magnetica. Occorrono, anche, accertamenti di natura geologica, su suolo e sottosuolo dei fabbricati, sul corso, e la tenuta, delle fogne nonché sul livello delle falde freatiche.

La strada giusta da seguire non è certo quella di istituire un fascicolo fabbricato informatico periodicamente aggiornato, come adesso si arriva a suggerire, ma è quella che la Confedilizia ha più volte sostenuto: lasciare ai comuni la competenza di definire vere aree di pericolo anche tramite gli uffici già esistenti e preposti alla tutela del territorio. Imporre un patentino per tutti indistintamente gli immobili è pura demagogia. Legiferare tanto per una cosmesi facciale è del resto sempre un errore.

**Alessandra Egidi**  
Confedilizia-Ufficio Stampa

da *ItaliaOggi* 8.2.'03

Gabelle

## L'Ici sulla casa

L'Ici sulla casa di abitazione è un'aberrazione giuridica, perché 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 a questo dovere e impone una patrimoniale del tutto disgiunta dal reddito del contribuente. Nè lo stato, che dovrebbe tutelare la famiglia, «ha pietà» con chi si è sobbarcato pesanti mutui, con chi si trova in cassa integrazione o è addirittura senza lavoro. Tutt'al più gli concede un miserrimo sconto di maggiore detrazione che è una vera e propria umiliazione. Bene ha fatto il governo a bloccare le addizionali per il 2003, ma l'allegria spesa pubblica continua imperterrita come abbiamo visto giorni fa alla tv: i 6 miliardi di vecchie lire che, ad esempio, la Provincia di Milano spende per la promozione della propria immagine (ne sentiamo il bisogno?) ne è un'eloquente prova.

da *Mondo libero* 1.'03

## ICI, dal 2001 pagano anche gli stabilimenti balneari

L'Ici estende il suo campo di applicazione. Dal 2001 sarà dovuta anche sugli immobili dati in concessione su aree demaniali, come gli stabilimenti balneari.

Nulla sarà dovuto, invece, per i chioschi che vengono allestiti temporaneamente, solo per il periodo estivo. A stabilirlo è una risoluzione dell'Ufficio per il federalismo fiscale del Dipartimento delle politiche fiscali che ha chiarito la portata di alcune norme inserite nella legge finanziaria per il 2001.

Il dipartimento - secondo quanto riporta Fiscooggi.it, la rivista telematica dell'Agenzia delle entrate - spiega che le concessioni demaniali "costituiscono veri e propri diritti soggettivi assimilabili ai diritti reali di godimento su cosa altrui" e si sofferma sulla base imponibile da prendere in considerazione. Spiega così che "l'area demaniale" non rientra nell'oggetto del tributo, ma all'Ici non sfuggono i fabbricati eventualmente esistenti. "A suffragio di tale orientamento - spiega l'Agenzia delle entrate - il Dipartimento cita il caso degli stabilimenti balneari che risultano regolarmente muniti di rendita catastale". Il fabbricato, comunque, dovrà pagare anche se non ha una rendita catastale: in questo caso il concessionario dovrà provvedere a calcolare la cosiddetta rendita presunta. Nulla sarà dovuto, però, per "quei fabbricati non infissi al suolo", in pratica - come già detto - per i chioschi costruiti solo temporaneamente durante le stagioni estive "che, per le loro caratteristiche, non possono essere oggetto di accertamento".

## Incentivi per la bioedilizia, sconti sugli oneri ai Comuni

La Regione Emilia Romagna lancia l'edilizia ecosostenibile attraverso sconti sugli oneri di urbanizzazione richiesti dai Comuni fino al 75%. Le costruzioni debbono però rigorosamente avere requisiti di qualità, non solo in riferimento alla durata ma anche all'ecologia; quindi deve trattarsi di edifici che sfruttino il sole (pannelli solari) e l'orientamento per risparmiare nel riscaldamento, che riutilizzino l'acqua dei lavandini per gli scarichi, che usino materiali che non danneggino la salute, con strutture e servizi più agili anche per i disabili.

## Energia: quali consumi in casa

Secondo quanto si legge nel volume *Tutto bio*, edito dalla casa specializzata in testi ecologici Distilleria EcoEditoria, i due terzi dell'energia finale consumata nelle case italiane sono impiegati per riscaldare in inverno e raffreddare in estate; un quinto serve per cucinare e produrre acqua calda; il resto se ne va per altri usi domestici, essenzialmente l'illuminazione.

## OSSERVANO...

### Catasto ai Comuni e iper-contribuzione Ici

Con la delega del Catasto, i Comuni verrebbero ad assumere funzioni contraddittorie di regolatori dei valori dei beni immobili e di percettori dell'imposta patrimoniale Ici, vanificando i principi costituzionali di cui agli artt. 3,23,53 e 97 della Costituzione, divenendo in tal modo nebulosi i confini tra potere di definizione delle entrate pubbliche ed effettiva rispondenza dei valori immobiliari così determinati a criteri di oggettivo riferimento alla capacità contributiva di ogni singolo cittadino.

L'imposizione Ici, dal canto suo, così come attuata si risolve in una ipotesi di cripto e iper contribuzione. Infatti, il valore del bene deve intendersi come unico e pertanto tassabile esclusivamente in sede di prima applicazione del tributo e negli esercizi successivi limitatamente alla variazione in eventuale incremento (cioè, per rendere l'imposizione rispondente ai principi di cui all'art. 53 della Carta fondamentale). Nel caso attuale, invece, lo stesso valore viene tassato più volte, in modo reiterato ed irrazionale, ledendo le garanzie della capacità contributiva, che per una nuova tassazione esige inedite produzioni ed individuazioni di base imponibile ulteriore ed autonoma.

avv. prof. Giovanni Bertolani  
presidente Confedilizia Reggio Emilia

### Perché risparmiare?

Lo Stato vuole portare alla tassazione del 12,5% tutti i redditi da capitale, inclusi gli interessi sui conti correnti bancari e postali. Contemporaneamente, vuole ridurre la tassazione sui dividendi azionari. Tutto, e sempre, per favorire ed agevolare il grosso reddituale, che conosce i sistemi per proteggere il suo patrimonio, oppure l'evasore fiscale. Mai per garantire colui che, con sacrificio, ha riposto nell'immobile, piccolo o grande che sia, le sue speranze di un futuro sereno e tranquillo.

Il risparmio casa costa il 15% all'atto dell'acquisto (registro e spese notarili) ed altrettanto al momento della vendita, magari imposta da necessità finanziarie o da motivi di trasferimento geografico, e non per speculazione.

Paga l'Ici in proporzione al valore catastale (circa 5%).

Paga la tassa di registrazione (2%), l'IRPEF (23%), ed in alcuni casi anche l'IRAP, sul reddito da locazione.

Il risultato finale è che il proprietario di immobili gestisce per conto dello Stato e, se gli va bene, aspetta la svalutazione per ottenerne un corrispettivo.

Perché risparmiare?

Dott. Desio Calveri  
presidente Confedilizia Reggio Calabria

### Sfratti e capacità reddituale dell'inquilino

Tribunale di Milano  
in composizione collegiale  
Sent. 9.12.2002 - Pres. Zugaro; Rel. Valdatta

Non può dirsi che l'ex conduttore con reddito familiare pari ad euro 26.339,30 lordi annui sia in condizioni di disagio economico e non possa trovare sul mercato a prezzi adeguati alle sue condizioni ed alle necessità di un nucleo familiare composto da sole due persone, una soluzione abitativa alternativa (1).

(1) Giurisprudenza consolidata in punto di accessibilità a soluzione abitativa alternativa. È da rilevare che il decreto 10.9.2002 del Tribunale monocratico revocato dal Tribunale collegiale, recava solo la seguente motivazione: "Vista l'età del conduttore, (il Giudice) accetta la sussistenza dei presupposti per la sospensione dello sfratto".

Il testo integrale del provvedimento è scaricabile dal sito Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Controlli agli ascensori? Ce ne sono anche troppi

di Corrado Sforza Fogliani \*

**D'** ogni tanto, succedono degli incidenti in ascensore. Per quelli da ultimo verificatisi, sembra accertato che siano stati determinati, l'uno da sovrappeso, e l'altro da mancata manutenzione da 2 anni! Comunque, perché succedono? Non ci sono, forse, sufficienti controlli? Neanche per caso. I controlli obbligatori sono previsti, eccome. Sono fin troppi, anzi. E se non sono eseguiti, le responsabilità sono all'evidenza individuali. Il rimedio non è certo (come vorrebbero gli industriali che fabbricano questi impianti) che tutti gli ascensori che abbiano più di 30 anni, vengano per questo (e solo per questo) sostituiti!

I controlli, dunque. Anzitutto, ce n'è uno (che devono fare i manutentori prescelti allo scopo) addirittura semestrale: deve riguardare il paracadute, il limitatore di velocità, i dispositivi di sicurezza, le funi, le catene, gli attacchi, l'isolamento dell'impianto elettrico e i collegamenti con la terra. Poi, una verifica generale deve essere compiuta ogni due anni, dall'azienda sanitaria pubblica o da organismi di certificazione appositamente abilitati dal Ministero. Ma non è tutto. Una speciale verifica (sempre ad opera degli enti pubblici o parapubblici appena citati) deve essere eseguita dopo una verifica periodica negativa. Ancora sempre una speciale verifica (e sempre ad opera degli enti citati) deve essere eseguita dopo un incidente di notevole importanza, anche senza infortunio. La stessa verifica deve essere eseguita quando si apportino all'impianto di ascensore modifiche costruttive non rientranti nella manutenzione ordinaria o straordinaria. I controlli in questione sono previsti da un provvedimento legislativo di neanche quattro anni fa, che ha dato piena (e precisa) attuazione ad una Direttiva europea in materia. Le spese degli stessi, in caso di immobili locati, fanno carico - sulla base della Tabella oneri accessori concordata fra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat - agli inquilini.

\* presidente Confedilizia



**Appartiene a voi**

LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Le proteste contro l'ICI tengono sempre banco Consorzi di bonifica, spese per l'immagine ... Cablaggio, ma quanto mi costi? Gli affari degli ascensoristi

Maurizio Alimonti (Bolzano) così scrive sull'*Alto Adige* (27/3): "Desidero protestare a pieni polmoni contro l'ICI, una tassa ingiusta, pesante, vessatoria, difficile da pagare, che colpisce tutti quelli che hanno risparmiato per farsi una casa oppure per investire i loro soldi in immobili che vengono rapinati dei loro redditi da sindaci e assessori ingordi, sperperoni, tartassatori. I politici non si rendono conto che è ora di smetterla con questa tassa che toglie ai proprietari il frutto di una vita?"

Ancora sull'ICI questa lettera di Anselmo Buttini (Milano) al *Messaggero* (26/3): "Tra me e mia moglie, parte per eredità parte per acquisto, disponiamo, oltre che della nostra abitazione, di quattro piccoli appartamenti situati in altrettanti comuni. Tre sono affittati, uno lo usiamo per villeggiatura. Acquisite faticosamente informazioni sappiamo che quest'anno pagheremo il 7 per mille per l'appartamento "seconda casa", e oltre il 6 per mille per ciascuno degli altri dati in affitto. I Comuni dicono che l'Ici serve per i servizi: perché allora questi servizi non sono pagati da chi effettivamente ne beneficia, cioè gli inquilini? E perché i servizi devono costare di più per i non residenti, che li usano di meno, rispetto ai residenti che li usano di più?"

Sempre sull'ICI scrive Enrico Brizzi (provenienza non indicata) all'*Avvenire* (30/3): "Come tutti i contribuenti sanno, l'Ici si è sempre pagata con un versamento ai concessionari ed a volte anche direttamente al Comune. Da un po' di tempo, invece, l'Agenzia delle Entrate ha permesso il pagamento mediante il modello F24, che consente un risparmio di tempo, ma soprattutto di compensare il debito Ici con crediti vantati nei confronti del fisco, e questo con notevoli vantaggi per le tasche dei contribuenti, che devono pagare subito i loro debiti, ma aspettano anni per ricevere i loro crediti. Ovviamente la scelta di stipulare tale convenzione spetta ai Comuni, che tranne rari casi ben si sono guardati dal venire incontro ai loro cittadini e contribuenti. Gli unici Comuni per i quali nel 2003 la convenzione è vigente sono: Andria, Cairo Montenotte, Castel Maggiore, Locorotondo, Reggio Emilia, Viareggio."

*La Padania* (1/4) pubblica questa lettera di Massimo Maffi (Piacenza): "Vorrei far notare che in Italia il prezzo al consumo del gasolio per riscaldamento è più che doppio rispetto agli altri Paesi Europei, mentre il prezzo alla produzione è praticamente uguale. Ne deduco che la differenza è dovuta alle sole tasse. Vogliamo cominciare a parlarne sui giornali e in Tv? Non vi sembra che riscaldare la propria abitazione sia una necessità primaria? Perché devo spendere ogni anno 2000 euro mentre in Spagna Francia o Germania ne spenderei 1000? Devo andare a comprare il gasolio in Francia, il prossimo anno?"

Di un Consorzio di bonifica si lamenta Andrea Casali in una lettera al *Gazzettino* (2/4): "È difficile sostenere che chi possiede un immobile in centro storico, in zona sopraelevata, possa trarre benefici dalle opere dei Consorzi di bonifica. Anche perché talora i soldi incassati dai balzelli vengono utilizzati dai Consorzi con finalità non istituzionali. È il caso del Consorzio Delta Po Adige, che ha patrocinato un video sul Polesine dal 1951 ad oggi. Sono iniziative che nulla hanno a che vedere con gli scopi istituzionali dell'ente il quale si rivale poi delle spese sui rispettivi contribuenti. I Consorzi possono imporre il pagamento del contributo solo in forza della legge Serpieri (L.218/1933)! I soldi dei contribuenti per iniziative di pura immagine?"

Sullo stesso argomento, scrive a *ItaliaOggi* (5/4) Marco Bertoncini (Roma): "Sulle spese di pura immagine dei Consorzi di bonifica, c'è da chiedersi che cosa ne pensino coloro che pagano i contributi di bonifica piuttosto che coloro che ne usufruiscono. Sarebbe bene sapere se i contribuenti di bonifica siano lieti, per esempio, di apprendere dell'esistenza (a spese loro) di un "Ufficio comunicazione dell'Anbi"; oppure di venire a conoscenza che il Consorzio di bonifica Basso Lambro ha offerto una rappresentazione teatrale tratta dal Simposio di Platone. Se poi i Consorzi dicono di voler far conoscere ai consorziati le loro attività, perché mai i Consorzi di bonifica polesani s'interessano di un programma per l'acqua... in quel di Catatiè, Brasile? C'è qualche necessità di informazione a favore dei brasiliani? E i contribuenti del Polesine, sono contenti di pagare per un intervento consortile in Sudamerica?"

Leandro Famiglietti (Mantova) così scrive a *24 Ore* (9/4): "Il sindaco di Milano, Gabriele Albertini, nella sua intervista al "Sole-24 Ore" del 4 marzo elogia il cablaggio degli edifici. Non dubito che un edificio cablato abbia un incremento di valore, ma mi chiedo se non convenga al proprietario stare molto attento prima di crearsi delle servitù costose e di difficile applicazione proprio a proposito dei fili".

Dei Consorzi di bonifica si occupa anche la dott. Angelita Bonugli di Lucca, in una lettera a *ItaliaOggi* (9/4): "Sono una cittadina residente nella città di Lucca in Toscana, e nel mio comune da tempo i politici stanno lavorando alacremente per la costituzione di un nuovo Consorzio di bonifica, adducendo come scusa quella classica, utilizzata anche dai Consorzi già esistenti per giustificare la loro presenza e i relativi costi di mantenimento, di prevenire e impedire gli eventi alluvionali. Ebbene, nei comuni limitrofi a Lucca, parlo per esempio di

## LA LETTERA DEL MESE

### Quando cambiare gli ascensori

**N**el mio condominio spendiamo una barca di quattrini per la manutenzione obbligatoria e periodica degli ascensori, per i controlli periodici e obbligatori, per i cambi di pezzi quando si presenta l'occasione.

Adesso sento dire che i fabbricanti di ascensori vorrebbero cambiare tutti gli impianti che hanno una data età (naturalmente dicono che lo fanno per la sicurezza degli utenti), mentre i collaudatori vorrebbero fare controlli ancor più frequenti (naturalmente sempre per la sicurezza degli utenti). Sarebbe meglio che i primi fabbricassero ascensori e pezzi di ricambio sicuri e i secondi facessero controlli regolari, invece di propagandare proposte assurde al solo scopo di far quattrini.

GIOVANNI BELTRAMI Milano

da 24 ore 27.4.'03

Capannoni e di Porcari dove operano ben due Consorzi di bonifica, quello del Padule del Bientina e quello di Fucecchio, e anche dei Comuni di Viareggio, di Massarosa e di Seravezza dove opera il Consorzio Versilia-Massa-ciuccoli ogni anno, ormai da decenni, si verificano gravi alluvioni con danni ingenti per la popolazione. Mi domando e si domandano gli altri cittadini: in che cosa consiste questo importante lavoro dei Consorzi per prevenire gli eventi alluvionali, se puntualmente ogni anno si verificano le alluvioni? La realtà è un'altra rispetto a quanto vogliono farci credere con ogni mezzo i presidenti dei Consorzi e le forze politiche che li sostengono: i compiti dei Consorzi potrebbero essere svolti meglio e senza spese aggiuntive (affitti, stipendi, gettoni ai consiglieri, iniziative collaterali, sponsorizzazioni) dalle Province, che già incassano la tassa ambientale, oppure dalle stesse Regioni, senza alcun bisogno di mantenere in vita l'ennesimo "carrozzone pubblico". Certo in questo modo verrebbe meno la possibilità di "riciclare" gli iscritti ai vari partiti rimasti senza poltrona, ma questo di certo non danneggerebbe i cittadini, anzi. Un grazie a Marco Bertocchini, un giornalista che pone l'attenzione su temi estremamente attuali e importanti suggerendo le vie da seguire per cercare di rendere questo Paese più moderno e più democratico".

Immobiliari senza ritegno. Questo il titolo che il *Corriere della Sera* - ed. Roma (18/4) pone a questa lettera di Gianni Tusini: "Spesso ci si lamenta, giustamente, dei cosiddetti graffittari, che imbrattano la nostra bella città. Ma vi è un fenomeno, tutto romano, che non è da meno quanto a maleducazione e deturpazione. Mi riferisco alle decine di migliaia di cartelli affissi dalle agenzie immobiliari sui muri di ogni edificio, senza alcuna autorizzazione e costringendo spesso i proprietari a un lavoro di ripulitura. In via Gregorio VII, dove abito, non è risparmiato nulla da alcune agenzie. Per non parlare delle finte compagnie aeree o di sedicenti istituti bancari che asseriscono di cercare case: sono sempre e solo agenzie camuffate. In via Gregorio VII poi si è aggiunta una nuova iattura: un centro di assistenza fiscale CAF affigge propri manifesti pubblicitari su ogni edificio, incurante di ogni norma di vivere civile. Ho verificato che altrettanto ha fatto nella vicina Borgo Pio. Alle mie rimostranze telefoniche mi sono sentito rispondere in modo irripetibile".

A *ItaliaOggi* (23/4), scrive da Reggio Calabria - a proposito di ascensori - Venturina Caligiuri: "I costruttori di ascensori hanno proposto di sostituire tutti gli impianti (da loro stessi fabbricati) dopo dieci anni. Naturalmente, in nome della sicurezza. O in nome dei propri affari?".

Per concludere, dello stesso quotidiano pubblichiamo (25/4), questa lettera di Antonia Campagnoli ved. Bottini di Codogno: "Aumentano i valori degli immobili, ma che cosa me ne importa? I redditi diminuiscono, e diminuiscono proprio quanto più aumentano i valori (l'Ici è una patrimoniale sul valore della casa). Io ho una sola casa affittata e non mi rende niente. Alla mia età, l'affitto era la mia pensione. Devo mangiare i mattoni, che valgono di più?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



Il *Vademecum del contribuente* anno 2003 dell'Unione fiduciaria. Contiene ogni notizia relativa agli adempimenti fiscali per gli immobili. Informazioni in merito presso la Confedilizia centrale



Volume pubblicato in collaborazione con la Confedilizia. Inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti, contiene lo scritto di Giuseppe Prato che - come evidenzia il Presidente federale nell'introduzione - ha ispirato la pubblicazione *In favorem inquinorum* edita dalla Confedilizia nell'anno Giubilare e illustrative delle (inutili) misure vincolistiche che venivano adottate nello Stato pontificio in occasione degli Anni Santi



Annuario del contribuente edito dall'Agenzia delle entrate. È stato inviato a tutte le Confedilizie locali

## DALLE RIVISTE

### Il riordino dell'ISPEL, nuovi compiti Catasto ai Comuni, aspetti fiscali Il ponteggio? Un affare

Antonio Moccaldi, nuovo Presidente dell'IspeL (di cui era Direttore), scrive su *Consulente immobiliare* (n. 698/03) un approfondito articolo sul riordino dell'ente.

Sulla rivista del Ministero economia e finanze *Tributi* (n. 11-12/02) Salvatore Cascone tratta della decadenza del potere di rettifica nei trasferimenti immobiliari con valutazione automatica.

L'argomento della definizione dei tributi comunali e provinciali è approfondito da Fabio Menti sul *Bollettino tributario* (n. 6/03).

*L'ufficio tecnico* (n. 3/03) pubblica uno studio di Andrea Ferri sugli aspetti fiscali del trasferimento del Catasto ai Comuni.

Su *Notariato* (n. 2/03), Tommaso Romoli tratta di aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà di immobili.

Su *Patrimoni* (n. 49/03), articolo di Guglielmo Pelliccioli dal titolo "Mattone: se finisce la grande corsa".

*Giurisprudenza italiana* (n. 2/03) pubblica una nota dottrinale di Stefano Benni dal titolo "Occupazione d'urgenza: orientamenti giurisprudenziali in tema di indennità, prescrizione, interessi". Laura Boggiano si occupa, sul numero successivo della stessa rivista, della tutela del conduttore in caso di rilascio illegittimo dell'alloggio, nella vecchia e nella nuova disciplina delle locazioni abitative.

Considerazioni (negative) svolge Antonio Piccolo - su *Tribuna finanziaria* (n. 1/03) - a proposito della Circolare ministeriale che nega la retroattività delle nuove tariffe d'estimo determinate con decreto ministeriale del 6 giugno 2002 per 268 Comuni.

"Gli enti locali nella giurisprudenza della Corte costituzionale" è l'argomento che Girolamo Strozzi tratta su *le Regioni* (n. 6/02).

Del "condono" dei tributi locali si occupa Roberto Martini su *La finanza locale* (n. 3/03).

"Il ponteggio? Un affare": è il titolo dell'articolo di Virginia Gugliotta su *Gente money* (n. 4/03).

Su *dedalo* (n. 3/03) Roberto Pace approfondisce l'argomento della toponomastica urbana.

Osservazioni in tema di spese necessarie alla conservazione della cosa comune svolge Roberto Triola su *Giustizia civile* (n. 2-3/03).

De *il fisco* (n. 14/03) segnaliamo lo studio di Stefano Baruzzi sulla fiscalità nei trasferimenti immobiliari.

*RivistAmbiente* (n. 4/03) tratta dell'evoluzione normativa sulla protezione delle esposizioni a campi elettromagnetici, con un articolo di Andrea Greco.

Giorgio Berti si occupa su *Jus* (n. 2/02) della giuridicità pubblica in relazione alla riforma del Titolo V della Costituzione.

Per finire, *Gentleman* (n. 27/03). Pubblica un articolo di Rachele De Cata dedicato alle "superville in affitto" dal titolo "Turisti per casa".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Prevenzione incendi alberghi, approvazione modifiche

Il Comitato Centrale Tecnico Scientifico del Ministero dell'interno ha approvato un provvedimento contenente modifiche al vigente D.M. 9.4.1994. Dopo la firma del ministro, il provvedimento dovrà ottenere il benestare dell'Unione Europea, e solo successivamente sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Di seguito si riassumono le importanti novità contenute nel provvedimento.

- Gli ampliamenti ed alcune ristrutturazioni non saranno più da considerarsi come interventi su attività di nuova costituzione qualora i sistemi di vie d'uscita siano compatibili con l'incremento di affollamento.
- Sarà consentito mantenere vani o camere con finestre che si attestano su corti interni (chiostrine) che non hanno il requisito di spazio scoperto a condizione che detti vani o camere siano realizzati con strutture di separazione (pareti, solai e porte dotate di autochiusura) con caratteristiche REI congruenti con la classe dei vani o camere interessate. Attualmente è richiesta una separazione con strutture di caratteristiche REI 90.
- Sarà consentito il mantenimento delle attività ricettive in edifici o locali contigui a vani ascensori.
- Gli elementi strutturali portanti e separanti potranno avere requisiti di resistenza al fuoco minori di quelli attualmente previsti, in presenza di impianto di rilevazione e di segnalazione d'incendio e, in alcuni casi, di un servizio interno di sicurezza composto da persone munite di attestato di idoneità per addetti antincendio rilasciato dai vigili del fuoco e soggetto a verifica annuale.
- I materiali installati negli atri, nei corridoi, nei disimpegni, nelle scale, nelle rampe, nei passaggi in genere, potranno essere di classe 1 anche oltre l'attuale limite del 50% massimo della loro superficie totale, in presenza di impianto di rilevazione e di segnalazione d'incendio.
- In presenza di particolari condizioni, sarà anche consentito nei predetti ambienti l'impiego di materiali non classificati, compresi i rivestimenti lignei posti in opera anche non in aderenza a supporti incombustibili fino ad un massimo del 25% della superficie totale.
- In tutti gli altri ambienti, sarà consentito il mantenimento in opera di pavimenti lignei non classificati in presenza di impianti di spegnimento automatico o di sistemi di smaltimento dei fumi asserviti ad impianti di rilevazione degli incendi. Sarà consentito inoltre l'impiego di rivestimenti lignei non classificati, posti in opera anche non in aderenza a supporto incombustibile, fino ad un massimo del 25% della superficie totale (pavimenti, pareti, soffitti) a condizione che sia installato sull'in-

tera attività un impianto di rilevazione e di segnalazione d'incendio e che sia presente un servizio interno di sicurezza composto da persone munite di attestato di idoneità per addetti antincendio rilasciato dai vigili del fuoco e soggetto a verifica annuale.

- I compartimenti potranno anche avere una superficie superiore dai 400 mq attualmente previsti, fino ad 8000 mq, con l'ulteriore condizione che su tale compartimento venga installato un impianto di spegnimento automatico.
- Sarà ammessa la comunicazione diretta di camere con il vano scala purché il carico di incendio delle stesse non superi i 20 Kg/mq e le caratteristiche di resistenza al fuoco della porta d'ingresso siano congrue con quelle del vano scala.
- La capacità di deflusso per i piani oltre il terzo potrà essere di 37,5, anziché di 33, in presenza di impianto di rilevazione d'incendio. In tutti i piani si potrà arrivare a 50 in presenza di particolari ulteriori condizioni (oltre alla rilevazione incendio, scale protette, uscita diretta all'esterno dalla scala protetta o condizioni equivalenti).
- Nel caso di locali adibiti a sala da

pranzo e colazione di superficie molto grande rispetto al reale affollamento, la capacità di deflusso sarà calcolata sulla base dei valori effettivi di densità di affollamento dichiarati dal titolare dell'attività, tenendo conto dei reali posti a sedere, a condizione che l'esercizio di detti locali rientri nelle responsabilità dello stesso titolare.

- La larghezza minima delle vie di uscita potrà essere di 0,80 metri, anziché 0,90 a condizione che lungo le stesse siano presenti soltanto materiali di classe 0 (con la possibilità comunque di tenere guide centrali di camminamento di classe 1).
- Le misure massime attualmente previste per i percorsi di esodo ed i corridoi ciechi potranno in alcuni casi essere incrementate di 5 metri, rispettando particolari condizioni.
- Con misure di sicurezza aggiuntive, sarà possibile non proteggere l'unica scala negli edifici fino a quattro piani fuori terra (attualmente è consentito non realizzare scale di tipo protetto solo negli edifici fino a tre piani fuori terra).
- Sarà consentito mantenere le scale che immettono nell'atrio di ingresso.

Il sistema processuale oggi vigente nel nostro Paese combina i peggiori difetti del rito accusatorio e di quello inquisitorio, compromettendo sia l'interesse degli imputati a un giusto processo in tempi ragionevoli, sia quello della collettività e delle vittime dei delitti alla sollecita punizione dei colpevoli. Salvare il rito accusatorio ripristinandone i lineamenti e perfezionandolo nei suoi aspetti più qualificanti corrisponde quindi a esigenze di civiltà indeclinabili che richiedono una forte volontà politica per superare le remore degli ambienti giudiziari più retrivi.

Giancarlo Bagarotto

## CONDOMINIO E IMMISSIONI

### TRIBUNALE DI PISTOIA

Sez. Munsummano Terme - 10 marzo 2002 - Est. Grauso

È affetta da nullità per indeterminazione dell'oggetto, ed altresì vietata per illegittima attribuzione di poteri, la deliberazione dell'assemblea del condominio che rimette alla volontà dell'amministratore la decisione sulla realizzazione di opere incidenti direttamente sulle parti comuni e, indirettamente, sull'utilizzo delle porzioni in proprietà esclusiva (\*).

(\*) In argomento, v. Trib. Napoli, 30 ottobre 1990, 1992, 1321 e Trib. Napoli, 14 luglio 1988, in *Giur.it.*, 1989, I, 2, 420.

### GIUDICE DI PACE DI CANICATTI

14 febbraio 2002 - Est. Carletta

In materia di immissioni sonore vige una duplice disciplina: da un canto, a tutela della collettività, con finalità di pubblico interesse, come le norme ex d.P.R. n. 203 del 1988 e l. n. 477 del 1995, nonché ex d.P.C. 1° marzo 1991 e d.P.C. 14 novembre 1997; dall'altro, a tutela dei rapporti privatistici tra proprietari vicini, ex art. 844 c.c.. E le finalità della tutela, i modi di rilevamento dei rumori, i limiti di tollerabilità, nell'ambito delle due diverse normative, vanno distinti nettamente.

In sede di applicazione dell'art. 844 c.c. non può farsi riferimento a rigidi parametri e il criterio della normale tollerabilità, nel rapporto privatistico tra l'autore dell'immissione e la controparte, va rimesso al concreto apprezzamento del giudice di merito, anche in vista del contemperamento delle esigenze delle parti in lite (nella specie, il giudice, adito con la domanda ex art. 844 c.c. contro il titolare d'una vicina tipografia, in parziale accoglimento della domanda, ha dettato limitazioni circa tempi e modo d'utilizzo delle macchine più rumorose).

## RECENSIONI

### Attualità

Marcella Emiliani, *Leggenda nera*, Guerini e Associati ed., pp. 172.

Saddam Hussein: le sue radici tribali, la sua famiglia, le sue intuizioni, la sua biografia, il suo regno di terrore.

### Banche

Antonio Patuelli, *Banchieri di libertà*, pref. di Maurizio Sella, Libro Aperto ed., pp. 146.

Eventi (l'introduzione della lira dopo l'Unità, la Banca d'Italia, le Casse di risparmio e le Fondazioni di origine bancaria) e personaggi (Einaudi, Mattioli) in una carrellata lunga un secolo e mezzo di storia bancaria.

### Edilizia

Luca Mezzetti, Iolanda Pepe, *Codice di igiene e sicurezza edilizia*, Sistemi editoriali, pp. 854 + 1 Cd Rom.

Raccolta di disposizioni in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di vita e di lavoro; la normativa integrale, con tabelle, è sul Cd Rom.

Roberto Olivieri, *Gli impianti elettrici negli uffici*, Epc Libri ed., pp. 112.

Tecnica e progettazione sulla base della legge 46/90 e del regolamento di attuazione dpr 447/91.

Antonino Spezzano, *Il Piano Operativo di Sicurezza (POS)*, Sistemi editoriali, pp. 278 + 1 Cd Rom.

Valutazione di rischi e misure di prevenzione nei cantieri, per giungere a presentare un modello di piano operativo di sicurezza.

### Letteratura

*Un Candido nell'Italia provvisoria*, a cura di Giuseppe Parlato, Fondazione Spirito ed., pp. 196.

Interventi di storici, letterati e giornalisti dedicati a vari aspetti dell'attività di Giovannino Guareschi, analizzata sul piano scientifico.

### Mediazione immobiliare

Daniele Balducci, *Le agenzie immobiliari*, Edizioni Fag, pp. 224.

Funzioni, diritti, obblighi e adempimenti per gli agenti immobiliari.

### Patrimoni immobiliari

Claudio Solustri, *La gestione integrata dei patrimoni immobiliari*, Sistemi editoriali, pp. 320.

Anagrafe immobiliare, manutenzione, valorizzazione, ausili vari per gestire il patrimonio immobiliare.

Cinzia Talamo, *Il sistema informativo immobiliare*, Sistemi editoriali, pp. 145.

Sono illustrati alcuni risultati derivati dall'esperienza dello specifico sistema informativo per la gestione del patrimonio immobiliare del Politecnico milanese.

## INVESTIMENTI

### Famiglie: preferita la casa

Cresce la voglia di immobili da parte delle famiglie italiane. Secondo i rapporti sui bilanci familiari curati anno per anno dalla Banca d'Italia, per un intero decennio è andata aumentando la percentuale degli investimenti in immobili (sia abitazioni sia terreni) nel portafoglio della famiglia media. Si è, infatti, passati dal 55,2% del '91 al 56,9% del '93, al 59,5% del '95, per salire ulteriormente al 60,1% nel '98 e al 62,2 nel 2000, ultimo dato disponibile.

### L'immobile è meglio

Qual è l'investimento migliore? Secondo un'indagine svolta dalla Banca d'Italia col Centro Einaudi, quello in immobili. Oltre i 4/5 del campione, infatti, ritiene l'investimento immobiliare il più sicuro. Gli aspetti negativi sono legati alla scarsa liquidabilità e all'elevato rapporto prezzo/disponibilità.

## Feste: quasi un terzo dei turisti in vacanza per più di un "ponte"

Fortissimo incremento del *bed and breakfast*; altissimo balzo in avanti dell'agriturismo; solido aumento delle locazioni turistiche brevi: questi, in sintesi, gli elementi che si ricavano dall'analisi dei risultati del triplice ponte di Pasqua, del 25 Aprile e del 1° Maggio, curata dall'Ufficio studi della Confedilizia.

Sulla base dei dati riscontrati dalle oltre 190 sedi territoriali della nostra organizzazione, prosegue l'aumento, già segnalato negli anni scorsi, della preferenza di molti "turisti-mordi-e-fuggi" per forme alternative rispetto alla tradizionale scelta dell'albergo. Ovviamente è soprattutto il turismo familiare a seguire questa strada, stante la comodità e la convenienza di prendere in locazione un appartamento o ricorrere all'ospitalità "b&b" o agriturismo per pochi giorni.

Quest'anno è soprattutto Roma la città ove maggiormente è incrementato il "b&b", che ha registrato addirittura da marzo il tutto esaurito in vista del triplice ponte. Segue Venezia, per la quale ha avuto un balzo il cosiddetto *bed and breakfast* storico, ossia l'alloggio in camere site in posizione prestigiosa. L'agriturismo ha invece raggiunto punte prima mai registrate soprattutto in Toscana, e poi sui Castelli Romani. Per le locazioni week-end, infine, quest'anno sono i laghi padani a segnalare incrementi forti, anche se talune zone della Riviera ligure segnano un'attrazione in crescita. Risulta che richieste siano giunte per il "b&b" per zone (come l'Appennino Emiliano) che sono ancora sprovviste di un'offerta quantitativamente adeguata.

Un fenomeno che sta diffondendosi è quello di insediarsi in un luogo da cui poi recarsi in posti vicini. Così il successo dell'agriturismo nei Castelli Romani è motivato anche dalla presenza di turisti che scelgono la campagna per cenare, pernottare e fare la prima colazione, recandosi poi di giorno in visita nella Capitale. Analogamente, si notano scelte di locare appartamenti in grandi città da parte di famiglie che vi compiono visite artistiche ma si recano pure in centri contermini (Genova, per bagni in vicini centri marini; Bologna, per escursioni in collina).

Quanto all'insolita circostanza del triplice appuntamento festivo in tre settimane consecutive, i risultati di una ricerca condotta su un campione di 612 turisti sono i seguenti:

Pasqua .....	28 %
25 Aprile .....	21 %
1° Maggio .....	19 %
Pasqua e 25 Aprile .....	10 %
Pasqua e 1° Maggio .....	7 %
25 Aprile e 1° Maggio .....	9 %
Pasqua, 25 Aprile e 1° Maggio .....	6 %

Se ne ricava che poco meno di un terzo degli intervistati ha utilizzato più di un fine settimana per le vacanze, mentre non molte differenze risultano quanto a preferenze per i ponti del 25 Aprile e del 1° Maggio. La maggior predilezione per il ponte pasquale è determinata anche dal calendario scolastico.

**È** da oggi in vigore il decreto Martinat (dal nome del viceministro alle Infrastrutture che l'ha firmato, su delega del ministro) per le "locazioni regolamentate". Per le locazioni, cioè, regolate - oltre che dalla legge - da un decreto ministeriale e da accordi territoriali fra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. E il decreto in questione - firmato il 30 dicembre 2002 e registrato alla Corte dei conti il 12 marzo scorso - detta, appunto, i "criteri generali" per la realizzazione degli accordi in parola, riguardanti i contratti di locazione agevolati (secondo la corretta dizione di legge, ripresa dal decreto), i contratti transitori e quelli per studenti universitari. Pubblicato in «Gazzetta» (Supplemento ordinario n. 59/03) l'11 aprile, il decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo (articolo 7 Dpr 28 dicembre 1985 n. 1092).

A differenza di quello del 5 marzo 1999 (il primo varato dopo la nuova legge - la n. 431 - sulle locazioni abitative, entrata in vigore il 30 dicembre 1998), il decreto Martinat non reca - nella sua versione pubblicata in «Gazzetta» - rilevanti errori: è solo stata omessa una "L" (prevista per indicare che la voce è a carico del locatore) nella

## I «tipi di contratto» obbligatori con la firma dei nuovi accordi

Tabella oneri accessori allegata al decreto, a fianco della dizione «Installazione e manutenzione straordinaria» degli impianti sportivi. Si provvederà con un' "errata correzione", mentre sarebbe invece necessario un "avviso di rettifica" (secondo la nota distinzione seguita dalla redazione della «Gazzetta») per rimediare a errori compresi nell'originale trasmesso dal ministero delle Infrastrutture, peraltro tutti di carattere for-

### Rilevate differenze fra testo firmato e quello pubblicato

male a eccezione di uno, contenuto nell'articolo 2, comma 4, del decreto. Si stabilisce, infatti, in questa norma che anche il conduttore deve confermare, prima della scadenza di un contratto transitorio, il permanere dell'esigenza di transitorietà che ha giustificato la stipula del contratto, e ciò in contrasto con il testo (evidentemente preva-

lente, perché è questo che firmeranno le parti) dei tipi di contratto allegati al decreto, che prevedono l'adempimento in questione solo a carico del locatore.

Paradossalmente, il decreto per la realizzazione degli accordi territoriali entra in vigore a pochi giorni da quello (30 aprile) fissato - sia pure con termine ordinario - al Ministero per varare il decreto sostitutivo degli accordi territoriali mancanti (decreto che nel 1999 non venne approvato, per la pronta stipulazione di questi accordi pressoché sull'intero territorio nazionale). La legge n. 431/98 stabilisce, infatti, che quest'ultimo decreto venga approvato entro quattro mesi dall'"emanazione" (secondo l'esatto termine di legge) del primo decreto ministeriale (che, nel nostro caso, è quello Martinat di cui stiamo trattando). Ma il paradosso è solo apparente. L'"emanazione" di un decreto (come ben san-

no i giuristi) coincide, infatti, con la sua firma - atto perfezionativo dell'atto - da parte della competente autorità, e da quel momento, nel nostro caso, potevano essere stipulati (e, infatti, ne sono stati stipulati) gli accordi territoriali. I quattro mesi stabiliti dalla legge (e di cui si è detto) potevano dunque essere appieno utilizzati, anche se è ovvio che il Ministero non si avvarrà immediatamente ne anche ora dei poteri di legge. Non a caso, comunque, lo stesso aveva subito ufficialmente trasmesso (ai fini, appunto, della stipula degli accordi territoriali) il testo del decreto "emanato", a tutte le 14 organizzazioni (generosamente riconosciute "maggiormente rappresentative" nel 1999 e, così, convocate al Ministero anche per la nuova tornata di consultazioni).

Di fatto, la formale entrata in vigore del decreto non esercita quindi alcun effetto sul piano delle contrattazioni territoriali. Ma altrettanto deve dirsi quanto alla stipula dei singoli contratti di locazione, da parte degli interes-

sati a dare e togliere in locazione un immobile. Infatti, per quanto dispone una (opportuna) norma - articolo 7 - non presente nella versione 1999 del decreto ma introdotta nel nuovo, la contrattazione individuale può proseguire sulla base degli accordi territoriali stipulati quattro anni fa fino alla sottoscrizione dei nuovi accordi o, comunque, fino all'"emanazione" (ritorna questo termine, ancora una volta non a caso) del decreto ministeriale sostitutivo. Anche l'adozione dei tipi di contratto allegati al decreto Martinat diverrà obbligatoria - sempre per effetto dell'articolo 7 già citato, primo comma - a partire dalla sottoscrizione (neanche, dal deposito in Comune: adempimento, questo, formale, di pubblicità-notizia; quindi, di pubblicità meramente dichiarativa e non, costitutiva) dei nuovi accordi che, com'è ben noto, non potranno modificare il testo di quei tipi di contratto, così esattamente chiamati proprio per la loro vincolatività (stabilita dalla legge n. 3/2002, che ha modificato in punto la n. 431/98), e cioè per una caratteristica non presente nei "contratti tipo" del 1999.

**CORRADO SFORZA FOGLIANI**  
Presidente di Confedilizia

## ANCE

**Cresce il business delle case a tempo**

Nuove fette di mercato per le imprese che investono in infrastrutture turistiche da destinare al "time-sharing", nuovo prodotto dell'ospitalità ricettiva. Ogni proprietario utilizza l'appartamento o la camera d'albergo o del residence oppure le cabine sulle navi da crociera soltanto in un determinato periodo dell'anno prestabilito, e per un certo numero di anni, con la possibilità di ottenere una rendita nel caso di mancato utilizzo. "Si tratta di un mercato destinato a crescere rapidamente anche perché può contare su un circuito internazionale che consente lo scambio del timeshare tra i vari utenti in più di 5 mila località del mondo", ha detto Stefano Delle Piane, vicepresidente dell'Ance. Delle Piane ha sottolineato, in particolare, la convenienza economica dell'investimento fatto da chi acquista appartamenti o camere in timeshare, in quanto la spesa sostenuta risulta ammortizzabile in 8-10 anni. Il restante diritto d'uso per i successivi 10 o 20 anni è esercitabile, fatta eccezione per le spese di manutenzione, praticante a costo zero rispetto all'alternativa di una vacanza dirottata ogni anno verso case in affitto o settimane in albergo. Di questo si è parlato nel convegno a Roma, "Progettare, realizzare e gestire nuovi spazi: caratteristiche e opportunità di investimenti in mercati di nicchia del settore immobiliare", organizzato dall'Ance (Associazione nazionale costruttori edili) e da Ernest & Young financial business advisor, per fornire alle imprese indicazioni sulle strategie organizzative da seguire nella realizzazione di infrastrutture timeshare. La formula vacanze timeshare è in continua crescita nonostante il suo tasso di diffusione complessivo sia stimato attualmente solo intorno al 5% del suo mercato potenziale. Dalle 500 località con impianti in timeshare esistenti all'inizio degli anni 80 si è passati agli attuali 5.110. Agli Usa e all'Europa spetta il primato della quota più consistente di offerte di strutture in timeshare, rispettivamente con 1.600 e 1.300 complessi. L'Italia si classifica seconda nella graduatoria dei Paesi dell'Unione europea con 186 impianti, pari al 13% dell'intera offerta europea, alle spalle della Spagna in cui sono stati insediati più di 500 impianti. Sul fronte della domanda, invece, l'Italia ricopre la quarta posizione a livello continentale dopo Gran Bretagna, Germania e Francia, con circa 93 mila possessori di settimane in complessi timeshare, una cifra pari al 7% della domanda totale.

**Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO**

16 Giugno 2003 - Lunedì

**Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf**

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2003 (redditi 2002) al Caf (Centro di assistenza fiscale).

**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 maggio 2003.

**Addizionali Irpef**

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

20 Giugno 2003 - Venerdì

**Irpef - Versamento acconto**

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2003 delle persone fisiche e delle società di persone, concorrenti l'Irpef a saldo per il 2002 ed in acconto per il 2003.

**Concordato anni progressi**

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto per la definizione automatica dei redditi di impresa, di lavoro autonomo o di quelli delle società di persone, relativi ad annualità per le quali le dichiarazioni sono state presentate entro il 31.10.'02.

30 Giugno 2003 - Lunedì

**Ici - Versamento acconto**

Ultimo giorno per il versamento della prima rata per il 2003, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente, salvo diversi termini stabiliti dal Comune.

**Trasmissione dichiarazione sostituiti d'imposta**

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Mod. 770 semplificato).

**Denuncia pozzi**

Ultimo giorno per effettuare la denuncia dei pozzi, secondo le modalità stabilite dalle singole Regioni.

**Scudo fiscale**

Ultimo giorno per la conclusione degli adempimenti necessari per avvalersi delle norme sulla regolarizzazione di attività detenute all'estero, fra le quali rientrano anche quelle relative ad investimenti immobiliari, con il pagamento di una somma pari al 4% del valore del bene.

**IMPOSTA DI REGISTRO**

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

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

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

**Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO/SETTEMBRE 2003****Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla ba-

se del vigente CCNL il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

Si vanno diffondendo, negli Stati Uniti e in molti Paesi europei, orientamenti volti a privatizzare le funzioni accusatorie, attribuendo anche alle persone offese da un reato il potere di promuovere l'azione penale a mezzo di un proprio difensore, oltre al diritto da tempo acquisito di svolgere indagini valendosi dell'opera di investigatori privati. Ma di fronte a prospettive di sviluppi così radicali si possono prevedere reazioni negative sia tra i giuristi che tra le forze politiche, tenuto conto dell'influenza di una tradizione storica risalente al diritto romano e dei riflessi condizionati dovuti alla prevalenza delle varie ideologie stataliste che, nel corso dell'ultimo secolo, si sono diffuse nella nostra cultura.

*Giancarlo Bagarotto*

## BELL'ITALIA

### De Mita scopre il caro-casa

Così il quotidiano *MF* ha intitolato un pezzo - a firma Andrea Bassi - nel quale il giornalista ha sottolineato che "sarà dura per l'ex presidente del consiglio Ciriaco De Mita riuscire a rimanere nel super-attico di via Arcione, sua abitazione romana fin dai tempi di palazzo Chigi."

Il quotidiano così prosegue: "O meglio, De Mita se vorrà continuare ad abitare i 500 raffinatissimi metri quadrati (maioliche, vetri blindati, mosaici) con vista Quirinale, dovrà rassegnarsi a sborsare un bel po' di milioni di euro. L'attico di De Mita, infatti, sarà uno di quegli immobili di proprietà degli enti pubblici che finiranno nella lista di quelli di pregio, per i quali non ci sarà per gli inquilini che vogliono acquistare nessuno sconto del 30% sul prezzo di mercato. Secondo quanto risulta a *MF*, l'appartamento occupato dall'ex presidente del consiglio sarebbe già stato stimato dagli uffici tecnici erariali circa 3 milioni di euro. Una cifra tutto sommato conveniente, vista la posizione e le rifiniture dell'attico. Tuttavia quella stima non avrebbe convinto De Mita, che vorrebbe chiedere una controprevidenza di parte".

### Quando il ritardo è codificato...

La seduta viene aperta appena sia presente il numero legale dei consiglieri comunali e, comunque, non prima della consueta ora di tolleranza, o anche prima del termine di quest'ora codificata dalla prassi, allorché (stante sempre il numero legale) tutti i gruppi consiliari, tramite i rispettivi capigruppo, abbiano dato assenso al Presidente della seduta di procedere all'appello. Decorsa, comunque, l'ora di tolleranza (un'ora dopo quella indicata nell'avviso di convocazione del Consiglio comunale) senza che siano intervenuti consiglieri nel numero prescritto dalla legge, il Presidente della seduta dichiara deserta l'adunanza.

Art. 22 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale di Eboli (Salerno)

Dal testo: M. Ainis, *La legge oscura - Come e perché non funziona*, ed. Laterza.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# L'EQUIVOCO DELLA PRELAZIONE

**P**er i contratti agevolati, i contratti transitori e i contratti per studenti universitari - per i contratti regolamentati, cioè - non è prevista alcuna prelazione obbligatoria, né in caso di vendita né in caso di nuova locazione.

L'equivoco sull'esistenza - nei contratti in questione - di una prelazione obbligatoria (per il locatore) in favore dell'inquilino, nasce dal fatto che alcuni giornali (anche tecnici) hanno spacciato come «Convenzione» - secondo la terminologia della legge n. 431/98 - fra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, un semplice accordo raggiunto coi sindacati inquilini da associazioni dei piccoli proprietari. E questo accordo, in effetti, prevedeva - per i contratti dei proprietari singoli - la prelazione facoltativa in caso di vendita per ogni tipo di locazione regolamentata e, addirittura, la prelazione obbligatoria in caso di nuova locazione (che è, come si capisce bene, l'anticamera della locazione a tempo indeterminato) per i contratti agevolati e per studenti universitari. Lo stesso accordo dei piccoli prevedeva poi, per la grande proprietà, che fossero gli Accordi territoriali (o integrativi) a stabilire, o meno, l'obbligo del locatore di riconoscere la prelazione in caso di vendita per ogni locazione regolamentata, e l'obbligo secco (per il locatore) di riconoscere la prelazione in caso di nuova locazione, per i contratti agevolati e per studenti universitari.

La Confedilizia, com'è noto, a questo accordo non ha aderito. E così, il Decreto ministeriale prevede oggi la prelazione facoltativa (come facoltà del proprietario di concederla o no, cioè) solo in caso di vendita, non prevedendo mai - per nessun caso - la prelazione in caso di nuova locazione, neppure come facoltà del locatore.

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 26.4.'03 (rubrica settimanale del Presidente confederale)



**BUONGIORNO** di Massimo Gramellini

### Sesso senza casa

**N**ESSUNO le vuole per la strada (tranne i clienti, dieci milioni di maschilisti frustrati all'anno, ma nemmeno sul proprio pianerottolo, stipate dentro qualche appartamento nella versione pelosa e largamente praticata del centro massaggi alla «Viva Laina». Ma allora dove devono stare, queste benedette maledette prostitute, a cui il nuovo disegno di legge del governo vieta il marciapiede, ma consente il parquet di un due camere e cucina? Purché gli inquilini siano d'accordo, è chiaro. Così com'è chiaro che d'accordo non lo saranno mai, e lo dimostra la pretesa di riflessi con cui la Confedilizia, due ore dopo l'annuncio del ministro, aveva già scodellato un modello di delibera condominiale per difendersi da un'invasione che deprezza gli immobili e intasa gli ascensori.

È la storia degli errori metropolitani, destinati a marcire in uno stagno di ipocrisia ed egoismo. Tutti pronti a bestemmiare il parcheggio che non c'è, ma se cominciano a scavare un garage sotterraneo nel nostro isolato, partono le lettere furibonde ai giornali. Le prostitute sono polvere da nascondere sotto il tappeto. Solo che non si sa più in quale sgabuzzino metterlo, questo tappeto. E le ragazze espulse tornano in Italia con la porta girevole. Appurato che non si risolve il problema castrando i clienti (dottrina Khomeini) o bombardando le tangenziali (dottrina Ramsfeld), non sarebbe ora di trangugiare il perbenismo e costruire finalmente dei quartieri appositi, assistiti e tassati per il sesso a pagamento?

da *La Stampa* 5.4.'03

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

### Rimozione dei rifiuti e ordinanze contingibili e urgenti

Il sindaco può adottare un'ordinanza contingibile e urgente per intimare al proprietario del fondo la rimozione dei rifiuti abbandonati su di esso qualora vi sia urgenza di intervenire. Da parte sua, il destinatario del provvedimento non può esimersi dall'adempimento, eccedendo la propria estraneità ai fatti. Anche se la legge prevede che la responsabilità per l'abbandono dei rifiuti gravi sul proprietario del fondo solo nel caso in cui la violazione sia a questi imputabile per dolo o colpa grave, tale accertamento risulta incompatibile con il carattere urgente e necessitato dell'ordinanza.

Questa l'interessante decisione adottata dalla quinta sezione del Consiglio di Stato (sentenza n. 1678 del 2 aprile 2003). Nella specie un sindaco, ricevuta una segnalazione relativa all'abbandono di rifiuti tossici su un terreno, aveva adottato un'ordinanza contingibile e urgente per il loro smaltimento, ordinando al locatario detentore di un capannone installato sul fondo, nonché al proprietario dello stesso, di attivarsi per l'immediata bonifica del sito.

Nel provvedimento il primo cittadino si riservava, a seguito di successiva e più accurata istruttoria, di individuare i soggetti responsabili ai quali definitivamente accollare le spese sostenute per le operazioni di ripristino. I destinatari del provvedimento avevano eccepito la propria estraneità ai fatti, richiamandosi a quanto disposto dall'art. 14 del dlgs n. 22/97. Il Consiglio di Stato ha però giudicato legittimo l'intervento del sindaco, giustificandolo con la necessità e l'urgenza di provvedere, stante la riserva di successivamente individuare i soggetti realmente responsabili dell'illecito.

Consiglio di Stato, sezione quinta, sentenza n. 1678 del 2 aprile 2003

### Attenzione

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

## BONIFICA

### Commissione tributaria provinciale di Ascoli Piceno sent. 5.12.'02 (n. 179/C1/02)

I ruoli di contribuzione non sono da ricomprendersi tra gli atti impugnabili ex art. 19 D. Lgs. 31.12.96 n. 546 e, comunque, l'impugnazione della sola cartella esattoriale non determina l'acquiescenza del ruolo ma addirittura l'eventuale accoglimento di tale impugnazione determina automaticamente l'annullamento contestuale di entrambi gli atti (1).

L'onere della prova sui fatti costitutivi della debenza dei contributi di bonifica incombe senz'altro all'Ente creditore, così come incombe ancora all'Ente che esegua le opere di bonifica provare, in caso di contestazione, l'esistenza del beneficio derivante dalle opere stesse (2).

Non può assegnarsi valenza probatoria (del beneficio di bonifica) al piano di classifica degli immobili adottato dal Consorzio e neppure alla delibera di riparto della contribuzione (3).

È inammissibile la richiesta di parte che venga disposta consulenza tecnica d'ufficio, non essendo consentito al giudice di avvalersi di tale strumento processuale per esplorare la sussistenza o meno di fatti storici e non potendo comunque la CTU essere intesa come mezzo che esoneri il Consorzio di bonifica dalla prova - ad esso spettante - dei fatti dedotti a fondamento della pretesa fatta valere in giudizio (4).

- (1) Giurisprudenza consolidata
- (2) Giurisprudenza consolidata
- (3) Giurisprudenza consolidata
- (4) Giurisprudenza da condividersi

### Commissione tributaria provinciale di Piacenza sent. 24.2.'03 (n. 6/3/03)

Il ricorso avverso l'avviso di pagamento deve intendersi come impugnazione del ruolo esattoriale, dato che l'emissione di tale avviso dà notizia (almeno implicita) dell'iscrizione a ruolo, precedendo la notifica della vera e propria cartella (1).

Non è soggetto a contribuzione consortile l'immobile che, pur rientrando nel comprensorio di un Consorzio di bonifica, non tragga da un'opera dello stesso un beneficio diretto e specifico, ma - semmai - un beneficio di carattere generale, non idoneo - quest'ultimo - a legittimare la pretesa del Consorzio (2).

- (1) Giurisprudenza consolidata
- (2) Giurisprudenza pacifica

### Per i fallimenti serve la trascrizione

L'art. 88, secondo comma, del r.d. 16.3.'42, n. 267 (legge fallimentare), prevede - in capo al Conservatore dei registri immobiliari e in caso di presenza di immobili nel patrimonio del fallito - l'obbligo di procedere all'annotazione della sentenza dichiarativa di fallimento, sulla base della notifica di un estratto effettuata dal curatore fallimentare.

In seguito ai dubbi manifestatisi sulla norma, l'Agenzia del territorio, con Circolare 23.4.'03, n. 3/T, ha affermato che al di là della lettera della disposizione, al fine di garantire la corretta attuazione della pubblicità immobiliare alla sentenza dichiarativa di fallimento, lo strumento da utilizzarsi è quello della trascrizione e non quello dell'annotazione.

### Ai fini Iva la società conferitaria è "impresa costruttrice" se lo era la conferente

La cessione, da parte della società conferitaria, di un immobile costruito dalla società conferente, non è esente da Iva, poiché la qualifica di "impresa costruttrice" è trasmessa, per effetto del conferimento, alla società conferitaria, trattandosi di qualifica non legata alla sopravvivenza del soggetto conferente, che rileva con riferimento esclusivo all'immobile oggetto di conferimento.

È questa la risposta fornita dall'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 23.4.'03, n. 93/E, in risposta ad un interpello.

## CABLAGGIO DEGLI EDIFICI, DIRITTI E OBBLIGHI

di CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

Il cablaggio degli edifici (il loro collegamento, cioè, alla fibra ottica posata nel sottosuolo pubblico) pone problemi di primo piano, per i singoli proprietari e - soprattutto - per i condomini.

Innanzitutto, è proprio vero che i gestori delle reti e dei servizi possono accedere agli immobili pressoché liberamente? No, le limitazioni ci sono, eccome. La vigente normativa fissa - tanto per cominciare - due principi generali assai rilevanti: che nell'installazione delle infrastrutture di telecomunicazioni si rispettino l'ambiente e la qualità estetica dei luoghi, adottando le soluzioni meno dannose per la proprietà; che fili, cavi ed ogni altra installazione siano in secondo luogo collocati in modo tale da non impedire il libero uso del bene gravato secondo la sua destinazione.



Ma non è tutto. Come ha ben rilevato Cesare Rosselli, del Coordinamento legale della Conedilizia, in un suo preciso studio in argomento, un gestore di servizi pubblici di telecomunicazioni non ha alcun potere - salvo accordi bonari, all'evidenza - di accedere alle proprietà private e di iniziarvi delle opere senza che sia stata dichiarata l'indifferibilità e urgenza delle stesse; ugualmente, il gestore non può - sempre in mancanza di accordo - procedere direttamente se il passaggio

di fili e cavi o l'appoggio di impianti serve a collegare edifici diversi da quelli su cui gravano il passaggio e l'appoggio. Nel caso, poi, più frequente (quello delle opere da realizzare a servizio di un abitante dell'edificio interessato) la scelta della concreta collocazione dei cavi di collegamento e delle apparecchiature necessarie non può essere frutto di una decisione unilaterale del gestore del servizio. E se si tratta - come perlopiù accade - di edifici in condominio, sta ovvio che si abbia un provvedimento della pubblica autorità (la dichiarazione sopra accennata) sia ovvio che si abbia la sola richiesta di un utente, le decisioni relative dovranno essere assunte in sede assembleare, non avendo l'amministratore condominiale alcun potere al proposito.

\*Presidente di Conedilizia

da Nuova Proprietà Fondiaria n. 1, 1.'03

### SCATTANO LE NUOVE REGOLE

## Affitti agevolati, sgravi fino al 30%

È in vigore il decreto ministeriale che applica la riforma degli affitti per i contratti agevolati (quelli di durata triennale, con proroga di 2 anni), transitori (da 1 a 18 mesi) e per studenti universitari (da 6 a 36 mesi). Lo ricorda Conedilizia, segnalando che il decreto conferma che le agevolazioni fiscali possono

produrre conseguenze solo relativamente all'imposta di registro, e non per Irpef e Irpeg. Altra conferma per le imposte sui redditi: la riduzione del 30% dell'imponibile Irpef e Irpeg per i contratti agevolati e universitari non si applica all'intero reddito da locazione, ma a quello a fini fiscali.

## LA CORSA AGLI IMMOBILI

(l'aumento dei prezzi in un anno, valori al IV trimestre 2002)

■ G. Bretagna	+25,3%
■ Spagna	+17,7%
■ Irlanda	+11,1%
■ Italia	+9,1%
■ Francia	+8,4%
■ Usa	+6,9%
■ Germania	-3,3%
■ Giappone	-4,7%

Fonte: The Economist

## ASSOEDILIZIA

### A Milano, trasferimenti ancora bassi

I trasferimenti erariali al Comune di Milano ricominciano a crescere. Ma sono ancora a un livello troppo basso rispetto a quello che l'entità degli abitanti effettivi e il gettito erariale complessivo prodotto richiederebbero. E' quanto ha osservato Assoedilizia, l'associazione milanese della proprietà edilizia aderente a Confedilizia, salutandoli però positivamente le dichiarazioni rese dal sindaco Gabriele Albertini e dal vicesindaco Riccardo De Corato, "riguardanti la disponibilità del Comune, sia pure in presenza di determinate condizioni, a considerare l'eventualità di una riduzione dell'aliquota Ici".

Assoedilizia ha ricordato che Milano non ha fatto ricorso all'addizionale Irpef e ha lasciato invariata negli anni l'aliquota Ici, pur in presenza di una riduzione dell'incidenza di tale imposta, dal 5 al 4 per mille, nel caso di contratti di locazione agevolati. Parallelamente l'amministrazione è riuscita a invertire il trend negativo dei trasferimenti che, dopo la punta minima del 1999 (930,6 miliardi di lire), sono saliti nel 2000 a 951,8 mld e nel 2001 a 1.048,8 mld, equivalenti a oltre 540 milioni di euro (anche se agli inizi degli anni 90 l'importo si aggirava intorno a 1.200 miliardi di lire).

### In vigore il decreto Martinat per le locazioni regolamentate

È in vigore dal 26 aprile il decreto ministeriale applicativo della legge di riforma delle locazioni abitative, emanato il 30 dicembre 2002 dal viceministro delle Infrastrutture, Martinat, di concerto col ministro dell'Economia, Tremonti e riguardante i contratti agevolati (di durata triennale, con proroga di due anni), transitori (da uno a diciotto mesi) e per studenti universitari (da sei a trentasei mesi).

In tema di agevolazioni fiscali erariali, il decreto conferma che modifiche dell'elenco dei Comuni in cui si possono godere tali agevolazioni possono produrre conseguenze solo relativamente all'imposta di registro, mentre nessuna variazione si porrebbe per Irpef e Irpeg. Altra conferma per le imposte sui redditi: 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. Una novità è la partecipazione di organizzazioni della proprietà edilizia agli Accordi integrativi per la grande proprietà immobiliare: in precedenza era prevista solo la possibile assistenza alla proprietà interessata. Ancora, non sarà più necessario approvare in ogni singolo Accordo territoriale una tabella per gli oneri accessori: il decreto recepisce come valida per l'intero territorio la tabella concordata a suo tempo tra Confedilizia e sindacati Sunia-Sicet-Uniat; saranno possibili deroghe solo negli Accordi integrativi per la grande proprietà.

Altra importante novità è il fatto che l'eventuale omissione, nel contratto, di indicazioni (pur obbligatorie per legge) quali quelle relative alla sicurezza degli impianti, non causa conseguenze fiscali, giacché simili notizie sono estranee al corpus delle "pattuizioni" che il decreto prevede debbano essere rispettate integralmente per conseguire le agevolazioni. Inoltre, il decreto non prevede più alcun limite alle mensilità di deposito cauzionale, prima fissate in tre, nel caso dei contratti agevolati. Il decreto, infine, ammette la possibilità - già adottata in alcuni Accordi locali, correttamente stipulati anche prima dell'entrata in vigore del decreto stesso - di incrementare le fasce di oscillazione dei canoni per i contratti transitori fino al 20% rispetto alle fasce valide per i contratti agevolati, in quei Comuni nei quali il canone non sia del tutto libero.

## TUTTOCONDOMINIO

### Condizionamento d'aria

Gli impianti di condizionamento dell'aria - ove esistenti - sono da ritenersi comuni in virtù di quanto dispone l'art. 1117 c.c., n. 3 ("... per il riscaldamento e simili...").

Importante: il conduttore (ex art. 10 L. 392/78) ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di condizionamento d'aria.

È da sottolineare, infine, che è da ritenersi applicabile anche a tali impianti la L. 10/91 in tema di risparmio energetico. A dimostrazione di ciò l'art. 8 di tale disposizione normativa, trattando dei contributi che possono essere concessi dal 20 al 40% della spesa di investimento, mira espressamente ad incentivare "la realizzazione di iniziative volte a ridurre il consumo specifico di energia, il miglioramento dell'efficienza energetica, l'utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1, nella climatizzazione e nella illuminazione degli ambienti".

da: *TuttoCondominio*, CD ROM, a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari, vers. 2002, ed. La Tribuna

### Depositato il ricorso del Governo contro la Legge campana sul libretto del fabbricato

#### *Esortata la Regione a non applicare la normativa impugnata*

È stato depositato dal Governo il ricorso contro la legge della Regione Campania che obbliga condòmini e proprietari alla redazione di un libretto del fabbricato per tutti gli immobili indistintamente. Lo rende noto la Confedilizia, aggiungendo che il testo del ricorso è stato appena pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*.

Nel ricorso, l'Avvocatura dello Stato sostiene fra l'altro che il legislatore regionale non può imporre obblighi ed adempimenti - in parte demandati anche ad un Regolamento - tali da introdurre limitazioni alla utilizzazione ed alla circolazione della proprietà (la legge regionale prevede, ad esempio, che in mancanza del libretto i proprietari non possano vendere l'immobile). L'Avvocatura dello Stato rileva poi che molti articoli della legge alterano le norme del codice civile in tema di autonomia privata, di disciplina dei rapporti contrattuali e dei diritti reali, nonché le disposizioni statali in tema di amministrazione dei beni pubblici appartenenti allo Stato. Viene anche rilevato che altre norme della legge prevedono sanzioni che, oltre ad invadere la materia "ordinamento civile", possono causare disagio e turbare il buon andamento delle attività amministrative.

Inoltre - rileva sempre l'Avvocatura - il legislatore regionale campano non può invocare, a fondamento costituzionale della propria legge, sostanziosamente invasiva della competenza statale in materia di "ordinamento civile", la competenza concorrente regionale in materia di "governo del territorio", perché tale competenza può essere esercitata dalle Regioni solo entro limiti posti da leggi dello Stato (che sono già all'esame del Parlamento): è pertanto materia di quest'ultimo - in primo luogo - il "governo del territorio". D'altro canto - aggiunge l'Avvocatura nel ricorso - la pubblica e privata incolumità è obiettivo perseguito prioritariamente dallo Stato.

Alla luce di quanto sopra, l'Avvocatura dello Stato ha chiesto alla Consulta di dichiarare l'illegittimità costituzionale della legge ed ha invitato la Regione Campania a non procedere all'attuazione della stessa in pendenza di giudizio.

Negli Stati liberaldemocratici le funzioni di polizia vengono esercitate sotto la direzione e il controllo di un governo responsabile davanti alle Camere, mentre in Italia, a partire dalla stagione dello stragismo, la polizia opera sotto le direttive e il controllo dei Pm, che sono soggetti solo alla legge. Ma se è vero che in uno Stato democratico le funzioni di polizia dipendono dal potere esecutivo che, in un regime parlamentare, deve essere esercitato da un governo responsabile davanti alle Camere elettive, la Repubblica italiana sembra priva di alcune delle caratteristiche proprie dello Stato democratico e del regime parlamentare.

Giancarlo Bagarotto

## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Sandri (Ds) propone, in un progetto di legge, una disciplina dell'intervento statale nel settore delle politiche abitative.

Una modifica all'articolo 2 della Finanziaria 2003, in materia di proroga delle agevolazioni tributarie per gli interventi di ristrutturazione edilizia, viene proposta dal deputato Pepe (An) in un progetto di legge.

Il deputato Annunziata (Margh.) ha depositato una proposta di legge che prevede disposizioni per l'unificazione al 10% dell'aliquota Iva applicabile ai consumi domestici di gas metano e per la determinazione della base imponibile nella tassazione relativa al gas metano per uso domestico.

La disciplina dell'intervento pubblico nelle politiche abitative è l'oggetto di un progetto di legge depositato dal deputato Vendola (Rif. com.).

Su iniziativa del deputato Pagliarini (LNP) è stato presentato un progetto di legge volto a stabilire disposizioni per la locazione o la concessione in uso di immobili degli enti pubblici territoriali.

La regolamentazione del fenomeno del "graffitismo" è il tema della proposta di legge avanzata dal deputato Milanese (FI).

Disposizioni per promuovere e agevolare il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio vengono richieste - in un progetto di legge - dal deputato Iannuzzi (Margh.).

Il deputato Fratta Pasini (FI) ha chiesto al ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, con un'interrogazione, quali iniziative normative il Governo intenda assumere affinché le disposizioni contenute nel Testo Unico degli espropri - la cui entrata in vigore è prevista per il 30.6.'03 - siano compatibili con la normativa sopravvenuta anche a livello costituzionale, ovvero se intenda rinviare, ulteriormente, l'entrata in vigore della normativa *de qua*.

Con interrogazione a risposta immediata il deputato Pistone (Com. it.) ed altri hanno posto al ministro dell'Economia e delle Finanze quesiti in ordine alle modalità di valutazione degli immobili degli Enti previdenziali pubblici posti in vendita. Al riguardo il ministro ha fatto presente, fra l'altro, che l'incremento rispetto al prezzo medio delle unità immobiliari oggetto dell'operazione SCIP 1 rispetto a quelle dell'operazione SCIP 2 è dovuto all'incremento medio dei prezzi del 15,1%, registrato tra il 2001 ed il 2002 dalle unità residenziali sul mercato immobiliare italiano.

### La valutazione automatica subisce l'influenza degli strumenti urbanistici

In tema di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, la disposizione di cui agli artt. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986, e 34, comma 5, del D.Lgs. n. 346/1990, secondo la quale il calcolo automatico del valore dei beni immobili non si applica "per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria", va interpretata nel senso che gli strumenti urbanistici cui essa si riferisce sono quelli "perfetti", che hanno cioè completato il loro procedimento di formazione, sicché è insufficiente l'adozione del piano regolatore generale da parte di un Comune non seguita dall'approvazione da parte della Regione.

*Cassazione, sez. trib., sent., 18 febbraio 2003 (21 giugno 2002), n. 2416 - Pres. Altieri - Rel. Oddo*

### Privacy: la tutela non può essere estesa ai dati gestiti per le aste giudiziarie

Legittimo pubblicare il nome del debitore colpito da un provvedimento di esecuzione, ma sarebbe meglio non farlo. Il Garante per la protezione dei dati personali ha respinto con il provvedimento del 30 settembre 2002, il ricorso presentato da un cittadino le cui generalità erano state scritte sui manifesti affissi per comunicare la vendita all'asta del suo immobile. Una decisione obbligata, da parte dell'Authority per la tutela della privacy, alla luce della legge n. 675 del 1996, che consente il trattamento dei dati personali per ragioni di giustizia nell'ambito di uffici giudiziari. Il Garante non si è, però, limitato ad applicare la norma, ma ha raccomandato al tribunale di adottare, in attesa di una eventuale modifica legislativa, tutte le misure che tutelino la dignità dei debitori.

## PARADOSSI

### Condono: bene per sé, male per gli altri

L'atteggiamento negativo di molti Comuni sul condono Ici dipende spesso dalla volontà di servirsi di società - da essi costituite per riscuotere i tributi - al fine di giustificare l'esistenza, nonché di lucrare le sanzioni. Molti Comuni e Province, in luogo di privatizzare, incrementano la presenza pubblica nei più vari settori economici, istituendo spa o attribuendo nuovi e ulteriori fini a società di cui già sono azionisti, società che si occupano di riscossione di tributi locali, gestione dei dati catastali, controlli sulle caldaie...

Il condono Ici ha un'indubbia ragione perché in molti casi si hanno evasioni involontarie, determinate dalle complicazioni - nei calcoli e nelle modalità di versamento - causate dai Comuni stessi. Quanti sono gli enti locali che mandano ai contribuenti il modulo Ici calcolato? Quante sono le deliberazioni chiare, semplici, comprensibili adottate in materia di Ici? Quanti Comuni hanno stipulato la convenzione con l'Agenzia delle entrate per pagare tramite modello F24, che semplifica in caso di possesso di più immobili?

Invero, l'incapacità dei Comuni di riscuotere quanto ad essi dovuto risulta palesemente confermata dal ricorrente prolungamento dei termini per i controlli sull'Ici. Hanno quindi scarso senso appelli al senso civico, tirate moralistiche contro i biechi evasori, riferimenti generici all'eguaglianza dei cittadini, accampati da molti amministratori locali per giustificare il rifiuto del condono.

Il moralismo di facciata s'infrange davanti a situazioni paradossali. Il Comune umbro di Magione, ad esempio, non ha concesso ai suoi cittadini la possibilità di ricorrere al condono per i tributi municipali, ma a sua volta ha scelto il condono per una sanzione applicatagli dalla Guardia di finanza. Dunque, il condono non va bene per i propri amministratori, in quanto considerato "premio agli evasori". Va bene, invece, per sé medesimi. I soliti due pesi, quando si tratti del privato e del pubblico. È un comportamento da "doppia verità". Sarebbe interessante apprendere quanti amministratori locali che negano il condono ai propri amministratori abbiano fatto in proprio ricorso al condono, per esempio dell'Irpef.

### Vecchi contratti rinnovati

TRIBUNALE DI TORINO - 23 ottobre 2002 - Est. Ciccarelli

I contratti di locazione di immobili ad uso abitativo in corso al momento di entrata in vigore della l. n. 431 del 1998 e rinnovati tacitamente in data successiva hanno durata di anni quattro (e non di anni quattro più altri quattro con recezione integrale del comma 1 dell'art. 2).

Ai vecchi contratti, tacitamente rinnovati, si applicano le modalità di rinnovo di cui all'art. 2, comma 1, della l. n. 431 del 1998, aventi rilievo meramente procedimentale.

Il locatore che non intenda rinnovare il contratto alla scadenza può intimare licenza per finita locazione per precostituirsi un titolo esecutivo, dal momento che le disposizioni relative alla procedura per il rinnovo non hanno modificato le disposizioni in tema di convalida di licenza e sfratto per finita locazione.

## A PROPOSITO DI LINGUA

### Ma che modo di scrivere...

I Suoi allievi, all'università, si esprimono bene in italiano?

*Purtroppo, salvo eccezioni, non sono modelli di correttezza. Hanno più o meno vent'anni, risentono delle falle o delle distrazioni degli insegnanti delle scuole superiori. La punteggiatura è rivelatrice: non capiscono l'importanza del punto e virgola. E nella scrittura di un testo dimenticano quasi sempre la necessità dei capoversi, rinunciando alla scansione, al ritmo della pagina.*

intervista al prof. Luca Serianni, accademico della Crusca, *la Repubblica*, 11.3.'03

## Prostituzione nei condomini Come difendersi

di Corrado Sforza Fogliani\*

Il Governo ha ufficialmente presentato alla Camera dei deputati, in questi ultimi giorni, il disegno di legge sulla prostituzione. Il provvedimento è già all'esame della competente Commissione parlamentare.

La filosofia dell'iniziativa del Governo — com'è noto — è quella di togliere dalle strade lo (sconcio) spettacolo delle prostitute. Non è quella di legalizzare d'ora in poi — come qualche commentatore affrettato ha equivocato — l'esercizio della prostituzione in casa propria, che in sé (cioè, salvo divieti particolari di caseggiato, disturbo ecc.) è già legittimo. Però, fondata è la preoccupazione che — tolte dalle strade — le prostitute si ritirino in massa nelle case e nei condomini (con conseguente abbattimento — fra l'altro — dei valori immobiliari, anche di interi quartieri). Che fare, allora? Come "difendersi"?

Prima del varo della legge da parte del Parlamento, c'è una sola cosa da fare: l'approvazione all'unanimità (da parte dell'assemblea dei condòmini o dei comproprietari) del divieto di esercitare nell'immobile l'attività di prostituzione. La delibera — perché abbia valore anche per eventuali nuovi acquirenti delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva — deve essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le istruzioni pratiche per procedere a questa trascrizione sono già state trasmesse dalla Confedilizia — insieme al modello tipo della delibera da adottare — ai Presidenti dei Registri amministratori, presso le Associazioni territoriali dell'organizzazione.

Dopo l'approvazione (eventuale) della legge, ci si regolerà come in essa disposto. In dottrina, fervono già — peraltro — le discussioni (sulla validità, oltre che sui modi, di apposite prescrizioni, inserite nei regolamenti condominiali di tipo contrattuale, o meno). Per cui, ed anche indipendentemente dalla prossima legge, la via maestra per vietare la prostituzione negli appartamenti vicini è — in ogni caso — quella già indicata.

\*presidente Confedilizia

## BELL'ITALIA

### La fisarmonica dei Consorzi di bonifica

I Consorzi di bonifica si oppongono alla riduzione, voluta dal Governo (d.m. Economia, 29.12.'02), del 15% delle spese per beni di consumo e servizi. Tale contrazione è prevista anche per gli enti pubblici non territoriali. Secondo l'Associazione delle bonifiche, i Consorzi sarebbero enti pubblici economici a competenza territorialmente definita, soggetti a vigilanza delle Regioni: la riduzione delle spese dovrebbe invece riguardare enti pubblici soggetti a vigilanza statale.

Senza entrare nel merito giuridico della vertenza, l'episodio permette di rilevare due fatterelli. Di fronte alla volontà del Governo di imporre un freno alla spesa pubblica (da qualsiasi fonte proveniente) i Consorzi si comportano come i Comuni, cioè strillano e vogliono opporsi ad una prospettiva di necessario rigore, continuando a spendere come prima e quindi agendo solo sulle entrate, a danno dei contribuenti. Quanto alla variabile "ente territoriale/ente a competenza territorialmente definita", essa rientra nell'attitudine propria dei Consorzi di adattare a volta a volta la propria natura secondo le opportunità di cassa: non per nulla la natura medesima dei contributi di bonifica ha ondeggiato sulla base dell'organo di giurisdizione prescelto dal ricorrente. Insomma, i Consorzi usano bellamente la fisarmonica come fa ad essi comodo, dilatando e restringendo.

### Indagine Iester, Ici esproprio surrettizio

Secondo un'indagine (di cui hanno dato conto le agenzie di stampa) sul peso e sugli effetti dell'Ici svolta dall'Iester - Istituto europeo di studi economici e ricerche - il 90,3% dei contribuenti interpellati, che hanno provveduto a dicembre a versare il saldo dell'Ici, ha pagato le relative somme utilizzando redditi di provenienza diversa dalla casa su cui grava l'imposta. Si tratta di una percentuale elevatissima, che attesta come la mancanza di redditività dell'immobile oggetto dell'Ici costringa nove proprietari su dieci intervistati a far ricorso a proprie fonti di reddito (lavoro dipendente, pensione o altro) per pagare. È come se ogni anno ciascun proprietario vendesse parte della propria casa per provvedere all'Ici: i giuristi chiamano un simile fenomeno "espropriazione surrettizia".

Anno	Gettito Ici*	percentuale annua d'incremento
1993	7.279	—
1994	7.281	+ 0,1%
1995	7.445	+ 2,2%
1996	7.952	+ 6,8%
1997	8.377	+ 5,3%
1998	8.800	+ 5,0%
1999	9.159	+ 4,1%
2000	9.354	+ 2,1%
2001	9.414	+ 0,6%

Fonte: Iester su dati Anci

\* Cifre in milioni di euro; i dati del 2001 sono ancora provvisori e quindi da considerarsi passibili di incremento.

Una doglianza ampiamente riscontrata nell'indagine dell'Iester è poi quella relativa alle modalità di pagamento: il 79,2% degli interpellati lamenta, infatti, difficoltà nel reperimento dei dati per il calcolo, incertezza nella compilazione, non di rado anche impossibilità di re-

rire i moduli.

L'Iester ha infine provveduto ad analizzare i dati del gettito Ici, elaborando quelli forniti dall'Anci. Complessivamente, il peso dell'Ici è cresciuto del 29,3% fra il 1993 (anno istitutivo dell'imposta) e il 2001.

## BELL'ITALIA

### Occupazioni abusive: danni in quantità

A Milano come in Sicilia, a Roma come a Napoli, si moltiplicano gli episodi di occupazione abusiva di case popolari. Non solo: si protraggono nel tempo, indefinitamente, le occupazioni senza titolo di alloggi pubblici. In entrambi i casi gli enti proprietari rivelano la loro assoluta incapacità di rientrare in possesso degli immobili per assegnarli a chi ne abbia titolo (e bisogno).

Questo fenomeno, che rivela come l'ente pubblico non provveda ai propri compiti, è sintomo di molteplici fenomeni deteriori: il ritardo nel pagamento degli oneri e dei canoni da parte degli occupanti, quando non l'assoluta mancanza di qualsivoglia pagamento; l'abbandono del patrimonio edilizio, non curato né dall'occupante (perché dovrebbe preoccuparsi di un bene non suo?) né dall'ente proprietario (come potrebbe, anche se lo volesse, eseguire manutenzioni in un immobile occupato?); l'impossibilità, per chi non riesce (a causa delle sue condizioni disagiate) a reperire sul mercato libero un immobile, di ottenere un alloggio pubblico; il ricorso a sanatorie a favore degli occupanti abusivi; la richiesta di continui finanziamenti per sempre nuove costruzioni di edilizia residenziale pubblica, quando gli immobili esistenti basterebbero, probabilmente, per rispondere alle richieste inappagate, se fossero disponibili. C'è un gravissimo danno economico per gli enti, e ci sono anche problemi rilevanti di ordine pubblico. Il fenomeno si ripercuote anche sul mercato ordinario: basti pensare alla situazione di conduttori che non lasciano l'immobile a contratto scaduto (contro i quali si deve procedere ad esecuzioni di rilascio da parte dei locatori) giustificandosi col non riuscire ad ottenere l'assegnazione di alloggi pubblici, perché bloccati dagli abusivi.

**IMPORTANTE**

**Corte di Cassazione**

Sez. V, 5 agosto 2002, n. 11688.

Pres. Cristarella Orestano - Est. Papa - P.M. Schirò (diff.)

Tributi erariali indiretti - Imposta di registro - Base imponibile - Immobili o diritti reali immobiliari - Valore venale - Determinazione - Criteri ex art. 51, comma terzo, D.P.R. n. 131/1986 - Condizioni dell'immobile - Immobile concesso in locazione con diritto di prelazione del conduttore - Rilevanza ai fini del valore di mercato - Configurabilità.

In tema di imposta di registro, ai fini della corretta individuazione del valore venale in comune commercio dei beni immobili, ai sensi dell'art. 51, secondo e terzo comma, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, se è legittimo negare rilievo a situazioni soggettive e momentanee che possano influire sul mercato, non possono, invece, non essere considerate le obiettive condizioni del bene alla data dell'atto. Tra queste, in particolare, rientra la situazione dell'immobile concesso in locazione e con diritto di prelazione del conduttore (ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392), trattandosi di una situazione che, venendo ad incidere negativamente sulle potenziali utilizzazioni del bene oggetto della prestazione, appare di per sé idonea a deprimere il valore di scambio sul mercato immobiliare secondo criteri economici che rivestono carattere di normalità. (L. 27 luglio 1978, n. 392; D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 51) (1).

(1) Nulla esattamente in termini.

**Consiglio di Stato**

Sez. V, 2 ottobre 2002, n. 516.

Pres. Varrone - Est. D'Ottavi - Ric. Iannotta ed altri.

Edilizia e urbanistica - Licenza e concessione edilizia - Rilascio - Accertamenti del Comune - Esibizione di titolo di abilitazione formale da parte del richiedente - Sufficienza.

In sede di rilascio della concessione edilizia, il sindaco non è tenuto a svolgere complesse ricognizioni giuridico-documentali sul titolo di proprietà del richiedente, essendo sufficiente l'esibizione di un titolo che formalmente abilita al rilascio dell'autorizzazione (nella specie, un atto notarile, fatti salvi i diritti dei terzi. (C.c., art. 922) (1).

(1) Nel senso che la concessione edilizia consente di esercitare il diritto di costruire nei confronti della P.A., ma nei rapporti tra privati non è idonea a far presumere la proprietà del suolo su cui costruire a favore di colui al quale è rilasciata, né può comprimere i diritti dei terzi, v. Cass. 3 aprile 1998, n. 3428, in Arch. civ. 1999, 222.

**Tribunale di Modena**

Sez. II, ord. 23 marzo 2002

Competenza civile - Competenza per territorio - Foro della P.A. (erariale) - Controversie locative in cui sia parte un'amministrazione dello Stato - Introdotte dopo la soppressione dell'ufficio pretorile - Competenza del foro della res - Esclusione - Operatività del foro erariale - Sussistenza.

In tema di controversie locative nelle quali sia parte un'Amministrazione dello Stato, dalla soppressione dell'ufficio del pretore con trasferimento al tribunale delle relative pregresse competenze non può farsi discendere, per ciò solo, la competenza del tribunale del foro della res, continuando ad operare la regola del foro erariale. (C.p.c., art. 25; R.D. 30 ottobre 1933, n. 1611, art. 7; D.L.vo 18 febbraio 1998, n. 51, art. 1; D.L.vo 18 febbraio 1998, n. 51, art. 244) (1).

(1) In senso conforme, seppure con riferimento alla diversa fattispecie delle controversie previdenziali, si veda Trib. Crotone 21 giugno 2000, in *Foro it.* 2001, I, 1057. Di segno diametralmente contrario, v. Trib. Patti 28 giugno 2000, *ibidem*.

Un chiaro esempio di valenza simbolica del processo è quello offerto dal caso verificatosi anni or sono in una rinomata località turistica, il cui sindaco venne accusato di abuso d'ufficio e di abuso edilizio, perché uno dei suoi figli scolpiva statue in un magazzino annesso al ristorante gestito dal genitore che era anche proprietario dell'immobile. Secondo l'accusa, la pratica dell'attività di scultore avrebbe mutato la destinazione d'uso del magazzino, da commerciale ad artigianale, realizzando una nuova costruzione priva di licenza edilizia. E tale abuso avrebbe dovuto essere impedito o represso proprio dal sindaco che ne era responsabile anche come proprietario dell'immobile!

Giancarlo Bagarotto

**Prezzo al mq appartamento medio in zona semicentrale**

RANK	PROVINCIA	EURO	PUNTI
1	20 Latina	751,29	1.000,00
2	20 Avellino	789,40	979,89
3	1 Benevento	816,49	965,60
4	20 Cosenza	822,45	962,46
5	30 Caserta	834,76	955,96
6	10 Viterbo	837,61	954,46
7	8 Brindisi	839,13	953,66
8	9 Lecce	847,34	949,33
9	15 Frosinone	853,22	946,23
10	38 Potenza	864,71	940,17
11	15 Rieti	865,83	939,57
12	1 Vibo Valentia	895,50	923,92
13	44 Matera	900,43	921,32
14	20 Biella	936,86	902,10
15	19 Terni	947,22	896,64
16	7 Crotone	1005,58	865,85
17	25 Taranto	1014,24	861,28
18	6 Enna	1045,68	844,70
19	40 Palermo	1062,27	835,95
20	20 Asti	1063,93	835,07
21	12 Agrigento	1067,64	833,11
22	4 Caltanissetta	1073,12	830,22
23	33 Foggia	1075,19	829,13
24	30 Rovigo	1087,59	822,59
25	3 Catanzaro	1096,16	818,07
26	65 Cagliari	1109,77	810,89
27	18 Reggio Calabria	1111,70	809,87
28	27 Oristano	1124,17	803,29
29	40 Messina	1128,76	800,87
30	38 Isernia	1136,14	796,97
31	76 Perugia	1148,09	790,67
32	35 Novara	1154,89	787,08
33	26 Catania	1162,27	783,19
34	37 Bari	1173,57	777,23
35	5 Ragusa	1181,00	773,31
36	70 Mantova	1182,91	772,30
37	13 Siracusa	1191,11	767,98
38	51 Cremona	1199,70	763,44
39	34 Chieti	1204,66	760,83
40	52 Bergamo	1210,78	757,60
41	16 Nuoro	1220,28	752,59
42	67 Pavia	1229,78	747,58
43	93 Salerno	1247,12	738,43
44	12 Trapani	1253,26	735,19
45	62 Como	1266,33	728,30
46	91 Treviso	1268,39	727,21
47	50 Verbano C.O.	1271,94	725,33
48	90 Padova	1275,06	723,69
49	42 Udine	1285,03	718,43
50	43 Alessandria	1289,83	715,90

51	62 Pordenone	1296,79	712,23
52	64 Pescara	1306,22	707,25
53	78 Lodi	1324,54	697,59
54	57 Piacenza	1325,53	697,07
55	53 Sassari	1331,04	694,16
56	83 Vicenza	1350,78	683,75
57	17 Gorizia	1353,45	682,34
58	28 Teramo	1353,76	682,18
59	54 Campobasso	1360,59	678,57
60	67 Varese	1360,90	678,41
61	73 Macerata	1370,88	673,14
62	29 Vercelli	1392,92	661,52
63	60 Ferrara	1412,86	651,00
64	86 Cuneo	1419,55	647,47
65	75 Lecco	1424,25	644,99
66	35 L'Aquila	1467,50	622,17
67	46 Belluno	1535,63	586,23
68	59 Torino	1541,05	583,37
69	89 Brescia	1541,26	583,26
70	87 Verona	1550,30	578,49
71	81 Reggio Emilia	1573,88	566,06
72	32 Sondrio	1579,02	563,34
73	78 Forlì	1593,35	555,78
74	70 Pistoia	1600,28	552,13
75	98 Napoli	1600,77	551,87
76	70 Parma	1602,11	551,16
77	80 Arezzo	1605,80	549,21
78	95 Bolzano	1638,94	531,73
79	73 Trieste	1679,90	510,12
80	94 Modena	1726,50	485,54
81	87 Trento	1738,99	478,95
82	54 Ravenna	1762,16	466,73
83	103 Venezia	1779,46	457,60
84	57 Massa-Carrara	1785,03	454,66
85	61 Genova	1786,82	453,72
86	85 Pesaro E Urbino	1856,22	417,11
87	91 Ancona	1863,67	413,18
88	44 Ascoli Piceno	1896,86	395,67
89	99 Milano	1903,47	392,18
90	78 Aosta	1903,78	392,02
91	46 Imperia	1960,83	361,92
92	100 Bologna	1974,82	354,54
93	66 Lucca	1993,78	344,54
94	48 Livorno	2025,90	327,60
95	101 Roma	2056,99	311,20
96	84 Pisa	2102,36	287,26
97	49 Grosseto	2141,83	266,44
98	69 Prato	2142,96	265,85
99	57 La Spezia	2167,58	252,86
100	96 Siena	2224,11	223,03
101	82 Savona	2417,34	121,10
102	102 Firenze	2626,08	10,98
103	97 Rimini	2646,90	0,00

Nostre stime su dati Osservatorio Immobiliare Tecnocasa 2002

da *ItaliaOggi*, Rapporto 2002 sulla qualità della vita in Italia 8.1.03

**Per sospendere lo sfratto**

Quando usi l'ultimo... **di CORRADO SPORZA FOGLIANI\*** dunque cambiato le caratteristiche). Della seconda furono presi in contropiede: infatti, reca (introdotta per iniziativa della Confedilizia) un "meccanismo di garanzia" per la proprietà che consente al locatore di ricorrere immediatamente al Giudice (che deve decidere in 8 giorni) in caso di sospensione della procedura di esecizio ad opera esclusiva dell'Ufficio giudiziario (come di solito avviene) e in carenza del provvedimento del Giudice in questo senso (che, invece, il Codice di rito richiederebbe). In buona o malafede - quegli operatori - proprio perché presi in contropiede - si misero allora a sostenere che il meccanismo in questione introduceva surrettiziamente un blocco generalizzato delle procedure di rilascio e, anche, che l'onere della prova veniva con esso trasferito al locatore. Della prima tesi, la giurisprudenza non ha neppure avuto l'occasione di occuparsi (tant'è peregrina: dimentica, infatti, semplicemente questo, che l'ultima sospensione non è che la prosecuzione - per come letteralmente si esprime lo stesso decreto legge - di quella iniziata l'anno scorso, di cui non ha

testi, invece, la giurisprudenza - così come la dottrina - ha fatto giustizia. Dopo il Tribunale di Napoli, anche il Tribunale di Roma (entrambi i provvedimenti sono scaricabili nel loro testo integrale dal sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) ha stabilito che la prova della sussistenza dei requisiti richiesti dal provvedimento di legge per godere della sospensione dello sfratto, grava sempre in capo all'inquilino che quella sospensione invoca (anche se ricorre in illocatore). L'inquilino deve cioè provare - oltre che di essere ultrassessantacinquenne o che vi sia un nucleo familiare un handicappato grave - anche di non godere di un reddito sufficiente per locare un'altra casa. E poiché, nel caso al suo esame, l'inquilino non si era neppure costituito in giudizio (e tanto meno, quindi, aveva assolto all'onere a suo carico), il Tribunale della capitale ha ordinato all'Ufficio giudiziario di proseguire nell'esecuzione per rilascio.

\* presidente Confedilizia

**Gli eredi del defunto pagano più facilmente**

## Il fisco per incassare conta anche sul fattore morte

Gli accertamenti in materia d'imposta, si sa, tendono a dilatarsi indietro, agli anni trascorsi. Tale è la smodata volontà sia dello stato sia degli enti locali, per i tributi di rispettiva competenza. E così successo più volte che i limiti, diciamo così, tradizionali (quattro anni, dal '97, per le imposte sui redditi, tre per l'accertamento dell'Ici) siano stati fatti slittare. Ultimo esempio: lo spostamento di un anno degli accertamenti, relativi ai termini di liquidazione e di accertamento dell'Ici in scadenza il 31 dicembre 2002, per le annualità d'imposta 1998 e successive. Che si tratti di un malcostume, che mette il cittadino in posizione fortemente indebolita rispetto alla mano pubblica, è evidente. Che non ci sia uniformità di comportamento è lapalissiano, in quanto il contribuente non può consentire a se stesso le proroghe che lo stato invece si concede (o concede ad altri enti tassatori). Quel che però

vorremmo qui rimarcare è la situazione dei defunti. Che cosa c'entrano i morti? Si dirà. C'entrano, c'entrano. È infatti calcolabile che ogni anno muoia il 2% dei contribuenti italiani. La percentuale, forzatamente approssimativa ma da noi riscontrata con alcune ricerche svolte da uno studio statistico e di cui facciamo grazia ai lettori, può essere a spanne riscontrata con l'indice di mortalità che è intorno al 10 per mille (1998-99), riferito all'intera popolazione e quindi anche ai non contribuenti. Ebbene, che cosa capita agli eredi nel caso di accertamenti? Che in larghissima misura questi pagano.

Pagano perché non riescono a trovare la denuncia originaria del defunto, ovvero non rintracciano le ricevute, o ignorano quale commercialista o amministratore o legale o amico o esperto o praticone o vicino di casa abbia provveduto alla bisogna per il de cuius. Paga-

no perché il deceduto teneva le pratiche relative alle imposte in una cartella che non hanno mai rintracciato, oppure metteva le ricevute in una busta collocata nella casa di campagna, o affidava la contabilità a un professionista non indicato agli eredi. Pagano perché non sanno capacitarsi dei motivi che abbiano indotto il familiare scomparso a presentare la denuncia Irpef in quel certo modo ora contestato o abbia taciuto redditi ora teoricamente emersi. Pagano perché non vogliono saperne nulla di contenziosi col fisco, a maggior ragione con chi non è più in vita. Pagano perché il morto era italiano e i loro eredi risiedono all'estero, ovvero più semplicemente in altra città o in altra provincia, e le sole spese di trasferimento comincerebbero a essere rilevanti anche per il tempo da perdere. Pagano perché lo scomparso avrebbe saputo come difendersi e loro, invece, no.

**Insomma, le motivazioni possono essere numerose**, molto più di quelle da noi sommariamente indicate. Ciascuno di noi, crediamo, potrebbe citare casi occorsi a lui direttamente ovvero ad amici, parenti o conoscenti. Tutto converge in una direzione: le somme per tributi non riscossi ovvero parzialmente riscossi intime agli eredi sono di norma introitate dall'ente che emette la relativa imposizione. Il fenomeno è aggravato ove si ponga mente che quando si risale di cinque anni ci si trova di fronte al 10% di defunti. Un accertamento Irpef sui dieci, in altre parole, potrebbe riguardare contribuenti non più in vita. Se anche tali accertamenti sono contestati dagli eredi, si pongono comunque rilevanti difficoltà cui non andrebbe incontro, anche per le ragioni prima esposte, il contribuente diretto interessato. Reperire la documentazione e contestare l'accer-

tamento è sempre più difficoltoso per un erede che non per chi ha presentato la denuncia o ha versato l'imposta a suo tempo. Sono elementi forse secondari, ma non troppo, quando si parla di termini e si sollecitano, per converso, proroghe a favore dell'ente impositore. Ogni anno in più non significa ovvero parzialmente riscossi per i normali contribuenti, ma peculiari difficoltà per gli eredi di contribuenti defunti. I quali non sono un'assoluta e insignificante minoranza: tutt'altro. E però evidente che il fisco, nazionale e municipale, conta anche sul fattore morte per introitare maggiori somme, proprio sapendo che gli eredi pagano più facilmente, e più rassegnati, le imposte loro contestate di quanto non farebbero contribuenti in vita. Il «fattore M» alle entrate pubbliche giova.

Marco Bertoncini

da ItaliaOggi 18.1.03

## Contratti d'affitto con bonus fiscale

La legge 9/12/98, n.431 (riforma degli affitti), ha introdotto contratti di locazione con forti agevolazioni fiscali per il locatore: un'ulteriore riduzione del 30% del reddito imponibile (Irpeg/Irpef) che porta il locatore ad avere una base imponibile pari al 59,5% del canone percepito e la riduzione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, assunta nella misura del 70%. Tali agevolazioni operano in presenza di due requisiti.

Innanzitutto le parti devono aver optato per il contratto del tipo «concertato» (e non «libero») per l'abitazione principale del conduttore, definendo canone, durata, ecc... nel rispetto di quanto previsto dagli accordi territoriali tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori. Le agevolazioni operano poi per i contratti-tipo per studenti universitari o quando il conduttore è un ente locale che ha preso in locazione l'immobile per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio (anche per destinarlo a famiglie, a fronte di esigenze di emergenza abitativa, con uno strumento - purtroppo - scarsamente utiliz-

zato dagli enti locali).

Quanto al secondo requisito, le agevolazioni operano per locazioni aventi a oggetto immobili in comuni ad alta tensione abitativa (art.1, dl. 30/12/88, n.551, e successive modifiche) nei quali ci sono maggiori richieste di abitazioni, livello più elevato dei canoni, fenomeni di emergenza e disagio abitativo. Un elenco ufficiale venne reso noto solo il 23/2/01 dal ministero dei Lavori Pubblici.

La legge prevede che il Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe), a cadenza biennale, aggiorni l'elenco di tali comuni; ciò assume grande importanza, atteso

che l'inserimento (o l'esclusione) di un comune comporta il godimento (o meno) delle consistenti agevolazioni fiscali in capo a chi loca (oltreché rendere operanti le «proroghe stralci»). Di riflesso ne risente anche il livello dei canoni richiesti ai conduttori su piazza, in quanto - in presenza di un minor «peso fiscale» - è da presumersi che i locatori possano accontentarsi di canoni inferiori (questa era la «ratio» dei contratti concordati).

Dopo le recenti modifiche alla delibera Cipe (n. 4/02), ne deriva che: a) si è introdotto il principio che le Regioni, anche in conseguenza della riforma (in senso «federalista») del titolo V della costituzione, sono coinvolte nell'individuazione dei comuni; b) le Regioni (e le Province

autonome) possono incrementare la soglia di «popolazione interessata» di un ulteriore 20%, integrando l'elenco dei comuni; c) nel caso che questa risulti inferiore al 36% della popolazione residente nell'ambito territoriale - calcolata con riferimento all'Istat 2000 - possono integrare ulteriormente l'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa sino alla concorrenza con tale valore percentuale; d) in ogni caso saranno inseriti i comuni capoluoghi di provincia.

Essendo in corso di emanazione il dm. 5/3/99 (che ha posto le basi per tutti i contratti concordati stipulati dall'entrata in vigore della legge 431/98 fino ad oggi), la considerazione finale che si impone è che, al momento (e fino a che le Regioni non

abbiano trasmesso l'elenco) e a parte i comuni capoluogo di provincia, non si può sapere con esattezza quanti e quali comuni verranno inseriti nell'elenco dell'alta tensione (e, di conseguenza, in quali possano operare le agevolazioni fiscali alla locazione). Fino a che non sia chiarito quanto sopra, ovviamente, sarà anche impossibile per le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori definire i valori dei canoni negli eventuali accordi territoriali (per i comuni non capoluogo di provincia). Con l'incertezza per chi, nel frattempo, deve affittare e il pericolo che gli accordi territoriali, in tali comuni, siitino nel tempo.

Pier Paolo Bosso  
Coordinamento Legali Confedilizia

da ItaliaOggi 13.1.03

## Perché non proviamo ad applicare all'automobile ciò che grava sulla casa? Comprendemmo che si sta portando la casa all'agonia

Che la casa sia malata, è evidente. Meno nota sono le cause della sua malattia, che si riducono essenzialmente a due: l'imposizione fiscale e la molteplicità di norme, adempimenti, obblighi in capo alla proprietà. Il fatto ancora più grave è che al capezzale della malata arrivano sedicenti medici, i quali o nulla conoscono della paziente (ma pretendono di curarla, combinando quindi gravi pasticci) oppure sono direttamente interessati a trarre vantaggio dai malanni dell'inferma, e quindi ne peggiorano le condizioni recandola all'agonia.

Vogliamo pensare a quel che sarebbe l'automobile se venisse trattata come la casa, oggi, in Italia? Scegliamo l'auto, giacché si tratta di un bene esemplare, come la casa; caro a tutti i ceti sociali, come la casa; utile, come la casa; costoso, anche se ovviamente meno della casa. È il bene mobile più diffuso e oggetto di maggiori preoccupazioni e desideri, così come la casa è il bene immobile più diffuso e oggetto di maggiori pensieri e aspirazioni. Se l'automobile fosse come la

casa, dovrebbe munirsi di un libretto dei lavori svolti in caso di riparazioni, come capita per il libretto delle opere degli immobili. Abbisognerebbe poi di un libretto del motore, ove segnare periodicamente i controlli obbligatoriamente svolti, così come c'è il libretto dell'impianto di riscaldamento in casa e come c'è il libretto dell'ascensore, con obblighi manutentori da segnare almeno ogni sei mesi, ma anche più frequentemente se necessario (altro che revisione per l'automobile ogni tanti anni...).

Non solo. Oltre a pagare, com'è logico, i controlli periodici effettuati al motore, il proprietario della vettura dovrebbe poi pagare le verifiche effettuate sui controlli svolti. È quel che succede appunto per il riscaldamento. Va da sé che, quando l'automobilista fosse fermato per accertamenti dalla polizia, dovrebbe provvedere a versare un contributo di solidarietà agli agenti, così come è costretto a fare il proprietario per l'impianto termico e come avrebbe dovuto fare per l'ascensore (per fortuna, quest'ultima norma di legge non è passata).

Siccome c'è chi si batte per introdurre il fascicolo del fabbricato, non si capisce perché non dovrebbe del pari esserci il fascicolo dell'automobile, con registrazione di quel che succede allo spinterogeno, alla batteria, all'impianto di condizio-

namento, al tergicristallo, alle frecce di segnalazione...

Naturalmente, siccome per il fascicolo del fabbricato si chiede la redazione (si fa per dire, trattandosi di uno sguardo generico, ma l'importante è che si tratti di un'occhiata ben tributata) da parte di professionisti di molteplici discipline (compresi perfino gli agronomi, stando al regolamento municipale di Roma, che la Confedilizia ha fatto bocciare dal Consiglio di stato), non si vede perché il fascicolo dell'automobile non debba essere compilato distintamente da esperti elettrauoto, gommisti, elettricisti, carrozzieri e quant'altro.

**Bisognerebbe poi che le norme per la sicurezza dell'auto fossero molto più rigorose di quelle per la sicurezza della casa.** Se a ogni tragico evento legato ai fabbricati (crollo, esplosione per fughe di gas e simili) si leva alto, corale e sfrontato un mugugno di tutti coloro che hanno interessi sostanziosi nel settore e dunque chiedono nuove incombenze a carico dei proprietari immobiliari, non si vede perché non debbano essere introdotte pesantissime norme per la sicurezza delle automobili, che a ogni fine settimana sono causa di decine di morti e di centinaia di feriti.

Ci aspettiamo che meccanici, tecnici dell'auto, anche gestori d'impianti di erogazione

della benzina scendano in campo (con la stessa pervicacia usata contro la casa da professionisti senza clienti e costruttori senza committenti) a reclamare nuove rigorose norme per gli automobilisti. Beninteso, in nome della sicurezza e della vita umana, che, come si sa, è sacra e non ha prezzo (come si ripete ogni volta che c'è un morto per pretese inadempienze di condomini, amministratori e proprietari di casa, ma mai si dice quando il morto sia vittima di un incidente automobilistico).

Andiamo avanti. Come mai sulla casa grava la patrimoniale pazzia dell'Ici e non c'è un'analoga tassa sull'automobile? D'accordo che sussiste la tassa automobilistica sulla proprietà della vettura, ma essa è priva delle svuolevolezze, delle fantasiose innovazioni, delle molteplici assurdità dell'Ici. Sarebbe bene che la tassa sull'auto fosse stabilita a livello comunale, naturalmente con le più incredibili esenzioni a favore di tizio e caio, e coi maggiori e insensati aggravii, così come l'Ici. Similmente, l'imposta sui trasferimenti dell'auto-vettura dovrebbe subire le medesime gravanze dell'imposta sui trasferimenti immobiliari.

Che dire, infine, della rottamazione? Ultimamente abbiamo assistito a un'offensiva sui mezzi di comunicazione da parte dei costruttori di ascensori, i quali hanno scoperto e a gran

voce denunciato queste piacevolezze: gli impianti (da loro prodotti) non sono sicuri; i controlli sui loro impianti non sono sufficienti (uno ogni sei mesi, più altri biennali, più altri ancora...); la legislazione è invecchiata (l'ultima direttiva europea in vigore è applicata in Italia da una legge «vecchia» di quattro anni); è bene rottamare tutti gli impianti al fine di sostituirli con altri più sicuri (e ti pareva) e più costosi (questo non va detto), impianti ovviamente prodotti da chi avanza simili disinteressate proposte di «sicurezza».

Umberto Agnelli è un signore e non si esprime come i costruttori di ascensori: ma se egli applicasse contro i proprietari dell'auto toni di aggressione pari a quelli usati dai fabbricanti di ascensori nei confronti dei proprietari di casa, potrebbe sostenere la necessità di obbligatoria sostituzione di tutte le autovetture dopo tre anni. Beninteso, in nome della vita umana. E troverebbe anche sedicenti organizzazioni di «utenti» (in questo caso della macchina, come altrimenti capita per gli ascensori e in genere la casa) che gli darebbero ragione: bene, bravo, ma come parla bene in difesa della sicurezza, questo Umberto Agnelli! E poi dicono il conflitto d'interesse.

Marco Bertoncini

da ItaliaOggi 19.4.03

## Eccessiva fiscalità immobiliare, esproprio strisciante

Messaggio del Presidente confederale alle celebrazioni di Atene

Porto volentieri a questa manifestazione celebrativa degli 80 anni dell'UIPI, dei 60 anni dell'Unione della Proprietà di Atene e dei 20 anni della Federazione greca della Proprietà, il saluto – e l'augurio – della Confedilizia, che ha celebrato nel 1995 gli 80 anni dalla costituzione della Federazione fra le Associazioni dei proprietari di casa (di cui la nostra Confederazione è la diretta continuatrice) e che proprio quest'anno celebrerà – anche con l'emissione, da parte dello Stato italiano, di un francobollo celebrativo – i 120 anni dalla costituzione dei primi nuclei associativi dell'organizzazione storica della proprietà edilizia.

La celebrazione di Atene si svolge in un momento particolarmente gravido di incognite, nel quale – negli ex Paesi comunisti – i proprietari devono addirittura ancora combattere, contro ogni proclamazione di principio, una dura battaglia per l'affermazione nei fatti dei propri diritti. Un momento, allora, nel quale ci sembra indispensabile prendere le mosse – per tracciare le linee della nostra azione, al di là del mero intento celebrativo – dai fondamentali principi solennemente riaffermati negli ultimi Congressi dell'UIPI.

Se nel 2000, a Goteborg, la Dichiarazione finale del Congresso sottolineò (con riferimento ai problemi ambientali, ma non solo ad essi) che “Gli obblighi di legge non devono essere stabiliti a danno della proprietà immobiliare, senza che siano garantiti adeguati indennizzi”, nel 1995 a Torino il Congresso – e la sua solenne Dichiarazione finale –, dopo aver proclamato che “La proprietà fondiaria privata è espressione della libertà personale ed è pertanto un diritto umano inalienabile e imposto ad ogni Stato” e, ancora, che “La proprietà costituisce il fondamento irrinunciabile della libertà e della democrazia ed è quindi una premessa indispensabile per un'efficace economia di mercato, orientata a soddisfare le esigenze dei cittadini”, a Torino – dicevo – si pose l'accento sulle forme di “esproprio strisciante” in atto in diversi Paesi, invocando un limite costituzionale all'imposizione fiscale (che, in effetti, in alcuni ordinamenti è stato introdotto) e sottolineando che “in molti Paesi costituisce esproprio surrettizio della proprietà l'eccessivo fiscalismo, ravvisabile anche a riguardo dell'uso che molte comunità locali hanno fatto dei tributi immobiliari di loro competenza”.

Su questa strada abbiamo proseguito nel mirabile Congresso di Barcellona, nel 1997, la cui Dichiarazione finale denuncia alto e forte che “I diritti della proprietà privata continuano ad essere compromessi da una imposizione fiscale al limite della

confisca, da una protezione sociale unilaterale, unicamente a vantaggio dei conduttori e da un abuso dei pubblici poteri”. La Dichiarazione di Barcellona (che evidenzia che tutto questo è il risultato di un “nefasto interventismo universale dello Stato”) si rivolge ai Parlamentari e ai Governi nazionali chiedendo la soppressione graduale dei carichi fiscali che minano alla base la proprietà privata e la rinuncia all'introduzione di nuove imposte, e chiedendo – ancora – il ristabilimento della libertà dei contratti nonché una liberalizzazione del diritto locativo oltre che la previsione di indennizzi totali e reali nei casi di espropriazione.

Due anni fa, poi, abbiamo a Venezia riaffermato che “la protezione dei Diritti immobiliari rappresenta la chiave di volta fondamentale per l'iniziativa privata e per l'economia di mercato” e che “oggi, la tassazione eccessiva rappresenta un problema comune e assai gravoso per la maggior parte dei Proprietari immobiliari in molti Paesi europei”. La Dichiarazione di Venezia così prosegue: “La proprietà immobiliare è stata sempre e ovunque oggetto di tassazione eccessiva, per svariate ragioni. Oggi, però, i proprietari immobiliari di tutta Europa si trovano a essere assoggettati a richieste fiscali aumentate in modo drammatico sia dai Governi centrali sia dalle Autorità locali di vario livello, mentre in molti casi i proprietari non sono liberi di gestire le loro proprietà nel modo più economico ed efficiente. È assolutamente necessario provvedere a una detassazione onde permettere ai proprietari di rinnovare le loro proprietà immobiliari, rispettare gli standard ambientali ed essere ancora in grado di pagare le tasse dovute. In particolare, la convivenza di imposizione patrimoniale e reddituale conduce inevitabilmente (come anche concettualmente subito si comprende) alla progressiva ablazione dei beni. Specialmente in questi casi, ma sempre, si impone un limite costituzionale all'imposizione, come già alcuni Paesi hanno. Inoltre, è necessario uniformare i regimi fiscali, quantomeno europei, a riguardo della Proprietà”.

In questa situazione, è ferma convinzione della Confedilizia italiana che sia necessario proseguire nel solco tracciato dalle dichiarazioni di Torino, Barcellona, Goteborg e Venezia, ulteriormente stagliandone i fondamentali punti focali. Invero, al di là delle Corti costituzionali e delle loro solenni (ma spesso, equivocate) affermazioni, e pur prendendo atto dei passi in avanti che anche in questo settore si sono fatti, ad esempio con la Carta fondamentale dei diritti dell'Unione europea (il cui articolo 34 – introdotto per interessa-

mento dell'Italia, e della Confedilizia in particolare – sancisce l'obbligo dello Stato – e non, della proprietà privata – di assicurare l'assistenza abitativa), al di là di questo – dicevo – profondo è il nostro convincimento che la via della difesa vera della proprietà (e – con essa – della libertà, anche se nessuno più lo dice, pur a seguito dell'esperienza comunista, e dell'avanzare continuo di forme più subdole di compressione della stessa) passa attraverso le leggi ordinarie e – in primo luogo – attraverso la fiscalità, spese volte – come abbiamo già più volte denunciato nei nostri Congressi – divenuta il mezzo al fine di svuotare il diritto alla proprietà dei beni – ufficialmente sancito e rispettato – di ogni pratico contenuto, e – con esso – della possibilità stessa di operare a beneficio di tutti. Avanti l'avanzare di concezioni fiscali basate sulla tassazione dei valori dei beni anziché dei loro redditi (concezioni che – indotte, anche, dall'incapacità di molti Governi di condurre un'efficace lotta all'evasione – portano di per sé all'espropriazione progressiva dei beni stessi), bisogna che la proprietà mondiale si trovi unita nella difesa strenua di una tassazione reddituale, e strettamente reddituale, della ricchezza immobiliare. Così come unita deve ritrovarsi sulla necessità di una rigorosa uniformizzazione delle legislazioni fiscali immobiliari quanto più estesa e quantomeno europea (anche al fine di evitare disparità di trattamento che possano penalizzare quel Paese o quell'altro) e – ancora – sulla necessità che l'investimento in immobili sconti un'imposizione non difforme dagli altri investimenti.

Corollario imprescindibile di una siffatta concezione (che è, poi, solo una concezione di rispetto – puro e semplice – della proprietà edilizia) è la necessità che – anche qua, a fronte di equivoche proclamazioni sull'equità dei ristori – per le limitazioni del godimento e la privazione della proprietà vengano stabiliti criteri di risarcimento reale, e non di risarcimento simbolico o arbitrario (per venire – specificatamente – al caso italiano, la cui normativa – paradossalmente – ha su-

perato indenne il vaglio della Corte Costituzionale domestica, ma non quello della Corte Europea).

La Proprietà urbana va diffusa anche attraverso conseguenti, e coerenti, politiche urbanistiche ed ambientali, per le quali le organizzazioni di categoria devono battersi ovunque (anche se in alcuni Paesi – come in Italia – l'esigenza può essere, già da oggi, più sentita che in altri). È ora di proclamare apertamente il principio che, prima di sottrarre all'agricoltura, e sprecare, altro territorio per nuove costruzioni, occorre provvedere al recupero dei centri storici, anche per il tramite di politiche fiscali idonee (che oggi, invece, spesso e volentieri penalizzano il recupero rispetto al nuovo, proprio anche perché i politici – com'è avvenuto su larga scala in Italia tempo addietro, ma come anche tuttora avviene – sono più “sensibili”, diciamo così..., alle prospettazioni dei costruttori, che non dei proprietari). È questa del recupero, invece che delle nuove costruzioni, la vera difesa – oltretutto – dell'ambiente, alla quale hanno peraltro rinunciato in molti Paesi i movimenti Verdi.

La Confedilizia italiana (l'organizzazione storica della proprietà edilizia di un Paese nel quale una crescente imposizione patrimoniale si è abbattuta sugli immobili, assumendosi – con palese discriminazione rispetto ad altri settori e ad altri indici patrimoniali – all'imposizione reddituale) è pronta – con le sue oltre 190 sedi ed i suoi 1.200.000 aderenti, diretti e indiretti – a fare quadrato intorno all'UIPI, su questi principi e su questi obiettivi.

Crediamo, come Confedilizia, che l'odierna celebrazione ad Atene sia il modo più solenne, e l'occasione più propizia, per riaffermare questi comuni principi, nei quali tutti crediamo, essendo essi parte essenziale dei valori stessi della Proprietà e della sua difesa.

*Il messaggio del Presidente confederale alla celebrazione di Atene è stato letto dall'avv. Giovanni Gagliani Caputo, membro dei comitati esecutivi UIPI ed EPF.*

Il principio relativo all'obbligatorietà dell'azione penale, di cui molti Pm si proclamano paladini e custodi, non può apparire altro se non un pretestuoso feticcio solo che si ponga mente alla gran quantità di processi pendenti in attesa che sopravvenga la prescrizione e di reati – spesso gravissimi – commessi pubblicamente eppure praticamente impuniti quasi si trattasse di fatti bagatellari (si pensi, ad esempio, alla vendita di prodotti industriali contraffatti organizzata con l'impiego dei “vucumprà” al di fuori di ogni regola commerciale e fiscale o all'occupazione di edifici pubblici per la gestione di attività comunitarie in un vero e proprio regime di extraterritorialità da parte dei cosiddetti centri sociali).

Giancarlo Bagarotto

## FACILITAZIONI FISCALI?

### Facciata privata, bene pubblico

Mentre l'interno è fruito solo dal proprietario, la facciata verso strada è goduta da tutti allo stesso modo; anzi, dall'interno non si vede. Essa diviene un patrimonio pubblico e, quando sia bella, rappresenta un regalo del proprietario alla comunità. Non è compito, tuttavia, dell'ente pubblico incoraggiare con premi la costruzione di facciate più belle, per le quali non sarebbe facile reperire giudici adatti tra i funzionari. Compito dello Stato sarebbe, semmai, di punire quegli architetti che firmano facciate abominevoli, per le quali il minimo della pena dovrebbe essere una gogna di qualche giorno. Quando, però, la bellezza della facciata risulti dall'opinione pubblica e dai critici d'arte, resa plausibile dal tempo, è più che ragionevole favorire con esenzioni fiscali - e, in casi estremi, con sovvenzioni per la manutenzione - il proprietario. Si è prodotto un bene pubblico, di cui gode chiunque passi da quelle parti. Utile anche alle finanze dello Stato, per l'incremento che dà al turismo.

Vittorio Mathieu,  
Il concetto di "non profit" ricondotto  
alla "magnificenza",  
in Il coraggio della libertà,  
Rubbettino

## IMMUNITÀ

### Tasse ingiuste? Il Fisco risarcisca

Chi sbaglia paga. Anche se è lo Stato. Il vecchio proverbio si adatterà anche alla burocrazia statale. Secondo una sentenza della Cassazione, infatti, i contribuenti che sono stati "oggetto di ingiuste pretese da parte della Pubblica Amministrazione" hanno diritto a chiedere il risarcimento dei danni. "Fermi i principi di legalità, imparzialità e buona amministrazione che la Costituzione prevede - così si legge nella sentenza - la Pubblica Amministrazione deve anche risarcire i danni ingiusti che ha provocato con il suo comportamento, sia esso doloso o colposo, nello svolgimento delle sue attività discrezionali".

Tutto nasce dal caso di Luigi M., accusato di aver evaso l'imposta dovuta allo Stato sulla fabbricazione degli oli minerali e al quale le Finanze avevano, nel 1995, iscritto ingiustamente a ruolo quasi dieci miliardi di vecchie lire, quale imposta di fabbricazione sugli oli minerali, per l'anno 1983.

## Chi paga per la rimozione dei cavi dell'illuminazione pubblica

### BRACCIO DI FERRO TRA PROPRIETARIO ED ENEL

Quando si dà il via a lavori di restauro dell'edificio o di rifacimento della facciata dello stesso, può capitare di dover rimuovere e successivamente interrare cavi elettrici. E, puntualmente, si ripropone l'eterno dilemma: a chi competono le spese? Il giudice di pace di Piacenza, giudicando il caso di un cittadino che, avendo necessità di rimuovere i cavi dell'illuminazione pubblica dalla facciata dell'edificio di sua proprietà per eseguire lavori di ristrutturazione, si era visto chiedere dal Comune una somma di denaro a titolo di «rimborso spese», ha stabilito con una sentenza che tali spese competono all'Enel o all'ente pubblico che li gestisce nel caso si tratti di cavi per l'illuminazione. Nella fattispecie, il cittadino, per non rallentare i lavori di edilizia in corso, aveva pagato la somma richiesta, che ammontava a circa un milione e mezzo delle vecchie; in un secondo momento, però, si era rivolto al Giudice per ottenere che quanto versato gli venisse restituito. E il tribunale gli ha dato ragione in virtù di quanto sancito al comma 4, art. 122 del Testo Unico n. 1175 dell'11/12/33, che stabilisce che «salvo diverse pattuizioni che si siano stipulate all'atto della costituzione della servitù, il proprietario ha facoltà di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorché essi obblighino l'esercente dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo». Nella motivazione della sentenza che ha portato alla condanna alla restituzione della somma corrisposta al comune dal ricorrente e alle spese di giudizio, si chiarisce che la norma di cui sopra si applica, sulla scorta di una consolidata giurisprudenza della Cassazione, sia nel caso di servitù di

posa dei cavi elettrici su muri e facciate degli edifici sorta per convenzione, sentenza o espropriazione, sia nel caso di servitù sorta ab immemorabile, per usucapione. E che, dunque, la somma richiesta dal Comune rientra perfettamente nella fattispecie del pagamento di indebito. A dare notizie del caso è il Coordinamento legali Confedilizia, che ha seguito da vicino il caso e ha fornito assistenza legale al proprietario. Il presidente dell'Associazione commenta così la sentenza: «L'azione della Confedilizia per ottenere la cessazione di ricorrenti abusi, basati su prassi consolidate

che non hanno però alcun fondamento giuridico, comincia a dare i suoi frutti. Davanti alla lontananza di enti che hanno eluso ogni tentativo di concreto contatto da parte nostra (...) abbiamo dovuto rivolgerci alla Magistratura, che ha confermato il nostro buon diritto. Siamo certi che altrettanto faranno gli altri Giudici investiti di analoghe questioni, ma torniamo a invocare un diverso comportamento da parte degli enti interessati (...) anche per evitare l'aggravio di spese alle quali andranno inevitabilmente incontro persistendo nel loro atteggiamento».

Federico Romano



Le spese per la rimozione dei cavi elettrici spettano all'ente gestore

universo casa

da universo casa n. 38

### Quale regime fiscale per le cooperative edilizie

Con la Risoluzione 16.1.03, n. 7/E, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcune precisazioni - di seguito riassunte - a proposito di trattamento tributario delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

I redditi degli immobili di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa concorrono alla determinazione della base imponibile della cooperativa stessa ai sensi dell'art. 57 del Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi): 1) sulla base delle vigenti rendite catastali, eventualmente rivalutate ai sensi dell'art. 3 della legge n. 662/96; 2) ovvero, in base al canone di locazione (o godimento) risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 15%, qualora detto canone sia superiore alla rendita catastale rivalutata. In base all'art. 57, c. 2, del Tuir, le spese e gli altri componenti negativi relativi a tali beni immobili non sono ammessi in deduzione.

I contributi corrisposti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa sono da ricondursi fra i contributi di cui all'art. 55, c. 3, lett. b), del Tuir, e concorrono alla formazione del reddito d'impresa "... nell'esercizio in cui sono stati incassati o in quote costanti nell'esercizio in cui sono stati incassati e nei successivi ma non oltre il quarto ...". Tali contributi costituiscono, quindi, sopravvenienze attive e rilevano, ai fini fiscali, nel momento in cui entrano nella disponibilità materiale e giuridica del percettore, secondo il criterio di cassa. Contabilmente essi devono essere imputati per l'intero importo nel conto economico dell'esercizio di competenza.

Per quanto riguarda le modalità di acconto dell'Irpeg, alle società cooperative ed ai loro consorzi si applica lo speciale regime previsto dall'art. 6 del d.l. n. 63/02 (convertito dalla l. n. 112/02).

I politici fanno finta di non accorgersene?

## Un (qualsiasi) mese di stampa dai Consorzi di bonifica

15.12.'02. Roma. La Confagricoltura contesta un provvedimento del CdB Tevere a proposito d'irrigazione (*Il Messaggero*).

16.12. Agrigento. Senza stipendi di novembre e dicembre e senza tredicesima i dipendenti del CdB (*La Sicilia*).

16.12. Villanovaforru (Ca). Rivolta dei sindaci contro il CdB per la mancanza di opere (*L'Unione Sarda*).

18.12. Nocera Inferiore (Sa). Centinaia di contribuenti in fila per chiedere chiarimenti sulle bollette del CdB dell'Agro (*la Città*).

18.12. Schio (Vi). Il Consiglio comunale impegna il sindaco contro il CdB Medio Astico (*Il Giornale di Vicenza*).

19.12. Ascoli Piceno. Valanga di ricorsi contro il CdB del Tronto (*Il Messaggero*).

20.12. Fisciano (Sa). Il sindaco invita a non pagare i contributi di bonifica (*la Città*).

20.12. Piacenza. Unanime il Consiglio di quartiere 4 contro un progetto del CdB Tidone e Trebbia (*Libertà*).

20.12. Bassano del Grappa (Vi). Il Comune fa ricorso al Tar contro il CdB (*Il Gazzettino*).

20.12. Verona. Proteste in piazza contro il CdB Zerpano (*L'Arena*).

22.12. Bari. Il sen. Gaglione (Margherita) attacca il "business colossale" dei CdB (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

22.12. S. Severino di Centola (Sa). No del sindaco alle richieste di pagamenti del CdB (*la Città*).

22.12. Bari. Consiglieri regionali Ds contestano le cartelle di pagamento inviate dai CdB agli agricoltori (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

22.12. Verona. Il sindaco si affianca ai comitati che protestano contro il CdB (*L'Arena*).

22.12. Tortoreto (Te). Il sindacato imprenditori e coltivatori contro i tributi dei CdB (*il Centro*).

23.12. Montalbano Jonico (Mt). Confusione e polemiche al seggio elettorale del CdB di Bradano (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

23.12. Bari. Sette Comuni salentini presentano una proposta di legge regionale per togliere ai CdB la facoltà impositiva in carenza di reali servizi (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

24.12. Cava dei Tirreni (Sa). Folla a Palazzo di Città per migliaia di avvisi di contributi di bonifica arretrati (*la Città*).

24.12. Pescina (Aq). Agricoltori contro il CdB perché ricevono acqua col contagocce e bollette a prezzo pieno (*il Centro*).

24.12. S. Giuseppe al Pozzo (Sa). Protesta per l'incuria del CdB che non interviene sul torrente la Cavaiola (*la Città*).

27.12. Capoterra (Ca). Solleciti al CdB perché progetti i canali di guardia in località S. Rosa (*La Nuova Sardegna*).

27.12. Torpè (Nu). Proteste per i conteggi dell'acqua compiuti forfettariamente dal CdB (*La Nuova Sardegna*).

28.12. S. Severino di Centola (Sa). Ventiquattro sindaci invitano a non pagare le bollette del CdB (*la Città*).

28.12. Catania. La Coldiretti provinciale chiede l'esonero dai contributi di bonifica (*Gazzetta del Sud*).

28.12. Zanè (Vi). La Commissione tributaria respinge un ricorso del CdB Medio Astico contro un'ingiunzione di pagamento del Comune di Zanè per ostruzioni non rimosse da una roggia (*Il Giornale di Vicenza*).

28.12. Castel S. Giorgio (Sa). Proteste per errori nelle bollette del CdB (*Il Mattino*).

28.12. Valle dell'Irno (Sa). Trentasei sindaci in "rivolta fiscale" contro il CdB dell'Agro (*Il Mattino*).

28.12. Lanciano (Ch). Aggravata la crisi finanziaria del CdB: dimissioni del commissario (*Il Messaggero*).

29.12. Catanzaro. Doglianze della Uil per la "cronica difficoltà" dei CdB (*Gazzetta del Sud*).

29.12. Bitonto (Ba). Proteste di agricoltori per le cartelle del CdB (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

29.12. S. Benedetto del Tronto (Ap). Il Difensore civico invita il CdB a revocare il mandato di esazione dei contributi (*Il Messaggero*).

29.12. Avezzano (Aq). Consigliere provinciale Ds polemica col CdB per l'indifferenza verso la strada Circonfucense (*il Centro*).

30.12. Bari. Il CdB Terre d'Apulia condannato ad assumere un operaio che veniva assunto e licenziato a ripetizione (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

31.12. Cassano (Ba). L'on. Gallo (An) polemico con la "situazione anomala" del CdB (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

2.1.'03. Bari. Consigliere provinciale di FI contro le "cartelle pazze" del CdB (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

3.1. Lentini (Sr). La Cgil contesta 33 improvvise assunzioni del CdB (*La Sicilia*).

4.1. Spinazzola (Ba). Cartelle del CdB inviate a persone defunte da anni (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

4.1. Cervia (Ra). Agricoltori protestano per mancati lavori del CdB (*il Resto del Carlino*).

4.1. Nocera Superiore (Sa). L'associazione "Cittadini al servizio dei cittadini" chiede la sospensione delle cartelle del CdB (*la Città*).

5.1. Piozzano (Pc). Consiglieri comunali favorevoli alla sostituzione del Comune al CdB nella competenza di difesa del suolo (*Libertà*).

5.1. Orvieto (Tr). Consiglieri comunali di FI contro i tributi del CdB (*La Nazione*).

5.1. Rosarno (Rc). Il sindaco accusa di "torpore" il CdB (*Gazzetta del Sud*).

5.1. S. Ginesio (Mc). Assessore della Comunità montana dei Monti Azzurri auspica la "definitiva abolizione" dei contributi di bonifica (*il Resto del Carlino*).

5.1. Corato (Ba). Agricoltori si oppongono al contributo di bonifica (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

8.1. Baia Domizia (Ce). La Confesercenti contesta il CdB per la mancata depurazione dei canali (*Il Denaro*).

8.1. Viareggio (Lu). Contestazioni contro la quota minima obbligatoria del contributo di bonifica (*La Nazione*).

8.1. Solofra (Av). Contribuenti di bonifica sottoscrivono moduli predisposti dal Comune in opposizione alla richiesta di contributi di bonifica arretrati (*Il Mattino*).

8.1. Palermo. Interrogazione di un deputato regionale di Rifondazione su presunte irregolarità del CdB di Catania (*La Sicilia*).

9.1. Ancona. Il Presidente della Provincia propone la soppressione dei CdB (*il Resto del Carlino*).

10.1. Francofonte (Sr). Il Consiglio comunale chiede il passaggio delle competenze d'irrigazione dai CdB agli enti locali (*La Sicilia*).

10.1. Pesaro. Consigliere provinciale di An critica la mancata manutenzione da parte dei CdB (*Il Messaggero*).

11.1. Celano (Aq). Critiche della Confederazione italiana agricoltori ai CdB per mancati interventi sui canali (*il Centro*).

11.1. Lamezia Terme (Cz). Il Nuovo Psi critica i CdB, definiti "autentici carrozzoni" (*il quotidiano Calabria*).

13.1. Bisceglie (Ba). Denuncia penale per reiterate richieste di contributo di bonifica a persona non proprietaria del terreno (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

14.1. Nocera Superiore (Sa). Il Difensore civico ritiene prescritte le bollette del CdB (*la Città*).

14.1. Vasto (Ch). Il sen. Coletti (Margherita) propone di sciogliere i CdB affidandone i compiti alle Province (*Il Messaggero*).

14.1. Scanzano Jonico (Mt). Il sindacato agricolo Cobas segnala che fra gli elettori del CdB di Bradano figurano alcuni deceduti da anni (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

## Casa: Garante privacy, agevolazioni per famiglie, restino segrete

Le agevolazioni previste per gli affitti di immobili a famiglie disagiate sotto sfratto non sono informazioni che possono essere rese pubbliche.

Rispondendo da un quesito di un Comune, il Garante della privacy ha rilevato che la diffusione della graduatoria relativa ai nuclei familiari che, con sfratto esecutivo, beneficiano di aiuti economici per la locazione di case perché un componente ha più di 65 anni o è disabile grave, contrasta con la normativa sulla protezione dei dati personali. Infatti, ha chiarito il Garante, la selezione e l'inserimento in graduatoria degli inquilini beneficiari del sostegno avviene sulla base di informazioni - che non possono essere diffuse - riguardanti lo stato di salute e l'età di almeno un componente della famiglia.

Resta fermo il diritto degli interessati, proprietari di immobili che hanno avviato una procedura di sfratto, o delle famiglie escluse dal beneficio, di accedere alla graduatoria.

## Ici: diminuire si può (e c'è chi lo fa)

Dobbiamo far salire l'Ici per tenere i livelli dei servizi offerti negli anni passati. Questa la lagna lacrimosa di centinaia di sindaci di ogni colore politico, tutti protesi a giustificare l'incremento dell'imposizione ai danni dei proprietari di casa. Ma c'è anche qualcuno che va controcorrente, dimostrando che addirittura si può diminuire la pressione fiscale.

Citiamo il caso del Comune di Cogliate (Milano). L'aliquota Ici prima casa era, negli anni '97-'99, del 5 per mille; l'aliquota Ici ordinaria, del 5,8. Ecco la tassazione degli esercizi successivi: 2000, 4,8 prima casa, 5,7 ordinaria; '01: 4,6 e 5,6; '02: 4,4 e 5,5; '03: 4,2 e 5,4. Una diminuzione costante, anno dopo anno, dello 0,2 per mille relativamente alla prima casa e dello 0,1 per mille dell'aliquota ordinaria. Poco, si dirà. D'accordo; ma pur sempre un gesto significativo, e continuo; quindi, più che apprezzabile. Da indicare come modello per tante altre amministrazioni comunali che invece hanno scelto la strada dell'incremento fiscale come se fosse l'unica percorribile.

## L'ICI non è giustificata...

La tassazione dei soli proprietari degli immobili tramite l'ICI, non è giustificata perché gli enti locali svolgono una complessa ed articolata attività, che si riflette soltanto in maniera indiretta ed incerta sul valore dei beni capitali. Basti pensare ai servizi sanitari, di istruzione, culturali, di assistenza, e così via, per una numerosa e variegata attività, la quale influisce indubbiamente sulla convenienza a vivere in un determinato ente, e quindi accresce le rendite ed il valore degli immobili, ma certamente non in misura piena ed immediata come per i casi della manutenzione delle strade o dell'illuminazione. *Le spese in campo sociale* rappresentano ormai la principale voce di spesa dei Comuni italiani.

Per ultimo, va rilevato che la tassazione dei soli proprietari, nel caso in cui questi risiedano altrove, viola il principio comunemente accolto dalla rivoluzione americana del 1700 del *no taxation without representation*.

In conclusione, la tassazione a livello locale dei proprietari degli immobili è in una qualche misura giustificata dal principio del beneficio, in quanto indubbiamente i servizi prodotti non possono non riflettersi sul reddito e sul valore degli immobili. Non è però in alcun modo accettabile una imposizione esclusivamente su di essi. Infatti, i beni e servizi offerti da detti enti accrescono il reddito ed il valore dei fabbricati solo parzialmente, soprattutto per l'esistenza di vincoli legali alla determinazione del canone di affitto e per l'esistenza di numerosi servizi locali collegati solo in maniera indiretta e incerta ai fabbricati ed al loro reddito e valore. Non va poi trascurato il problema dei non residenti, non rappresentati nei consigli comunali che determinano l'onere fiscale sui proprietari degli immobili esistenti nel comune. Pertanto, il principio del beneficio implica un sistema tributario basato su tre fondamentali imposte, quella sui proprietari degli immobili, quella sui redditi degli occupanti gli immobili, quella su tutti i redditi dei residenti nel comune, prendendo il reddito come il più immediato indice dell'utilizzo dei servizi locali.

Da: M. Leccisotti - A. Pedone, *Istituzioni di scienza delle finanze*, ed. Giappichelli

## LA POLEMICA

# Legge assurda, il Comune l'ha aiutato

MILANO — La vicenda della morte del vicequestore Paolo Scrofani, ucciso a Milano dall'esplosione innescata da un inquilino moroso, per Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, deve essere d'insegnamento e portare ad una revisione dell'erogazione di contributi all'affitto.

L'inquilino responsabile dell'accaduto, Massimiliano Santoro, «aveva ricevuto - ha sottolineato Sforza Fogliani - solo tre mesi fa sette milioni dal Comune, che aveva destinato ad altro che a sanare la sua morosità. L'intero meccanismo di erogazione dei contributi all'affitto previsto dalle normative nazionali e locali deve all'evidenza essere rivisto, con un coinvolgimento delle associazioni della proprietà e degli inquilini: le prime, per assicurare che i fondi pubblici finiscano effettivamente dove devono finire, e le seconde per attestare la reale rispondenza a verità delle dichiarazioni degli inquilini». **La vicenda di Milano** dimostra infatti che, ha aggiunto il presidente di Confedilizia,



**L'ATTACCO**  
Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia.

*Santoro aveva ricevuto a marzo 7 milioni per sanare la morosità con l'autocertificazione. Ma li aveva spesi*

«erogare fondi sulla sola scorta delle autocertificazioni degli inquilini, e prima ancora di qualsiasi controllo, si risolve in una presa in giro vera e propria», oltre che «in uno sperpero di denaro pubblico ed in una distorsione delle finalità di destinazione dello stesso». Massimo Santoro aveva ricevuto i soldi dal Comune presentando il libretto di alvoro che attestava i suoi lavori saltuari e un reddito di 3 milioni all'anno. La legge del '98 per gli indigenti con-

sentì di ottenere il sostegno di fondi all'affitto senza troppe pratiche burocratiche da fare e controlli da subire se non la regolarità del contratto di affitto per cui si chiede il sostegno.

Ma proprio perché Santoro non aveva sanato la sua morosità con quei milioni ricevuti appositamente, aveva fatto scattare il rifiuto del Comune ad assegnargli una casa popolare. Era giovedì sera, il giorno prima della tragedia. Quel no aveva fatto scatenare la rabbia dell'uomo che si aspettava a questo punto di essere cacciato da casa e sapeva di non averne un'altra. **Le minacce** al commissariato, l'arrivo dell'ufficiale giudiziario, l'inizio della fine per lui che da mesi tempestava di telefonate la sua padrona di casa e si era preoccupato di sbrigare quelle piccole pratiche per tentare di avere un letto sopra la testa pagando il meno possibile. Ma non aveva usato i soldi (che comunque non sarebbero stati sufficienti a pagare un anno di affitto) per tentare almeno di tenersi quella, di casa.

da *Quotidiano Nazionale*

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

## Il sublime esercizio di inventare nuove tasse

**Attenzione, contribuenti: il tassatore è in agguato. La fantasia nel creare sempre nuove forme impositive, ovvero nel piegare quelle esistenti alle più insolite disposizioni, il tutto sempre e solo a danno del cittadino che paga, è veramente sfrenata. Vediamone qualche esempio, ai più diversi livelli istituzionali.**

**Si sentiva davvero il bisogno, per esempio, di una nuova tassa sull'acqua. Bene quindi hanno fatto alcuni deputati di Rifondazione comunista (Mantovani, Vendola, Russo Spena) a sollecitare il governo (si veda l'atto camera 7-00197) affinché opportunamente valutati «l'istituzione di una water tax per finanziarie progetti e interventi in ambito internazionale per garantire l'accesso all'acqua, istituendo un canone a carico dei titolari di concessione di acque minerali commisurato al quantitativo di acqua estratta da destinare per una quota non inferiore al 50% a un fondo di cooperazione allo sviluppo in materia di risorse idriche».**

**Va da sé che unica conseguenza di un'imposizione siffatta sarebbe il far ulteriormente salire i prezzi delle bottiglie di acqua minerale, che già oggi, come tristemente sa chi ne faccia uso in ristoranti, osterie,**

**pizzerie e locali pubblici di vario tipo, non patono proprio un genere economico. Ma sentite come suona bene la voce anglica: water tax. Immaginiamo già l'entusiasmo col quale i consumatori di acqua minerale pagherebbero la water tax, pari solo a quello slancio di generosa disponibilità che spinse molti italiani a inviare fax all'allora ministro Visco per chiedere di essere anche loro assoggettati all'eurotassa (testimone attendibile di questo corale impegno civico era lo stesso Visco).**

**Dal parlamento scendiamo ai comuni. Sta emergendo, in Toscana ma pure in Emilia, l'annunciata volontà di alcuni enti locali di concedere il condono per propri tributi, ma limitatamente ad alcune fattispecie. Prendiamo il caso dell'Ici: si dichiara la disponibilità dell'amministrazione ad applicare il condono, però soltanto per versamenti relativi agli immobili rurali oppure alle aree fabbricabili.**

**Naturalmente imboccare questa via vuol dire rendere ancora più inestricabile la giungla dell'Ici, provocando nei contribuenti ennesimi motivi di confusione. Lo chiamano «condono parziale» o anche «condono selezionato»; ma, di là del-**

**la denominazione, si può pensare che una simile impostazione finirà col diffondersi, e avremo così anche la Tarsu condonata sulla base dell'attività svolta dal richiedente (che so? il professionista che normalmente non sporca non potrà goderne, mentre il fruttivendolo con posto al mercato scoperto, che getta scarti di verdura e frutta in quantità, verrà condonato). La manovra si presta a estensioni anche per il bollo dell'auto (condono fino a 2.000 cm cubi di cilindrata, oppure solo per vetture elettriche) e ad altre estrose varianti da legarsi a concetti più o meno sociali applicati da questo o quell'ente.**

**Altra interessante novità tassatoria ci giunge da Livorno. Il presidente di una locale circoscrizione ha rivendicato l'attribuzione integrale al territorio di competenza degli oneri di urbanizzazione ivi ricavati dal tanto a letto o del nostro soggiorno; ma protestano perché vorrebbero estendere tale imposizione anche al raffrescamento estivo. Così è per le tasse: invece di proporre oppressioni, ci si scervella a immaginarne di nuove e a peggiorare quelle esistenti.**

**La circoscrizione (chiediamo venia per l'orrido**

**neologismo) degli oneri di urbanizzazione può infatti estendersi un po' a tutte le imposte. Perché mai l'addizionale comunale Irpef dovrebbe andare a favore di tutti gli abitanti di un comune? E gli introiti dell'Ici e della Tarsu? Ma sì, applichiamo fino in fondo la distribuzione territoriale delle risorse: donde esse provengono, lì si spendono. Senza artefatte ripartizioni a favore di terzi, fossero pure del quartiere limitrofo.**

**Fantastici, certamente, sono gli italiani. Pensano sempre a nuovi tributi, e a come aggravarne le modalità di esazione, di condono, di redistribuzione. L'emulazione, da noi, mira sempre al peggio: è il caso, tanto per fare un esempio, di coloro che protestano contro l'assurda pretesa dell'ente pubblico (stato o comune non importa) di dettare norme per regolare la temperatura della nostra camera da letto o del nostro soggiorno; ma protestano perché vorrebbero estendere tale imposizione anche al raffrescamento estivo. Così è per le tasse: invece di proporre oppressioni, ci si scervella a immaginarne di nuove e a peggiorare quelle esistenti.**

Marco Bertoncini

## Presupposti delle ordinanze contingibili ed urgenti

L'esercizio del potere di emanare ordinanze extra ordinem attribuito dalla legge al primo cittadino deve essere subordinato, tra l'altro, alla necessità di far fronte a una situazione di pericolo non altrimenti evitabile dalla quale possa scaturire, con alta probabilità, un evento dannoso per la collettività, in assenza di un pronto intervento. Di conseguenza è illegittima, e rappresenta una contraddizione in termini, l'ordinanza che intimi al soggetto che controlla la fonte di pericolo di porvi rimedio entro un periodo di tempo talmente lungo da risultare incompatibile con l'esigenza di un intervento immediato. Questo il contenuto della sentenza n. 1 del 10 gennaio 2003 della sezione parmense del Tar Emilia Romagna (consultabile per intero sul sito Internet [www.giust.it](http://www.giust.it)), che ha annullato l'ordinanza con cui un sindaco aveva disposto la rimozione immediata di alcuni impianti collocati in difformità rispetto alle prescrizioni normative del settore. Il provvedimento de quo non indicava in alcun modo quale fosse il pericolo immediato non fronteggiabile altrimenti che aveva convinto il primo cittadino dell'inutilità di qualsiasi altro mezzo ordinario.

Anzi, la necessità di intervenire prontamente sembrava contraddetta dallo stesso contenuto del provvedimento che, nel momento in cui disponeva un adeguamento dell'impianto da realizzarsi entro 60 giorni, lasciava sottintendere che il pericolo non fosse poi così attuale. I giudici hanno poi ulteriormente specificato che, ove l'ordinanza adottata in assenza dei presupposti di legge venga qualificata come diverso provvedimento ordinario, deve essere assistita dalle garanzie di cui alla legge 241/90, con conseguente notifica dell'avvio del procedimento al destinatario del provvedimento finale.

Tar Emilia Romagna, sezione di Parma, sentenza n. 1 del 10 gennaio 2003

## RECENSIONI

### Storia

Annali della Fondazione Ugo Spirito, vol. X, presentaz. di Francesco Perfetti, Fondazione Spirito ed., pp. 357.

Sono presentati gli atti di un ampio convegno dedicato a Renzo De Felice, ricordandone in particolare i fondamentali e rinnovatori studi sul fascismo.

Verbali del Consiglio dei ministri della Repubblica sociale italiana, a cura di Francesca Romana Scardaccione, Direzione generale degli archivi del Ministero per i beni culturali ed., due voll., pp. CIV + 1.612.

Imponente edizione critica di tutti i verbali delle sedute che il Governo della Rsi tenne dal settembre 1943 al marzo '45, con ampi riferimenti e vaste introduzioni.

## Confedilizia on line, test sicurezza

In occasione dei ponti Confedilizia ha diffuso alcuni consigli (il testo integrale del presente vademecum, con allegato un test per scoprire se la propria abitazione "è sicura", è consultabile sul sito Internet della proprietà immobiliare, all'indirizzo [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it), nella sezione "In evidenza"), che possono prevenire furti ed intrusioni di terzi:

- evitare di pubblicizzare troppo le assenze;
- in mancanza di un portiere, chiedere ad un amico o ad un parente di passare a controllare la casa, aprire le finestre e ritirare la posta;
- eseguire interventi atti a migliorare la sicurezza dell'abitazione, ad esempio apponendo lucchetti e catenacci alle porte;
- eseguire un controllo sull'efficace funzionamento dell'antifurto;
- attivare il teleallarme e controllare sempre il funzionamento dell'impianto;
- avvisare l'agenzia di vigilanza privata, segnalando tutto il periodo di assenza.

Per attenuare, invece, le conseguenze di un furto sarebbe opportuno:

- avere sempre a disposizione una copia dell'inventario di tutti gli oggetti di valore posseduti nonché una copia dei documenti di riconoscimento personali;
- fare subito la denuncia dettagliata dell'evento subito, allegando documentazione e foto di tutto quanto sottratto;
- consultare sul sito Internet della Polizia di Stato, all'indirizzo [www.poliziadistato.it](http://www.poliziadistato.it), la bacheca della refurtiva recuperata, dove si trova un catalogo fotografico di vari oggetti ritrovati. È utile consultare anche il sito dei Carabinieri ([www.carabinieri.it](http://www.carabinieri.it)), dove è presente la sezione, realizzata dal Comando Tutela Patrimonio Culturale, che ospita una banca dati delle opere d'arte rubate.

## È decisivo il valore dell'immobile iscritto in bilancio per le società non quotate

Non è rettificabile il valore dell'immobile di una società di capitali non quotata in borsa se iscritto regolarmente in bilancio ai sensi dell'art. 16, lettera b), del D.Lgs. n. 346/1990 la cui questione di legittimità costituzionale per denunciato contrasto con gli artt. 3 e 53 della Costituzione è stata dichiarata dalla Corte Costituzionale manifestamente infondata.

(Oggetto della controversia: avviso di rettifica e liquidazione imposta sulle successioni)

(COMM.PROVINCIALE di Cremona, Sez. II Sent. n. 108 del 17 ottobre 2002, dep. il 28 novembre 2002)

## 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 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 gennaio 2002 - gennaio 2003	2,7 %	2,02 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2003	2,6 %	1,95 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2003	4,8 %	3,60 %
Variazione marzo 2001 - marzo 2003	5,1 %	3,82 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione settembre 2001 - settembre 2002	2,8 %
Variazione ottobre 2001 - ottobre 2002	2,8 %
Variazione novembre 2001 - novembre 2002	2,9 %
Variazione dicembre 2001 - dicembre 2002	3,0 %
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2003	2,9 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2003	2,6 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2003	2,9 %

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*, Liberilibri Editore.

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

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

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



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

Anno 13  
Numero 5

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  
Publprint - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 6 maggio 2003