

## All'interno

● **PORTIERI, ARRIVA IL NUOVO (INNOVATIVO) CONTRATTO PROPRIETARI E AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO, FARE ATTENZIONE**

● **Francobollo per i 120 anni della Confedilizia**

● **Amministratori, Tariffario in elaborazione**

● **Intestazione utenze alla proprietà? A Como, cambiata strada**

● **Assoutenti, no al fascicolo del fabbricato**

● **Finanziaria 2004, quali novità per la casa**

● **Condono edilizio, domande entro il 31.3.'04**

● **T.U. edilizia (parte impianti), sospetti di incostituzionalità**

● **La proroga sfratti dura dal 2000**

● **Perchè la Confedilizia propone la personalità giuridica per il condominio**

● **Campagna "GIUSTO CONTRATTO"**

## XXXVII Congresso Internazionale UIPI Berlino, 18-21 settembre 2003

### DICHIARAZIONE

#### Proprietà immobiliare individuale nel mercato europeo: libertà, sicurezza e responsabilità

Dopo aver esaminato i principali aspetti relativi agli attuali problemi dei proprietari immobiliari in Europa, i partecipanti al XXXVII Congresso Internazionale dell'U.I.P.I. dichiarano quanto segue.

#### A. Sicurezza e tutela della proprietà nella nuova Costituzione europea - Diritti di proprietà

- I **diritti di proprietà immobiliare** devono essere tutelati e garantiti in quanto preziosi diritti umani, poiché costituiscono una base fondamentale per l'iniziativa privata e per l'economia di mercato. Nonostante l'articolo 17 della Carta dei Diritti Fondamentali a tutt'oggi preveda la minima tutela richiesta per tutti i proprietari immobiliari, **la Carta dei Diritti Fondamentali dovrà essere inserita all'interno della nuova Costituzione Europea** al fine di diventare legalmente vincolante per tutti i Paesi europei.
- D'altro lato, per quanto **attiene la sorte della proprietà negli ex Stati comunisti**, l'articolo 17 della Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo sancisce che "ciascuno ha il diritto di avere una proprietà privata" e "nessuno potrà essere arbitrariamente privato di tale proprietà". In base a questo articolo, **noi chiediamo ai Governi degli ex Stati comunisti di restituire le proprietà immobiliari ai loro legittimi proprietari o di pagare loro immediatamente un congruo indennizzo.**

#### B. Libertà di locazione

- Le norme sulla locazione in diversi Paesi europei hanno distrutto i mercati per decenni, hanno ridotto la disponibilità degli alloggi, e molti proprietari di immobili abitativi e commerciali in tutta Europa hanno subito un aggravio fiscale. Gli interessi di lungo periodo sia dei proprietari sia degli inquilini vengono garantiti soltanto in presenza di una **libertà di mercato** e di comprensione reciproca.
- La **direttiva antidiscriminazione 2000/43** dell'Unione Europea (entrata in vigore l'estate scorsa) non può annullare il fatto che **la solvibilità di un inquilino è sempre un fattore tenuto in elevata considerazione da parte di un proprietario immobiliare per decidere se concedere in locazione una casa o un immobile commerciale**, in quanto la locazione è un rapporto bilaterale a lungo termine fondato sulla fiducia reciproca.

#### C. Tassazione della proprietà immobiliare - Responsabilità e possibilità

- I proprietari immobiliari sopportano il peso di non poter esercitare i propri diritti nei confronti della società. A tutt'oggi la legislazione talvolta non soltanto nega loro del tutto l'esercizio dei diritti attraverso varie restrizioni, ma nello stesso tempo essi vengono anche gravati da una **eccessiva tassazione sul reddito, sul capitale e sui trasferimenti**. In Germania i proprietari di casa sono addirittura costretti a corrispondere in anticipo la tassa sul reddito dei costruttori edili (**Bauabzugsteuer**). D'altra parte, la tassazione della proprietà, in tutti i Paesi, non è un problema soltanto fiscale, ma anche politico, incontrandosi diversi trattamenti in rapporto alle varie visioni politiche di ciascun Governo o di ciascuna autorità locale.
- **Una sostanziale riduzione della tassazione della proprietà** a livelli ragionevoli è assolutamente necessaria per poter consentire ai proprietari di ristrutturare i loro beni secondo i nuovi standards tecnici dell'Unione Europea e per avere nello stesso tempo la **possibilità di pagare le loro pesanti imposte.**

#### D. Requisiti tecnici e costo dei nuovi edifici e di quelli già esistenti

- Le autorità dell'Unione Europea tendono ad adottare, su base quotidiana, dei **nuovi standards e requisiti tecnici per la costruzione dei nuovi edifici, nonché per la ristrutturazione di quelli già esistenti** in tutta Europa, con riferimento a **salute, tutela dell'ambiente, conservazione dell'energia, ascensori, elettricità**. L'U.I.P.I. non è contraria a questa regolamentazione, ma non possiamo permetterci di finanziare le enormi spese connesse a tutte queste esigenze senza avere agevolazioni o un indennizzo. **Perciò stiamo lavorando duramente per mantenere in tutte queste direttive solo ciò che realmente è richiesto e accettabile da parte di coloro i quali dovranno pagare.**

## Il Presidente confederale da Buttiglione e Letta

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero delle politiche comunitarie il ministro Buttiglione e, a Palazzo Chigi, il sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Letta. Al Senato, ha incontrato – unitamente al Segretario generale – il presidente della Commissione Attività produttive, sen. Pontone.

Il Presidente confederale ha poi partecipato, a Berlino, ai lavori del XXXVII Congresso internazionale e del Comitato esecutivo dell'UIPI. A Piacenza, ha aperto i lavori del Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia e presieduto una riunione operativa delle Associazioni territoriali. A Milano, Sforza Fogliani è intervenuto alla conferenza stampa (coordinata dal prof. Claudio Pelis) di presentazione dei dati 2003 dell'Osservatorio immobiliare FIAIP, alla quale ha partecipato – con il presidente dell'organizzazione Allegretti, il vicepresidente Grandin, il responsabile dell'Osservatorio Attinà e il presidente dell'ANACI, Membri – anche il parlamentare europeo Podestà.

Numerose le interviste ai mass media. Segnaliamo quelle al TG 3, al TGp, a Teleducato e a Radio Capital.

Il vicepresidente confederale e responsabile del Coordinamento urbanistico, Scripelliti, ha partecipato – unitamente all'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale – ad una audizione presso la Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera, in merito alle proposte di legge in materia di governo del territorio.

Il Segretario generale è stato intervistato dal TG 5.

## IMPORTANTE

### Amministratori, Tariffario in elaborazione

La Confedilizia ha insediato una Commissione con il compito di predisporre un Tariffario per gli amministratori condominiali e immobiliari.

L'iniziativa segue quella che ha portato alla elaborazione di un Mansionario dell'amministratore, disponibile presso tutte le Associazioni territoriali.

Gli amministratori interessati alla nuova iniziativa (e che avessero proposte da formulare al proposito) sono invitati a mettersi in contatto con la Segreteria Generale.

### Associazioni territoriali, notizie urgenti sul TGp

Ogni primo e terzo venerdì del mese, sul telegiornale TGp – in onda dalle 20,10 sulle frequenze per tutta Italia segnalate su Cn giugno e settembre '03 – vengono fornite dalla Confedilizia informazioni (anche su scadenze) e notizie urgenti, alle Associazioni territoriali ed ai proprietari di casa nonché agli amministratori condominiali e di immobili in genere.

**SEGUIRE PUNTUALMENTE LE TRASMISSIONI E' UN MODO SICURO PER NON PERDERE APPUNTAMENTI E NON ARRIVARE IN RITARDO.**

## IMPORTANTE

### Intestazione utenze agli inquilini: a Como ha vinto la Confedilizia

L'azienda dell'acqua e del gas di Como pretendeva di vietare - e di fatto vietava - la stipulazione dei contratti di fornitura di acqua agli inquilini degli edifici serviti, sostenendo che il proprio regolamento interno prevedeva che il contratto di somministrazione dovesse essere intestato al proprietario dell'immobile.

L'azione svolta, in modo coordinato, dalla locale Associazione e dalla Sede centrale ha indotto l'azienda in questione a mutare il proprio indirizzo e a comunicare formalmente il proprio assenso all'intestazione del contratto in capo al conduttore.

Una vittoria della Confedilizia, da replicare in tutte le località in cui permane questo arbitrio.

## Francobollo per i 120 anni della Confedilizia

**Per i 120 anni dalla costituzione dei primi nuclei associativi della Confedilizia, le Poste italiane hanno emesso un elegante francobollo (da euro 2,58), in distribuzione dal 15 ottobre. Il "bollettino informativo" che lo riguarda – con uno scritto del Presidente confederale – sarà inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla nostra organizzazione.**

**Il Presidente confederale ha espresso al ministro delle Comunicazioni, Gasparri, il particolare ringraziamento della Confedilizia per il prestigioso riconoscimento.**

**La ricorrenza viene celebrata dalla Confedilizia anche con una riunione in Campidoglio, una riunione a Roma dei quadri dirigenti dell'organizzazione e un'iniziativa benefica.**

## Tecnoborsa, Summit europeo economia immobiliare

Per il secondo anno consecutivo, Tecnoborsa-Società consortile del sistema camerale per lo sviluppo, la regolazione, la trasparenza e la ricerca del mercato immobiliare, promuove e organizza (in cooperazione con l'UN/ECE-United Nations Economic Commission for Europe e il REAG-Real Estate Advisory Group, di cui è socia) il secondo Summit Europeo sull'Economia Immobiliare, nell'ambito del Programma Terra per lo Sviluppo-LFDP.

Il tema del Summit di quest'anno (che si terrà a Roma il 30-31 ottobre, con la partecipazione della nostra Organizzazione) si incentra sugli aspetti del finanziamento e dello sviluppo infrastrutturale del mercato immobiliare europeo.

Tecnoborsa (di cui Confedilizia è socia) ha appena pubblicato gli Atti della prima edizione del Summit, che ha visto la partecipazione di 38 paesi stranieri.

## Confapi: Danilo Broggi è il nuovo presidente

Danilo Broggi, presidente Api Milano e vicepresidente Apilombarda, è il nuovo presidente di Confapi, la Confederazione Italiana della Piccola e Media Industria, che rappresenta oltre 50mila aziende italiane che riuniscono circa un milione e 200mila addetti. Lo ha eletto, all'unanimità, il Consiglio Federale della Confederazione, riunitosi a Roma. E' succeduto a Roberto Radice.

Il Presidente confederale gli ha espresso i rallegramenti e gli auguri della Confedilizia, nel ricordo dei costruttivi rapporti di collaborazione in essere fra le due organizzazioni.

## Confindustria: Paolo Garonna nuovo Capo Centro studi

Paolo Garonna è il nuovo responsabile del Centro studi di Confindustria. Lo ha nominato il Consiglio direttivo dell'organizzazione degli industriali.

Garonna, nato a Roma nel 1948, è stato vice segretario esecutivo delle Nazioni Unite. Commissione economica per l'Europa (Cee-Onu) di Ginevra. Dal '92 al '99 è stato direttore generale dell'Istat.

E' ormai infrequente, si spera, il vecchio errore di chi credeva di pagare più degli altri, e invece di pretendere di pagar meno invocava che gli altri pagassero di più. La marcia dei contribuenti di Torino dovrebbe aver dimostrato che esiste una forte solidarietà fra i tartassati, condizione necessaria per indurre i governanti a ripensare la loro arrogante politica fiscale.

*Sergio Ricossa*

## Anche sull'area recintata scatta la Tosap

I Comuni e le Province possono tassare l'occupazione del suolo pubblico e dell'area privata assoggettata a servitù di pubblico passaggio, anche quando l'area è recintata. Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale della Puglia, sezione staccata di Lecce, con la sentenza n. 37 del 3 aprile 2003, in quanto "la servitù di uso pubblico su di un bene privato e, conseguentemente, la destinazione del medesimo all'appagamento di esigenze di pubblico interesse, conferiscono al medesimo, in forza degli articoli 822 e 824 del Codice civile, il requisito della indisponibilità con il conseguente carattere della demanialità, che costituiscono gli essenziali presupposti della contestata tassazione".



## Obbiettivo Casa

### Danni a terzi: paga l'inquilino o il proprietario?



CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

Se si verificano danni a terzi connessi ad un immobile locato, deve risponderne il proprietario o l'inquilino? Dipende dal tipo di danno. La situazione al proposito è stata esaurientemente illustrata dalla Cassazione, in una recentissima sentenza (n. 1948/03, inedita). Bisogna partire dal dato di fatto, innanzitutto, che il proprietario dell'immobile locato conserva la disponibilità giuridica (e quindi, la custodia) delle strutture murarie e degli impianti in essi conglobati (come cornicioni, tetti, tubature idriche). Su questi, l'inquilino non ha il potere-dovere di intervenire. Sulla base di quanto dispongono gli articoli 2051 (danno cagionato da cosa in custodia) e 2053 (rovina di edificio) del codice civile, dei danni arrecati a terzi da queste strutture ed impianti risponde dunque in via esclusiva il proprietario di casa, salvo eventuale rivalsa — nei rapporti interni — nei confronti dell'inquilino che abbia omesso di avvertire della situazione di pericolo. Altro discorso, invece, a riguardo delle altre parti e degli accessori del bene locato. Di questi (come i servizi dell'appartamento, o le piante di un giardino), l'inquilino acquista la disponibilità materiale e giuridica così come, sempre a proposito degli stessi beni, acquista la facoltà e l'obbligo di intervenire al fine di evitare pregiudizio ad altri. Di eventuali danni a terzi risponde, dunque, lui e solo lui, a norma del già citato articolo 2051 del Codice civile. E' solo da aggiungersi — per completezza — che la norma in questione esonera dalla responsabilità solo ove ricorra l'ipotesi del caso fortuito. Al proposito, l'ipotesi in questione ricorre, secondo un orientamento, quando possa essere esclusa la riconducibilità causale del danno a un difetto di custodia, ovvero sia dimostrabile la mancanza di colpa in tale difetto. Secondo altra dottrina, invece, il fortuito sarebbe costituito solo da fatti estranei alla causalità propria della cosa, da determinarsi in relazione alla possibilità astratta di governarla. La prevalente giurisprudenza esclude che si tratti di responsabilità oggettiva, parla di presunzione iuris tantum di colpa a carico del custode, e afferma che il concetto di caso fortuito dev'essere inteso nel senso più ampio, comprensivo anche del fatto del terzo e della colpa (esclusiva) del danneggiato: questi due ultimi elementi rileverebbero soltanto in quanto si possa, appunto, considerarli come fortuito, e cioè siano dotati di impulso causale autonomo e rivestano il carattere dell'inevitabilità.

\*Presidente Confedilizia

## Lo scandalo dell'edilizia popolare



Quelli che vengono qua pubblicati sono scritti, in gran parte, datati. Ma tutti di grande interesse, e perdurante attualità. Purtroppo, verrebbe da dire: perché è segno che "le prediche sono state inutili", per dirla alla Einaudi.

Oggi come oggi, quello su cui conviene maggiormente soffermarsi è comunque il testo di Friedman, sull'edilizia popolare. Abbiamo, in Italia, un governo dell'edilizia pubblica semplicemente vergognoso: il diritto ad abitarvi, viene trasmesso come per eredità, senza riferimento ai requisiti (che, pure, si dovrebbe possedere); pagare il canone è un *optional*, da molte parti; i redditi di decadenza dall'assegnazione sono fissati con criteri tali per cui rimangono nella detenzione degli immobili (legittimamente, questo è il punto) persone anche facoltose, diciamo pure. E in questa situazione, le domande di assegnazione (di alloggi in piena città, peraltro; quelli in semiperiferia, non trovano aspiranti, è successo nella mia città) vengono — in malafede — contrabbandate quale indice di disagio abitativo e di "fame di alloggi", invece che come spia di una ricerca di posizioni di privilegio (il privato, è logico che il canone — con le tasse che deve pagare — lo pretende).

Tutta una manfrina, questa, per ottenere dallo Stato nuovi mezzi finanziari, per costruire ancora. Così, il malgoverno (gli alloggi esistenti occupati da persone che non avrebbero titolo) diventa mezzo al fine: costruire ancora, appunto, secondo un disegno che — ovviamente, e si capisce bene il perché — vede mirabilmente accomunati costruttori e politici. Si spreca territorio, si sottrae territorio — ancora una volta — all'agricoltura, ma non protestano neppure i Verdi. Misteri della bell'Italia? Neppur troppo...

Corrado Sforza Fogliani  
presidente Confedilizia

## Vivo successo del Convegno Coordinamento legali



Il ministro Giovanardi parla al Convegno. Al tavolo, con il Presidente confederale, altre personalità di Governo e del Parlamento



Un aspetto della sala, con il folto pubblico di autorità e partecipanti

Folta partecipazione di personalità e studiosi al 13° Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza, il secondo sabato di settembre (come di tradizione).

Il saluto (e l'augurio) del Governo è stato recato al Convegno dal ministro Carlo Giovanardi e quello della città dal sindaco, Roberto Reggi. Presenti anche il viceministro alle Infrastrutture Martinat, il Presidente della Commissione Affari costituzionali del Senato sen. Pastore (uno dei quattro saggi della Cdl), il Presidente della Commissione Ambiente on. Armani, il Presidente della Commissione interparlamentare per l'informatica (e responsabile Casa di An) on. Foti, il Vicepresidente della Commissione turismo del Senato sen. Bettamio nonché l'on. Polledri, della Commissione Attività produttive della Camera.

La prima relazione ("La presenza di impianti di proprietà esterna nel condominio") è stata tenuta al Convegno dall'avv. Cesare Rosselli. Interventi sono stati svolti dal prof. avv. Vittorio Angiolini, dall'avv. Paolo Gatto, dall'avv. Flavio Saltarelli, dall'avv. Luca Stendardi e dal prof. avv. Roberto Viganò.

La seconda relazione ("Locazioni abitative: gli effetti dell'abrogazione dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978") è stata svolta dall'avv. Vincenzo Nisini. Interventi: avv. Daniela Barigazzi, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Paola Castellazzi, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Gabriele De Paola, cons. dott. Antonio Mazzeo, avv. Nino Scripelliti, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Gabriele Spremolla, avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini.

Ha diretto i lavori e svolto le relazioni di sintesi l'avv. Paolo Scalettari, Responsabile del Coordinamento legali Confedilizia.

A tutti i partecipanti che ne hanno fatto richiesta durante il Convegno (ed il cui nome figurerà sugli Atti) così come a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, saranno inviate le pubblicazioni con i lavori del Convegno.

## PAROLE SANTE

### ICI e spese effimere

L'on. Francesco Paolo Luchese (UDC) ha chiesto, in una interrogazione al presidente del Consiglio, al ministro dell'Economia e delle Finanze ed al ministro dell'Interno, se non si ritenga (perlomeno..., diciamo noi) di predisporre una norma che stabilisca che i Comuni sono obbligati ad investire le somme ricavate dall'Ici esclusivamente in opere pubbliche, al fine di evitare che i soldi ricavati dalla "odiosa imposta, che costituisce il dramma delle famiglie italiane", vengano utilizzati per spese effimere.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Intervista del Cnel a 400 colf

Il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro ha intervistato 400 colf straniere per sapere cosa ne pensano del nostro Paese: insomma, il Cnel ha voluto mostrarci uno spaccato dell'Italia vista dalle colf che non solo ci guardano, ma ci giudicano, anche. Le intervistate sono donne in gran parte laureate o diplomate, che da sole mantengono, nel proprio Paese d'origine, 6-10 persone e che per tre quarti avevano un'occupazione in patria.

Il Cnel ci fa sapere che "è un'Italia, quella vista dalle colf straniere, che si può permettere di viziare i suoi figli, i quali però non sempre rispettano i propri genitori e in cui gli anziani sono spesso considerati un peso... Un'Italia molto libera nell'espressione delle emozioni, ma ipocrita verso estranei e stranieri e dove è ancora la donna a farsi carico del lavoro nella famiglia".

Indubbiamente i risultati di questa ricerca - sulla cui opportunità ci sarebbe da discutere - lasciano perplessi: ci sentiamo dire dal Cnel (che a sua volta lo ha appreso dalle 400 colf di cui sopra) che al Sud prevale un modello familiare caratterizzato da "coabitazioni intergenerazionali" mentre al Nord gli abitanti si interessano di più alla cultura d'origine delle badanti, ma è diffusa una cultura del lavoro basata su pianificazione, ordine e disciplina.

A qualcuno, comunque, farà piacere sapere che, sempre secondo i dati scaturiti dal campione intervistato, il 73,5% delle colf straniere in Italia è venuto da lontano, spinto ad emigrare per bisogno economico, ma non sempre per fuggire da una situazione di precarietà e che, nonostante l'Italia sia un Paese "ipocrita verso gli estranei e stranieri", per il 75,1% di loro - a quanto riconoscono - la vita è cambiata in meglio.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Trusts Forum 2003

Martedì 11 novembre 2003 avrà luogo a Londra l'annuale Convegno sui trusts per gli operatori e gli appassionati della materia, organizzato dalla nota rivista internazionale *Trusts & Estates*.

A Trust Forum 2003 parteciperà, in qualità di relatore (e si tratta di un prestigioso riconoscimento), l'avvocato Andrea Moja, Presidente di *Assotrusts*. L'avvocato Moja sarà affiancato, tra gli altri, da noti relatori esperti del ramo come David Hayton (Professor del King's College di Londra e delegato per il Regno Unito alla Convenzione dell'Aja del 1985 sui trusts), Paul Matthews (Visiting Professor di Trust Law al King's College di Londra) e Joe Field (uno dei maggiori esperti di trusts degli Stati Uniti d'America), tutti tra le massime autorità dottrinali della materia.

Coloro che avessero intenzione di iscriversi al Convegno, o di avere comunque informazioni relative allo stesso, sono invitati a visitare il sito internet [www.ibc-financial.com/trusts](http://www.ibc-financial.com/trusts)



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia popolare ed economica - Ente pubblico non territoriale - Patrimonio indisponibile - Sottrazione alla destinazione pubblica

In materia di beni immobili, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 830 e 828, secondo comma, c.c., i beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale possono essere sottratti alla pubblica destinazione soltanto nei modi stabiliti dalla legge, e quindi certamente non per effetto di usucapione da parte di terzi, non essendo usucapibili diritti reali incompatibili con la destinazione del bene dell'ente al soddisfacimento del bisogno primario di una casa di abitazione per cittadini non abbienti.

\* Cass. civ., sez. II, 28 agosto 2002, n. 12608, ATER c. Giovannoni



ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Arriva il Codice dei beni culturali

Il Consiglio dei ministri ha approvato uno schema di decreto legislativo contenente il Codice della normativa in materia di beni culturali e paesaggistici.

Il testo in questione - che sostituirà, fra gli altri provvedimenti, anche il d.lgs. 29.10.'99, n. 490 (Testo unico beni culturali e ambientali) - dovrà ora acquisire i pareri delle Commissioni cultura del Senato e della Camera nonché della Conferenza unificata (Stato-Regioni e Stato-città ed autonomie locali) e poi tornare nuovamente al Consiglio dei ministri per l'approvazione definitiva.

Ne illustreremo compiutamente i contenuti all'atto della sua entrata in vigore.

## Immobili storici locati: in Parlamento un tentativo di supportare la Cassazione

I deputati Pepe, Anedda, Canelli e Conte (tutti di An) hanno presentato una Risoluzione in Commissione Finanze della Camera con la quale si impegna il Governo ad adottare tutte le iniziative necessarie, eventualmente anche di natura normativa, al fine di precisare che l'articolo 11, comma 2, della legge n. 413 del 1991 (quello che prevede la tassazione degli immobili vincolati sulla base della minore delle tariffe d'estimo stabilite per le abitazioni) si applica ai fabbricati riconosciuti di interesse storico e artistico, ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. 29.10.'99, n. 240, anche se i medesimi fabbricati sono oggetto di locazione.

Il motivo che ha spinto i quattro deputati a presentare la Risoluzione in questione - è precisato nelle premesse della stessa - è dato dalla circostanza che, nonostante tale orientamento sia stato recentemente ribadito, con ampie e convincenti argomentazioni, sia dai giudici tributari di merito che dalla Corte di Cassazione, l'Amministrazione finanziaria non sembra aver mutato il proprio indirizzo contrario all'applicazione del trattamento fiscale di cui sopra agli immobili locati.

## Dalle riviste...

La rivista *Class* (settembre '03) pubblica un ampio servizio di Walter Mariotti dal titolo "La bellezza invece della tassa". Sommario: "E' l'idea del ministro dei beni culturali, Giuliano Urbani. Qualcosa di più di un progetto". Su *Il mondo* (22.8.'03), articolo di Antonio Spampinato e Franco Stefanoni relativo ai legali italiani specializzati nella tutela di dipinti e sculture.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Gli archivi storici raccontano

27 e 28 settembre, giornate europee del patrimonio: ovvero giornate in cui può anche accadere che gli archivi delle antiche famiglie si aprano per raccontare le mille storie di cui sono i generosi custodi. E proprio questo è avvenuto nel Convegno svoltosi il 27 settembre a Palazzo Farnese in Piacenza.

Tra le molteplici personalità intervenute e gli apprezzati interventi, segnaliamo la presenza del vice-presidente dell'Asages, dott. Carlo Emanuele Manfredi, il quale, insieme col dott. Gustavo di Gropello, ha presentato lo studio dal titolo "Un'eredità di carte: archivi storici presso le famiglie piacentine", che rappresenta un vero e proprio censimento degli archivi gentilizi ancora conservati dalle famiglie di Piacenza, integrato con l'elenco dei fondi conservati presso l'Archivio di Stato.

## L'archivio "universitas rerum"

"Nel periodo fra le due guerre mondiali fu affermato, e divenne principio universalmente accettato e sanzionato dal Codice civile preparato negli anni Trenta ed entrato in vigore il 21 aprile 1942, che l'archivio è una «universitas rerum», diversa dalla somma dei documenti che la compongono".

Lo evidenzia Elio Lodolini nella sua "Storia dell'archivistica italiana - Dal mondo antico alla metà del secolo XX", edita da FrancoAngeli.





(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Fondo volontario per la casalinga: rassegna di risposte fornite dall'Inps

Continua la pubblicazione di chiarimenti che l'Inps - sottoforma di risposte a specifiche domande - ha ritenuto opportuno fornire sul fondo volontario casalinghe (cfr. i numeri precedenti di *Confedilizia notizie*).

### Iscrizione ed indennità di disoccupazione

D. Sto percependo l'indennità di disoccupazione. Mi posso iscrivere e versare i contributi in questo periodo, anche se verrà coperto con contributi figurativi?

R. Sì, ti puoi iscrivere.

### Rendita Inail

D. Sono titolare di rendita Inail. Posso iscrivermi?

R. Puoi iscriverti.

### Pensione diretta

D. Sono iscritto al Fondo. Ho maturato anche contributi da lavoro dipendente ed ho presentato domanda di pensione diretta. Se la domanda sarà accolta, potrò proseguire i versamenti nel Fondo?

R. Chi diventa titolare di una pensione diretta dopo l'iscrizione al Fondo non può più proseguire i versamenti. I versamenti effettuati che, non coprendo un periodo di almeno 5 anni, non danno diritto a pensione, secondo la normativa vigente, non potranno essere rimborsati.



**UIPI**

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

## Celebrati a Berlino gli 80 anni dell'organizzazione

L'UIPI ha solennemente celebrato a Berlino gli 80 anni dalla costituzione, nel corso del suo XXXVII Congresso. Tema dello stesso, la "Proprietà immobiliare individuale nel mercato europeo: libertà, sicurezza e responsabilità". Al termine dei lavori (durati dal 18 al 21 settembre) è stata approvata dagli intervenuti una solenne Dichiarazione, riportata alla prima pagina di questo numero del nostro notiziario.

La Delegazione italiana che ha partecipato ai lavori era composta - oltre che dal Presidente federale e dal Segretario generale - dal vicepresidente Vigne, dal tesoriere Gardella e dai delegati Nasini, Taverna e Triches.

Il prossimo Congresso internazionale dell'UIPI si terrà ad Oslo, nel giugno 2005.

## Comitato esecutivo

In occasione del Congresso internazionale, si è riunito a Berlino il Comitato esecutivo dell'UIPI, presenti il Presidente federale ed il Segretario generale. Il vicepresidente federale Vigne, in qualità di Coordinatore del Comitato tecnico dell'UIPI, ha presentato un dettagliato rapporto in argomento, così come i Coordinatori dei Comitati Costituzioni, Locazioni, Servizi ai soci, Fiscalità. Un approfondito rapporto è stato presentato anche dal Rappresentante permanente dell'UIPI a Bruxelles, Salvatore Conte.

Prossimo Comitato esecutivo a Barcellona, dal 13 al 15 febbraio 2004.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## ABI, conti correnti condominiali

L'ABI-Associazione bancaria italiana ha recentemente diffuso un suo Parere (n. 850, dell'11.7.'03) sull'operatività dei conti correnti intestati ai condomini e sulle modalità per una corretta apertura degli stessi.

Copia integrale del Parere è stato inviata a tutti i Presidenti dei Registri amministratori istituiti presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Terreni agricoli esenti dall'Ici: l'elenco dei Comuni non cambia

L' "Elenco definitivo dei Comuni svantaggiati", approvato con deliberazione del 1° febbraio 2001, n. 13 del Cipe, non è sostitutivo di quello allegato alla Circolare del Ministero delle finanze 14.6.'93, n. 9, con la quale sono stati individuati gli enti locali nel cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'Ici sulla base del disposto dell'art. 7, lettera h), del D. Lgs. n. 504/'92, elenco che pertanto rimane valido.

Lo ha chiarito - in risposta ad uno specifico quesito - la Risoluzione 17.9.'03, n. 5/DPF, del Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze.

## Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia contro il fascicolo del fabbricato

L'ultimo numero dell'apprezzata rivista "Nuova Proprietà fondiaria" pubblica - con grande rilievo - il documento congiunto firmato dai Presidenti di Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia contro il fascicolo del fabbricato, la redazione del quale - è detto - "costituirebbe un pesante onere che colpirebbe indistintamente i proprietari di case, di fabbricati rurali, di negozi, di stabilimenti, senza recare alcuna concreta risposta alla domanda di sicurezza che viene conclamata".

## Espropriazioni ed aree agricole

"Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente" pubblica (n. 6/'03) uno studio di Antonino Cimellaro dal titolo "T.U. sull'espropriazione per pubblica utilità: le modifiche apportate dal D. Lgs. n. 302/2002". Vengono illustrate le novità in tema di indennizzo per le aree agricole.

## L'atto notorio non può provare la ruralità di un fabbricato

La prova del carattere rurale (ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. n. 917/1986) di un edificio richiede la dimostrazione documentale e, comunque, di carattere tecnico del collegamento funzionale fra la costruzione e quelle utilizzazioni (abitazione di persone addette alla coltivazione, ricovero di bestiame o di attrezzi) che in base all'art. 39 del D.P.R. n. 917/1986 possono imprimere il carattere di ruralità alla costruzione stessa. A tal fine non è sufficiente un atto notorio prodotto dal contribuente poiché tale atto può costituire, come le dichiarazioni extraprocessuali di terzi, un elemento indiziario valutabile dal giudice, ma non può fornire da solo il fondamento della decisione.

(Oggetto della controversia: revoca requisito ruralità di fabbricato)

(CASSAZIONE, Sez. trib. - Sent. n. 7445 del 29 novembre 2002, dep. il 14 maggio 2003)



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## A chi compete l'Ici?

A chi compete pagare l'Ici nelle ipotesi di proprietà turnaria o di multiproprietà?

Il problema (ha chiarito Antonio Piccolo sull'inserito di 24 ore "L'esperto risponde" dell'8 settembre u.s.) è affrontato e risolto dall'art. 19 della legge n. 388/'00 (Finanziaria 2001). La norma stabilisce che il pagamento dell'Ici deve essere effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione, che è autorizzato dalla stessa disposizione a prelevare l'importo necessario per il versamento dell'imposta dalle disponibilità finanziarie del condominio (o della comunione) e ad attribuire le relative quote al singolo titolare dei diritti di godimento, con addebito nel rendiconto annuale.

## AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### No al fascicolo del fabbricato

In un momento in cui le famiglie sono provate dalla congiuntura economica e le cui poche risorse disponibili dovrebbero essere liberate per aiutare i consumi, l'ultima cosa da fare è imporre ai cittadini spese inutili come quelle legate all'obbligo del "libretto casa".

E' quanto rileva l'ASSOUTENTI-Associazione nazionale utenti dei servizi pubblici, in riferimento alle iniziative - soprattutto regionali - relative all'istituzione del fascicolo del fabbricato.

Le famiglie italiane - prosegue l'ASSOUTENTI - non possono essere le destinatarie delle esigenze di certe categorie di professionisti che - col pretesto della sicurezza dei cittadini e della pubblica incolumità (cioè, col pretesto di "fare il bene degli altri") - ricercano in realtà nell'istituzione del libretto un loro business personale.

Secondo l'ASSOUTENTI, se si vuole garantire realmente la sicurezza degli edifici, è necessario effettuare controlli seri e approfonditi al momento stesso della loro costruzione, lasciando agli enti locali, Comuni in testa, il compito di intervenire con verifiche accurate - e non "cartacee" come quelle che si avrebbero con il "libretto casa" - su aree ed edifici dagli stessi Comuni preventivamente individuati come veramente a rischio, intervenendo accuratamente su strutture, suolo e sottosuolo.

## EBINPROF

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

### Successo delle borse di studio

Nel corso del mese di luglio, il Comitato esecutivo dell'Ebinprof ha assegnato le borse di studio riferite all'anno scolastico/accademico 2001-2002 agli studenti figli di dipendenti da proprietari di fabbricati che si sono dimostrati particolarmente meritevoli durante i loro studi.

Oltre 100 borse di studio - di importi che variano dai 260 ai 1100 euro - sono state vinte da giovani studenti che nell'esame di diploma-maturità hanno riportato un voto uguale o superiore a 80/100 o che, iscritti a corsi universitari e in regola con il corso di studi, hanno riportato una media, negli esami sostenuti nell'anno accademico 2001-2002, pari ad almeno 25/30.

Il successo dell'iniziativa, proposta da Ebinprof per il secondo anno consecutivo, è dimostrato - fra l'altro - dal fatto che il numero degli studenti partecipanti al bando 2001-2002 è raddoppiato rispetto a quello dell'anno precedente, così come è aumentato, tra questi, il numero di coloro che sono risultati in regola con i requisiti stabiliti nel bando, e quindi vincitori.



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

### Pubblicata la Guida al B & B

L'Anbba ha realizzato la sesta edizione - in versione bilingue, italiana e inglese - della "Guida all'ospitalità in famiglia". La Guida contiene indirizzi, numeri di telefono e descrizioni di una serie di *Bed and Breakfast* in tutta Italia, suddivisi per Regione, con l'indicazione della categoria di appartenenza e dei prezzi applicati.

Copie della Guida sono state inviate alle Associazioni territoriali della Confedilizia, dove i soci possono consultarle. La pubblicazione può inoltre essere richiesta all'Anbba: via Istria, 12 - 30126 Lido di Venezia (VE); tel.: 041.731429; e.mail: [info@anbba.it](mailto:info@anbba.it)

## FIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### In corso le adesioni alla convenzione sanitaria

Sono aperte le adesioni alle convenzioni sanitarie (completa e ricoveri, rispettivamente FIMPE VERDE e GIALLO) valevoli in tutto il mondo, comprendenti tra l'altro: 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 cure termali, escluse le spese di natura alberghiera, effettuate in centri convenzionati; e con servizio completo "Sicuri in viaggio" della Europa Assistance spa.

Il testo integrale della convenzione ed i moduli d'adesione sono consultabili presso le Associazioni territoriali Confedilizia.

#### Si ricordano le altre CONVENZIONI FIMPE:

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

FIMPE ROSSO: convenzione per la tutela legale per le abituali controversie in cui possa essere coinvolto il condominio o l'amministratore, con interessanti massimali e coperture.

Si ricorda che è operativo il sito [www.fimpe.it](http://www.fimpe.it), dal quale è possibile, oltre che chiedere ed avere informazioni tramite e-mail, avere visione del materiale descrittivo delle singole convenzioni, dei regolamenti integrali delle stesse, della modulistica, e richiedere ogni utile informazione alla centrale operativa.

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 (800-010064) per la richiesta di informazioni.

Il materiale può anche essere richiesto alle Associazioni territoriali Confedilizia che svolgono tale servizio.

## BELL'ITALIA...

### Furti: attenzione ai nuovi contatori Enel

Quando ci si allontana di casa, occorre fare attenzione - ove già installati - ai nuovi contatori elettronici dell'Enel in quanto gli stessi possono far rilevare l'assenza dalle abitazioni e rappresentare così un valido aiuto per coloro che progettassero un furto. Infatti, questi nuovi congegni, con cui l'Enel ha deciso di sostituire i vecchi dispositivi, hanno una funzione inusitata: due spie luminose, poste sul lato sinistro del contatore, indicano il prelievo di energia elettrica e - quando non c'è consumo da più di 20 minuti, ovvero quando ci si allontana da casa e si spengono diligentemente tutti gli elettrodomestici o si stacca il contatore - le due spie si accendono e restano accese fin quando il consumo non riprende.

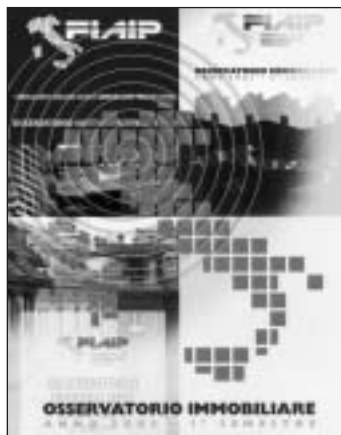
Proprio per la presenza di queste spie, è bene mettere in protezione i nuovi contatori, per esempio posizionandoli in armadietti a muro chiusi oppure in locali non accessibili ad estranei. Se questo non è possibile, si possono adottare altri accorgimenti come lasciare accesa la spia luminosa del televisore.

### Accertamento su immobile originariamente non accatastato

Qualora il contribuente, nell'atto di acquisto di un immobile non ancora iscritto in catasto, chieda di avvalersi del sistema automatico di valutazione, contestualmente avanzando richiesta per l'attribuzione di rendita catastale, l'ufficio non è tenuto a procedere alla separata e preventiva notifica dell'atto di accatastamento, ma l'avviso di liquidazione che l'ufficio invia al contribuente ove rilevi che il valore derivante dall'applicazione del criterio di valutazione automatico sia superiore a quello dichiarato, deve avere un contenuto tale (atto di classamento e attribuzione della rendita) da porre il contribuente in grado di verificare la valutazione operata dall'Ute e, quindi, di impugnare l'atto.

E' il principio espresso dalla Corte di Cassazione, Sezione tributaria, nella sentenza 10.9.'03, n. 13241.

## Osservatorio FIAIP



Il volume dell'Osservatorio FIAIP con i dati sul mercato immobiliare (compravendite e locazioni) relativi al 1° semestre 2003

## Tutto sugli immobili



Volume dell'Ipsa (Collana "Modulo") coordinato dal prof. Vincenzo Cuffaro. L'intera parte relativa alla fiscalità immobiliare è stata curata dal nostro Segretario generale, avv. Giorgio Spaziani Testa

## Guida pratica



Preziosa guida pratica all'acquisto e alla locazione di immobili curata da Renato Gentilini, Germano Palmieri e Roberto Bagnoli. La nostra organizzazione è più volte citata

## IMPORTANTE

### Finanziaria 2004: quali novità per la casa

Il Governo ha presentato la manovra finanziaria per il 2004, composta da un decreto-legge contenente le misure più urgenti, e dal disegno di legge finanziaria vero e proprio. Va tenuto presente che, mentre le misure contenute nel decreto-legge sono entrate immediatamente in vigore e sono soggette a modifiche nel corso dell'esame del Parlamento per la conversione in legge, il disegno di legge finanziaria per il 2004 rappresenta solo il testo proposto dal Governo al Parlamento, la cui entrata in vigore è rimandata al 1° gennaio 2004, nel testo che uscirà dall'esame delle Camere. Delle disposizioni definitive si darà compiutamente conto su *Confedilizia notizie*.

Fra le misure di nostro interesse contenute nel decreto-legge si segnalano - oltre alle norme sul condono edilizio, trattate in altro articolo di questo stesso numero di *Cn* - la proroga al 31.12.'03 del termine del periodo entro il quale è possibile usufruire dell'aliquota Iva del 10% (invece di quella del 20%) per le prestazioni relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (ricordandosi che a tali fini ciò che rileva è la data di fatturazione della prestazione); la proroga al 16.3.'04 del termine per usufruire delle diverse forme di sanatoria fiscale, fra le quali si segnala il condono per le imposte indirette (fra cui le agevolazioni "prima casa") e per la registrazione dei contratti di locazione; l'assoggettamento alla procedura della denuncia di inizio di attività del mutamento della destinazione d'uso di immobili abitativi per essere adibiti ad asili nido; il rinnovo delle agevolazioni in materia di accisa sul gas metano per usi civili; disposizioni per la valorizzazione e privatizzazione di immobili pubblici.

Tra le disposizioni del disegno di legge finanziaria, si evidenziano la proroga al 31.12.'04 del termine per usufruire della detrazione Irpef del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio; contributi per la diffusione di ricevitori per la televisione digitale terrestre e per la trasmissione o la ricezione a larga banda dei dati via Internet; la previsione di un regolamento che conterrà, fra l'altro, l'estensione obbligatoria del rischio calamità naturali alle nuove polizze che garantiscono i fabbricati privati contro l'incendio, con graduale estensione del medesimo rischio alle polizze in atto, ed ulteriori disposizioni sulla copertura assicurativa dei danni prodotti dalle calamità naturali; un'ulteriore proroga del termine per l'operatività della tariffa per la gestione dei rifiuti urbani sostitutiva della tassa.

INFORMAZIONI SULLE NORME GIÀ IN VIGORE  
PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI DELLA CONFEDILIZIA

Benedette Costituzioni politiche moderne, che ci garantite la felicità: quale perverso machiavello consente che da voi derivi la più oppressiva fiscalità di tutti i tempi nella storia? Come può essere felice un contribuente che debba cedere metà del suo reddito a una banda di sperperatori, lavorare da servo sei mesi l'anno per questi padroni insaziabili? I sovrani di una volta, grandi sperperatori anch'essi, ogni tanto compivano però il bel gesto di vendere l'argenteria di casa per soccorrere lo stato, o almeno avevano un parlamento che li frenava nella spesa. Oggi, senza sovrani, il parlamento si dice più democratico, ma sta dalla parte dei governi dissipatori, in combutta con loro, li aizza, quasi ve ne fosse bisogno.

Sergio Ricossa

## CONDONO EDILIZIO

### Sanatoria per le opere ultimate al 31.3.'03 Domande entro il 31.3.'04

Il decreto-legge varato nell'ambito della manovra finanziaria per il 2004 contiene una sanatoria per le opere edilizie abusive che risultino ultimate al 31.3.'03.

Il condono - nel testo varato dal Governo, in atto all'esame del Parlamento - riguarda tutte le tipologie di intervento edilizio (nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie, manutenzioni straordinarie, restauri e risanamenti conservativi) che non abbiano comportato ampliamenti superiori al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, ampliamenti superiori a 750 metri cubi.

Sono esclusi dalla sanatoria, fra l'altro, gli abusi realizzati su immobili soggetti a vincoli imposti a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali.

La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio deve essere presentata al Comune competente, a pena di decadenza, entro il 31.3.'04, unitamente all'attestazione di pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori nonché alla dichiarazione contenente la descrizione delle opere.

La misura dell'oblazione varia da 60 a 100 euro a metro quadro per le violazioni su immobili residenziali e da 80 a 150 euro a metro quadro per gli immobili non residenziali. Sono poi previste delle misure "a forfait" fissate in 516 euro per le manutenzioni straordinarie e in 1.700 e 3.500 euro per diverse fattispecie di restauri e risanamenti conservativi.

Illustreremo compiutamente il provvedimento nella sua versione definitiva (dopo, cioè, la conversione in legge del decreto-legge).

INFORMAZIONI SULLE NORME GIÀ IN VIGORE  
PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI DELLA CONFEDILIZIA





## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Confagricoltura, Confcommercio, Confedilizia contro il fascicolo del fabbricato

#### Perché i Comuni vogliono il Catasto

#### Un mostro chiamato Ici

#### Negozi sfitti con la legge dell'equo canone che blocca i giovani

Su *Il Tempo* (12/8), questa lettera di Marco Marin di Padova: "Ingegneri, geometri, architetti e altri, cercano lavoro col fascicolo del fabbricato. A carico di chi? Dei proprietari di casa, che dovrebbero pagare. Cercano guarnigioni anche manutentori e costruttori di ascensori. A carico di chi? Dei proprietari di casa, che dovrebbero pagare nuovi collaudi in più e addirittura nuovi impianti. Gli amministratori condominiali vogliono il loro albo, per essere in pochi a svolgere l'attività e far salire le tariffe. Anche qui, chi paga? I condòmini, cioè i proprietari di casa. Mi chiedo: è questa la politica della casa del Governo?".

Da Roma, il geom. Filiberto Acerbi così scrive al *Messaggero* (27/8): "Gli estimi verranno calcolati sui valori? Anche su quelli, in un periodo come l'attuale, con prezzi gonfiati perché l'economia non tira e con redditi quasi a zero? Sarebbe un'ingiustizia, ma farebbe comodo ai Comuni che proprio per questo vogliono gestire loro gli estimi e li vogliono di valori anziché di redditi".

"Un mostro chiamato Ici": questo il titolo che *24 ore* (4/9) pone a questa lettera di Virginia Mondino di Mondovì (Cuneo): "Il sistema tributario italiano si basa sul reddito, con un'eccezione: l'Ici, che colpisce il patrimonio. Nel patrimonio rientrano: azioni, quadri, lingotti, obbligazioni, gioielli, francobolli, mobili antichi, collezioni, titoli di Stato, monete e tanti altri beni. No: solo la casa è colpita. Solo chi possiede beni immobili è tassato sul patrimonio. L'Ici è imposta anomala, assurda, espropriatrice, gestita in modo esoso da Comuni ingordi. E' ora di sopprimerla. E' ora che nelle riforme di cui tanto si ciaccia rientri l'abolizione di questo mostro tributario".

Si sfoga contro l'Ici anche Ilario Zambana di Trento su *Il Giornale* (9/9): "Esiste una imposta più iniqua dell'Imposta comunale sugli immobili? No, ma forse è seconda soltanto a quella sul macinato che il grande (si fa per dire) economista Quintino Sella fece applicare nel lontano 1867, quando era ministro delle Finanze. E' appena il caso di ricordare - per chi non lo sapesse - che quell'imposta colpiva soprattutto la povera gente che andava a macinare il poco grano che era riuscita a strappare dal proprio campicello. Ma veniamo alla famigerata Ici. E' vero, colpisce i grandi palazzinari, i proprietari di catene di negozi, di seconde e terze case... Fin qui va bene, infatti le imposte devono colpire il reddito e le persone appena citate, da quegli immobili traggono un reddito che va tassato. Ma come la mettiamo col povero pensionato al minimo della pensione, che a costo di enormi sacrifici durati un'intera vita, è riuscito a costruirsi un tetto?".

*Il Secolo XIX* (10/9) pubblica questa lettera del rag. Paolo Barbero di Alessandria: "Dopo la legge sull'equo canone (che questo Governo si guarda bene dal sopprimere), ci sono state sedici proroghe degli sfratti. Il governo Berlusconi continua con questi provvedimenti: un sintomo dell'indifferenza con la quale esso guarda la proprietà privata, della demagogia populistica che lo contraddistingue e dell'incapacità di operare con riforme che vadano verso la libertà economica. Lo dico da piccolo proprietario di casa che ha votato Berlusconi credendo che le cose cambiassero. Mi sono sbagliato".

Da Cagliari, Efisio Porcu scrive al *Messaggero* (10/9): "Mi sapete dire perché tutti si accaniscono contro la casa? I Comuni con l'Ici e la tassa rifiuti, lo Stato con il Registro, i Consorzi di bonifica con i contributi, le Province con il tributo ecologico. E poi i tecnici vogliono il libretto del fabbricato, i manutentori sollecitano altri controlli sugli ascensori, gli impiantisti pretendono cifre folli per verificare in continuazione le caldaie. Ma che male ho fatto io, proprietario della sola propria e piccola casa, per dover pagare tanto a tanti?".

Con la legge dell'equo canone per i negozi se la prende Franco Campagnoli di Vigatto (Lodi) su *Libero* (11/9): "E' veramente vergognoso che io che sono giovane e animato di buona volontà, oltre che di idee innovative nel mio settore, non trovi un negozio disponibile in buona posizione centrale. Sono tutti occupati da gente che non vuole rinunciare solo per non perdere la latta indennità di avviamento che la legge dell'equo canone gli riconosce. E così, magari, aprono il negozio un giorno sì e due no. Altro che liberalizzazione Bersani. Qui siamo al vincolismo più assurdo e, soprattutto, si impedisce il rinnovarsi del commercio. In periferia, poi, dove non si fanno affari, c'è lo sfitto".

Fascicolo inutile. Sul *Resto del Carlino* (19/9) questa lettera di Renzo Gardenghi di Milano: "I presidenti di Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia hanno richiamato l'attenzione, con un documento comune, sul fatto che i loro associati dovrebbero gettare via milioni di euro per fare il fascicolo di ogni fabbricato, di qualsiasi natura, abitativa o no. Tutto un lavoro che servirebbe solo a qualche ingegnere o geometra senza miglior lavoro. Ma è possibile che una nazione seria pensi seriamente a queste cose?".

Del condono edilizio tratta questa lettera di Luciano Pasquale Mat-

## LA LETTERA DEL MESE

### «Fascicolo di fabbricato»? Solo argent de poche

**S**ono ingegnere da trent'anni e mi vergogno che gli organi centrali, che dovrebbero rappresentarmi, si battano per il fascicolo del fabbricato. Questo non è fare gli ingegneri, è pietre *argent de poche* (come si diceva una volta): hanno fatto bene i presidenti della Confcommercio, della Confagricoltura e della Confedilizia a denunciare questo marchingegno per procurare un po' di lavoro a gente che non ha neppure la preparazione di un agrimenso-re di una volta.

Mario Perfetti Genova

da *Il Giornale* 15.9.'03

## PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali  
(e ai politici)

lettere brevi, e precise  
(specie su casi particolari)

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE



tei, di Bologna, su *Libero* (20/9): "L'argomento del giorno che solleva l'indignazione della sinistra è il ventilato condono edilizio che il governo vuole applicare per tappare il solito buco della finanziaria. Per dimostrare che la protesta è l'ennesima ipocrita manovra per screditare l'avversario, basti ricordare che i molteplici condoni, sia edilizi che fiscali, furono inventati quando l'opposizione era al governo e andò ben oltre le depredate sanatorie che ora condanna, come quando Amato saccheggiò nottetempo i conti correnti bancari senza alcun riguardo".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Sanatoria aree demaniali: c'è il codice tributo

Come riferito su *Cn sett.* '03, le filiali dell'Agenzia del demanio possono vendere, ai soggetti legittimati che ne facciano richiesta entro l'8.2.'04, le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato interessate dallo sconfinamento di opere eseguite su fondi attigui di proprietà privata.

Alla domanda di acquisto da far pervenire all'Agenzia del demanio, i soggetti interessati devono, tra l'altro, allegare una ricevuta comprovante il versamento all'Erario della somma necessaria all'acquisto dell'area. Per consentire il versamento, tramite modello F23, di tali somme, è stato istituito il seguente codice-tributo: **849T**, denominato: "Entrate da alienazioni. Art. 5-bis del D.L. n. 143/2003 - Sconfinamenti".

Lo ha comunicato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 24.9.'03, n. 182/E, precisando che nel compilare il modello F23, nel campo "ufficio o ente" deve essere indicato il codice ufficio della filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente e nel campo "causale" deve essere esposta la causale "ED".

## DALLE RIVISTE

### Mercato immobiliare, i dati della discordia Certificato di agibilità, prima e dopo il T.U.

### Ici, la finanza creativa dei Comuni Consorzio residenziale, tra comunione e condominio

Su *ItaliaOggi* (4/9), pagina a cura di Marco Bertoncini. Titolo: "Ici, la finanza creativa dei Comuni. A Varese penalizzati gli alloggi «non beati». A Lucca i negozi".

Su *Notariato* (n. 4/'03), nota a sentenza di Graziella Cotto in materia di proprietà individuali e beni comuni nel condominio.

"Le sanzioni edilizie dopo le definitive modifiche al t.u. edilizia ad opera del D. Lgs. n. 301/2002": è il titolo dello studio di Giuseppe Ciaglia che compare su *L'ufficio tecnico* (n. 7-8/'03).

Nota a sentenza di Marco Caputi su *Il Foro italiano* (n. 5/'03) in materia di "Provvisione mediaticia e sostituzione (di persona) del «nomen iuris» dell'affare".

Antonio Testa scrive della prelazione legale urbana su *Immobili & Proprietà* (n. 8/'03).

L'argomento delle aree fabbricabili e dell'Ici è trattato (esaustivamente) da Maria Altobelli su *Tributi locali e regionali* (n. 3/'03). Dello stesso argomento si occupa Giuseppe Durante su *La finanza locale* (n. 9/'03).

Patrizia Vassallo tratta in modo completo l'argomento della nuda proprietà (e della convenienza della formula di acquisto) su *Gente Money* (n. 9/'03).

Parecchi studi da segnalare sulla *Rivista giuridica dell'edilizia*, nn. 3 e 4/'03. Sul primo, Maurizio De Tilla tratta (da par suo) della cessione del contratto e dell'azione del locatore contro il cedente. Sul secondo, sempre lo stesso autore tratta dei vizi del bene locato per mancanza di concessione amministrativa.

Di *Giustizia civile* (n. 7-8/'03) segnaliamo la nota a sentenza di Guido Vidiri dal titolo "Il consorzio residenziale: una normativa in bilico tra comunione e condominio".

Delle agevolazioni per il risparmio energetico tratta (nel consueto, esaustivo modo) Rosa Serrano su *Affari & Finanza* (15/9).

"Il certificato di agibilità prima e dopo il T.U.": è il titolo dello studio che Diego Foderini pubblica su *Consulente immobiliare* (n. 706/'03).

"Mercato immobiliare, i dati della discordia" è l'eloquente titolo dell'articolo di Guglielmo Pelliccioli su *MF* (19/9). La cosa - com'è noto - è già stata rilevata anche da Confedilizia, che l'ha più volte pubblicamente denunciata.

Su *crocevia* (n. 9/'03), studio di Stefano Maini sulla responsabilità del proprietario nei reati edilizi.

Ancora Rosa Serrano approfondisce su *Casa & Condominio* (n. 8/'03) l'argomento dei nuovi libretti per gli impianti termici, riferendo ampiamente dei chiarimenti in argomento forniti dal Ministero alla Confedilizia.

Per finire, il *Corriere tributario* (n. 37/'03). Che pubblica uno studio di Barbara Ianniello sulla "mini" proroga per la detrazione Irpef del 36 per cento.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



## GIURISPRUDENZA CASA

### “Corrispettivo convenuto”, cos'è

Secondo l'art. 1591 del Codice civile, l'inquilino deve corrispondere al locatore (sino alla riconsegna, e salvo “il maggior danno” eventuale) “il corrispettivo convenuto”. Ma cosa s'intende, per quest'ultimo? Lo ha detto la Cassazione, in una sua sentenza (n. 17201/02, inedita). “In materia di locazione di immobili urbani – ha detto la Suprema Corte – nella nozione di “corrispettivo convenuto” di cui all'art. 1591 c.c. deve essere ricompresa ogni obbligazione pecuniaria pattuita, e quindi anche gli oneri accessori condominiali posti convenzionalmente a carico del solo conduttore”.

### Attenzione ai contratti per insegne pubblicitarie

Attenzione ai contratti per insegne pubblicitarie. E' l'avvertimento - preciso - che può trarsi dalla massima di una sentenza (n. 17156/02, inedita) della Cassazione che riproduciamo nella sua formulazione ufficiale.

“In materia di locazione, ricorre un'ipotesi di locazione c.d. limitata, pur sempre rientrando nel contratto tipico ex art. 1571 c.c., nel caso di convenzione che importi l'impegno di fare appoggiare, al muro di un edificio, un'insegna pubblicitaria; ciò in quanto, pur se è vero che nel diritto personale di godimento assicurato con la locazione si ha una cessione dell'esercizio delle facoltà d'uso la quale normalmente ha natura assorbente e non lascia margini di godimento residuo al locatore, per la configurabilità della suddetta fattispecie tipica non è tuttavia necessaria la trasmissione, al conduttore, di tutte le utilità che la cosa può produrre. Ne consegue che ben può la concessione ad altri del godimento essere convenzionalmente limitata ad una sua particolare utilità senza il trasferimento, al conduttore, della detenzione in via esclusiva del bene, rimanendo in tal caso il diritto del conduttore ed il corrispondente obbligo del locatore circoscritti, conseguentemente, all'uso limitato contrattualmente previsto”.

### Dell'incendio, risponde l'inquilino

Normativa pesante, in materia di incendio, per l'inquilino (forse, è l'unica disposizione rimasta, di questo tipo...). L'ha ribadito la Cassazione, in una sua sentenza (n. 16762/02, inedita).

“Il conduttore – ha detto la Suprema Corte – risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivanti da incendio, qualora non provi che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreta, non era a lui imputabile, sicché, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta della perdita o del deterioramento della cosa locata resta a suo carico, con conseguente obbligo di risarcimento danni, giusta quanto disposto dall'art. 1588 c.c.”.

### Oneri accessori, termine di prescrizione

Importante sentenza della Cassazione (n. 1291/03, inedita) in materia di prescrizione (un modo – com'è noto – di estinzione dei diritti). “Mentre nel caso di edifici in condominio – ha detto la Suprema Corte – la prescrizione del diritto del singolo condomino-locatore al rimborso degli oneri accessori decorre dal momento in cui, essendo stata dall'assemblea approvato il consuntivo annuale, sorge il relativo diritto del condominio nei confronti del condomino e, correlativamente, del credito di quest'ultimo verso il conduttore, nell'ipotesi di locatore – che sia unico proprietario dell'intero edificio e abbia la gestione delle spese per la fornitura dei servizi accessori a favore delle singole unità abitative locate – il termine prescrizione decorre dalla chiusura della gestione secondo la cadenza in cui questa in concreto si svolge”.

*a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia*

### Vivere in centro storico. Davvero un privilegio?

Vivere in centro storico, da sempre è considerato un privilegio. A portata di mano, i maggiori servizi. Per non parlare di musei e opere d'arte. Ma è davvero così, ancora oggi? No, perché (naturalmente, con le dovute eccezioni, da considerarsi città per città) le cose sono in realtà molto cambiate.

Da molte parti, e in molti amministratori e ambientalisti, c'è quasi un accanimento, nei confronti dei centri storici. E si aggiungono anche società sportive e aziende di trasporto, a fare la loro parte. Le prime, organizzando marce e marcette. Le seconde, imponendo (a proprio profitto) limitazioni alla circolazione, inibizioni totali al traffico privato, transito a targhe alterne nel migliore dei casi.

I residenti nei centri storici sono proprio i maggiori penalizzati da questi provvedimenti (paradossalmente, giustificati come assunti nel loro interesse). Come migliora – ci si chiede – la “qualità della vita” di un residente nel centro storico che ogni mattina deve chiedersi se ha il numero di targa giusto o no, per uscire di casa? E come migliora, sempre, la “qualità della vita” quando i provvedimenti di inibizione alla circolazione riguardano anche le auto – comunque targate – dei residenti nei centri storici, così “sequestrati in casa”? E come migliora, sempre, la “qualità della vita” dei residenti se, per tutte queste limitazioni, oltre che per la difficoltà dei parcheggi, i residenti nei centri non trovano più colf che vadano da loro così come non trovano badanti, idraulici e artigiani di vario genere? In alcune città, addirittura, neppure i fattorini dei servizi privati di recapito vanno più in centro, se non a costi maggiorati (ed è noto che si tratta ormai dell'unico decente servizio di recapito, da quando le Poste si sono messe in testa di far banca o, comunque, di fare business con la posta prioritaria).

Il cerchio si chiude se si considera che chi ha una casa in centro, paga più tasse degli altri. Le rendite catastali (sulla cui base si paga l'Ici, com'è noto) sono infatti, in centro, più alte che altrove.

Davvero un privilegio, allora, abitare in centro?

## RECENSIONI

### Condominio

Autori vari, *Responsabilità e convivenza nel condominio*, Giuffrè ed., pp. VIII + 154.

Una serie di saggi su alcuni temi condominiali, quali responsabilità civile, distanze legali, immissioni intollerabili, responsabilità dell'amministratore.

### Lingua

*Innovazione lessicale e terminologie specialistiche*, a cura di Giovanni Adamo e Valeria Della Valle, Olschki ed., pp. XII + 258.

Sono raccolti gli atti di un importante convegno sulle novità linguistiche, con particolare attenzione per l'italiano: calchi da lingue straniere, mutamenti di significati di voci esistenti, formazione di parole nuove.

### Società

Daniele Balducci, *Cessione e conferimento d'azienda*, IV ediz., Edizioni Fag., pp. 526.

Guida operativa ai problemi giuridici, fiscali e contabili che si

La morale dominante pretende che la vita sia di chiunque, ma non dell'individuo che la possiede. La mia vita non sarebbe mia, ma dello stato, del governo, del “grande fratello”, del “piccolo padre”, della società, del partito, della classe proletaria; una volta era anche di Dio e della patria, ora non più. Dio, da vero libertario, lasciava che facessimo i nostri comodi: se ci chiedeva il conto, aspettava che entrassimo in un'altra vita ultraterrena. Ma secondo i nuovi e più esigenti padroni, il conto è subito, su questa terra.

*Sergio Ricossa*

pongono in caso di cessione o conferimento d'azienda.

Mario Frascarelli, *Le “nuove” società cooperative*, IX ediz., Edizioni Fag., pp. 370 + Cd-Rom.

Guida alla riforma del diritto societario cooperativo.

Bruno Paganici, *La società cooperativa*, Sistemi Editoriali, pp. 208.

Principi e innovazioni in tema di società cooperative.

### Storia

Mimmo Franzinelli, *Squadristi*, Mondadori ed., pp. 464, 24 tavv. f.t.

Una storia degli anni violenti fra il 1919 e il '22, con un vasto “dizionario biografico dello squadristo” e una lunghissima “cronologia della violenza politica”.

## Obiettivo Casa

### Fin dove arriva la privacy in condominio



CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

Il trattamento dei dati personali (cioè, la loro conservazione, utilizzazione ecc.) non può essere effettuato senza il consenso degli interessati. Questa la regola generale, applicabile anche alla vita condominiale. Per la quale, però, bisogna tener presente anche un altro elemento: che l'elenco dei proprietari delle proprietà esclusive risulta da pubblici registri e che i dati relativi sono dunque 'trattabili' senza il consenso degli interessati (art. 12 l. n. 675/96). Conseguentemente, l'amministratore condominiale potrà utilizzare questi dati (nome, cognome, ecc.) ai fini della convocazione delle assemblee condominiali, ma non solo. Potrà anche cederli, ad esempio, ad un condomino che voglia far valere i suoi diritti contro gli altri condomini o che voglia convocarli in assemblea straordinaria. Quanto, poi, all'eventuale elenco dei conduttori di unità immobiliari del condominio, soccorre una specifica normativa (D.Lgs. 28.7.1997 n. 255), che stabilisce che il trattamento di dati personali non è soggetto a notificazione al Garante della privacy quando esso «è finalizzato unicamente all'amministrazione dei condomini» (disposizione che vale, all'evidenza, anche per il primo dei casi già citati). E, nonostante l'infelice espressione usata dal legislatore, deve ritenersi che la citata normativa valga anche per i super-condomini e le multiproprietà. Per il resto, il Garante della privacy ha già più volte avuto occasione di occuparsi di casi di vita condominiale. Ha così precisato che l'amministratore non può fornire i dati dei condomini a ditte di pubblicità o di esecuzione di lavori, così come non può affiggere l'elenco dei condomini morosi all'ingresso del condominio (esponendo alla curiosità di estranei dati invece comunicabili solo a chi abbia per essi un diretto interesse). La stessa Autorità ha anche stabilito che l'amministratore non può fornire i recapiti telefonici dei condomini.

\* presidente Confedilizia

## PORTIERI, ARRIVA IL NUOVO (INNOVATIVO) CONTRATTO

### Proprietari e amministratori di condominio, fare attenzione

Continuano tra CONFEDILIZIA e FILCAMS-CGIL, FISASCAT-CISL e UILTuCS-UIL le trattative sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, scaduto il 31 dicembre 2002 e non ancora rinnovato.

Le Parti sociali sottolineano fin da ora l'impronta di novità che contraddistinguerà il nuovo testo contrattuale: si profila all'orizzonte l'imminente approvazione di un contratto rinnovato e svecchiato, sempre più rispondente alle moderne esigenze dei portieri e dei loro datori di lavoro e con aspetti di indubbio miglioramento.

Nel futuro sempre più portinerie potrebbero essere "gestite" da marito e moglie grazie al lavoro a coppia. È quanto evidenziano la CONFEDILIZIA e i sindacati FILCAMS-CGIL, FISASCAT-CISL e UILTuCS-UIL, impegnati in questi giorni nel rinnovo del Contratto collettivo di settore. Il contratto di lavoro ripartito, denominato anche job sharing, è quel contratto in forza del quale due lavoratori si impegnano a svolgere la stessa prestazione lavorativa, ripartendosi tra di loro lo svolgimento del lavoro e godendo di una retribuzione in misura percentuale alle prestazioni da ciascuno erogate.

Tale forma contrattuale ben può essere scelta da marito e moglie, cosa questa che nella prassi spesso accade, senza alcuna regolamentazione e con enormi ed evidenti rischi sia per il datore di lavoro, che ha assunto uno solo dei coniugi e si avvale giocoforza anche del lavoro dell'altro, sia per il lavoratore.

Nuovo spazio, nuova importanza ed anche nuova formulazione avrà, dunque, il lavoro a coppia.

La CONFEDILIZIA e FILCAMS-CGIL, FISASCAT-CISL e UILTuCS-UIL hanno sottolineato in un comunicato congiunto che il job sharing è un utile strumento di flessibilizzazione dell'orario di lavoro, proficuo sia per il datore di lavoro (che si vede garantita una maggiore intensità e produttività nel lavoro, con riduzione al minimo degli effetti deleteri delle assenze) sia per gli stessi lavoratori (cui garantisce una gestione libera dei tempi di vita e di lavoro, soprattutto se la scelta viene fatta - come già detto - in ambito familiare).

Le trattative tra CONFEDILIZIA e FILCAMS-CGIL, FISASCAT-CISL e UILTuCS-UIL proseguono per il calcolo del recupero dell'inflazione.

Nelle more del rinnovo contrattuale, si ricorda che il datore di lavoro è tenuto a corrispondere al proprio dipendente - dal 1° aprile 2003 - la relativa indennità di vacanza contrattuale. Detta indennità cesserà di essere corrisposta dalla data di applicazione dell'accordo di rinnovo del Contratto.

La CONFEDILIZIA e FILCAMS-CGIL, FISASCAT-CISL e UILTuCS-UIL hanno inoltre rivolto un invito ai proprietari e agli amministratori di condominio ad attendere il rinnovo del contratto in questione ed a non farsi porre fuori strada da iniziative alternative che potrebbero essere illegittime ed esporre i datori di lavoro anche a richieste di risarcimento danni.

La balena si estingue perché c'è poco capitalismo, non perché ce n'è troppo, non perché ne esiste tanto da impregnare perfino i marinai cacciatori. Poco capitalismo, cioè poca proprietà privata della ricchezza: ecco il male. La fine della balena dipende dal fatto che l'animale è proprietà collettiva, pubblica, non privata, non individuale. E' di tutti e di nessuno in particolare. E' *res nullius*. Il primo che arriva al branco (*pod*, dicono quelli del mestiere) pensa a sterminarlo. E lo stermina davvero, sapendo che, se non lui, un altro lo farà. Per lui, l'animale non ha un futuro: se lo lascia andare vivo, chiunque può portarglielo via. Diverso sarebbe il caso se la balena avesse un padrone, che la tiene al guinzaglio e proclama, con l'appoggio della legge: l'animale è mio. Il padrone dell'animale ne diventerebbe l'allevatore. Perderebbe ogni interesse a estinguere la specie, e anzi il "motivo del profitto" lo spingerebbe a perpetuarla, a espanderla sempre più. Più balene si allevano, più soldi si fanno (finché il mercato non ne è saturo).

Sergio Ricossa

## T.U. edilizia (parte impianti), sospetti di incostituzionalità

Come già riferito (cfr. *Cn* luglio), l'entrata in vigore della parte del T.U. dell'edilizia relativa agli impianti è stata differita - anche su segnalazione della Confedilizia - all'1.1.'04.

Nel corso di un colloquio a Palazzo Chigi con il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Gianni Letta, il Presidente confederale ha illustrato al rappresentante del Governo la richiesta di un nuovo rinvio (o di una sospensione *sine die*) dell'entrata in vigore della normativa in questione, sulla base degli ingenti costi che la stessa comporterebbe per la proprietà edilizia nonché dei gravi sospetti di incostituzionalità che pesano sulla stessa.

L'art. 107 del T.U. in questione (attualmente rinviato nella sua applicazione, come visto) estende infatti il campo d'applicazione della legge n. 46/90 agli impianti relativi agli edifici "quale che ne sia la destinazione d'uso", annullando la distinzione (ancora oggi vigente, grazie alle proroghe dell'entrata in vigore di questa parte del T.U.) tra "edifici ad uso civile" - la cui definizione esatta è data dal D.P.R. n. 447/91, art. 1 - ed edifici destinati ad altri usi (industriale, commerciale, terziario ecc.).

"I commenti relativi all'allargamento della sfera di applicazione della legge n. 46 - è scritto nel *Dossier parlamentare* concernente l'esame del provvedimento (decreto sfratti) nel quale è stato inserito il rinvio all'1.1.'04 di cui s'è detto in apertura - agli impianti non più soltanto elettrici, ma anche elettronici (e, quindi, di allarme, antintrusione, di protezione dalle scariche atmosferiche, termici, idraulici) e all'estensione delle suddette norme anche agli immobili ad uso industriale, commerciale, terziario ecc., hanno evidenziato in termini critici i possibili effetti di moltiplicazione di nuovi oneri per i committenti in veste di datori di lavoro".

In più, l'estensione in questione - surrettiziamente effettuata nei modi di cui s'è detto - sembra essere sfuggita ad ogni esame di merito (chi l'ha effettivamente voluta, e condivisa?) e, comunque, ad ogni esame di costituzionalità. Infatti, tale estensione è stata (capziosamente) inserita in un T.U. per il quale la legge delega (L. 8.3.1999 n. 50) prevedeva espressamente che con esso si provvedesse semplicemente al "coordinamento formale del testo delle disposizioni vigenti". Ed estendere a nuovi immobili la normativa della 46, non è all'evidenza stato un semplice "coordinamento" di norme vigenti, sibbene varare una *nuova* normativa.



## Trasferimento quote sociali a favore di un trustee

Con un'ordinanza del 16 giugno 2003 (cfr *Cn* settembre), il Tribunale di Bologna ha ordinato al Conservatore del locale Registro delle Imprese di procedere all'iscrizione, nel medesimo, di un trasferimento di quote sociali a favore di un trustee di un trust interno precedentemente istituito.

Tra le varie risoluzioni che sono state recentemente pronunciate in materia, la decisione di specie si segnala in considerazione del fatto che essa costituisce il primo provvedimento giurisprudenziale italiano ad aver effettivamente legittimato un'iscrizione di quote societarie in favore di trust.

Va osservato che si erano già verificate, sia a Firenze, che ad Arezzo, che a Napoli, iscrizioni di partecipazioni sociali a favore di trustees; ma mai la questione era stata portata di fronte ad un tribunale.

Il caso era il seguente. Il notaio che aveva rogato l'atto istitutivo di trust, allorché si attivava per l'iscrizione, presso la Conservatoria delle imprese, di un trasferimento di partecipazioni societarie a favore del medesimo trust, si vedeva negare, dall'ufficio competente, l'autorizzazione all'iscrizione.

Ciò sulla base di una ivi affermata contrarietà di principio, dell'istituto del trust, con le disposizioni imperative dell'ordinamento italiano, e della conseguente invalidità di qualsiasi trasferimento ad esso relativo.

La magistratura bolognese veniva quindi investita, dal notaio, dell'esame del reclamo avverso la decisione del Conservatore; e la stessa, nel decidere, si pronunciava per l'iscrizione richiesta, ed il conseguente riconoscimento, sul territorio, del trust destinatario delle partecipazioni.

Il Tribunale di Bologna, nell'espone il proprio iter argomentativo a favore del trust, ha analiticamente contestato, con notevole acume giuridico, tutte le argomentazioni contrarie avanzate dal Conservatore, peraltro elaborate da un'autorità avente potere meramente amministrativo.

Così esso ha dapprima rilevato che, vista la ratifica da parte dello Stato italiano della Convenzione dell'Aja del 1985, e la conseguente introduzione, nell'ordinamento interno, della figura del trust, il Conservatore dei Registri Immobiliari, allorché si trova, in linea generale, a doversi confrontare con un trust, deve, da un lato, verificare la sussistenza, nel caso specifico, di tutti gli elementi tipici del trust astrattamente inteso (<sup>1</sup>), e dall'altro, accertare l'esistenza di una scelta per la legge regolatrice del trust operata a favore di una nor-

mativa straniera (<sup>2</sup>).

Fatto ciò, sempre secondo quanto affermato dal Tribunale bolognese, l'organo amministrativo di controllo deve poi verificare se nel caso in esame vi sia un qualche elemento specifico di contrarietà del trust di specie con l'ordinamento interno, sia esso derivante dalla legge di ratifica che da disposizioni di diritto civile aventi valenza di ordine pubblico.

E così, dopo aver evidenziato che l'art. 13 della Convenzione dell'Aja costituisce una mera norma di chiusura della convenzione medesima che ostacola il riconoscimento di quei soli trusts istituiti con l'esclusivo obiettivo di frodare la legge italiana, il Tribunale di Bologna ha terminato le proprie osservazioni affermando che il trust, astrattamente inteso, non può dirsi, di per sé, né in contrasto con disposizioni quali l'art. 2740 c.c. (<sup>3</sup>), né contrario a principi quali quello del numero chiuso dei diritti reali.

Pertanto, concludendo, il Tribunale, dopo non aver rilevato alcuna contrarietà di principio dell'istituto trust con l'ordinamento interno, né un ostacolo specifico attinente il trust di specie, ha accolto il reclamo del notaio ed ordinato - come già detto - l'iscrizione del trasferimento azionario in esame a favore del trust.

Avv. Andrea Moja  
Presidente Assotrusters

### Note

(<sup>1</sup>) Ciò ai sensi di quanto statuito dall'art. 2 della Convenzione dell'Aja del 1985.

(<sup>2</sup>) Questo perché, ai sensi della Convenzione dell'Aja, il trust deve essere retto da una legge regolatrice di uno Stato che disciplina espressamente l'istituto in questione, e l'Italia, pur avendo ratificato la Convenzione, non dispone di una specifica normativa in materia.

(<sup>3</sup>) In merito il Tribunale ha testualmente dichiarato: "Un conflitto tra il principio della responsabilità patrimoniale del debitore con tutti i suoi beni e la segregazione in cui si sostanzia il trust non confligge con principi inderogabili di ordine pubblico perché nel nostro ordinamento vi sono altri istituti in cui la limitazione della responsabilità può attuarsi e nessuno ha mai dubitato della loro legittimità, salvo particolari circostanze in cui rilevi un tentativo di frode alla legge ovvero venga sancita l'inefficacia dell'atto per la tutela della par condicio creditorum nella ricorrenza di istituti a tutela dei creditori stessi ... D'altra parte se tale effetto (la segregazione) non fosse possibile non avrebbe avuto senso riconoscere il trust per il quale l'effetto tipico è proprio quello indicato, tra gli altri dall'art. 11, secondo comma, della legge 364/1989".

## BELL'ITALIA...

### Genova: i soldi dell'Ici per coprire i danni agli stadi

Il Comune non dispone di fondi propri per coprire i danni provocati allo stadio dai teppisti e per garantire le misure di sicurezza e prevenzione richieste dal Prefetto e dal Questore? Non c'è problema: verranno utilizzate le entrate dell'Ici.

E' quanto ha dichiarato il sindaco di Genova, Giuseppe Pericu.

Questo fisco predone non può essere giusto, e quindi non può moralmente pretendere dai contribuenti che siano giusti. Per quante manette usi, questo fisco sarà sempre moralmente perdente nella caccia agli evasori finché costoro avranno ciò che Luigi Einaudi, Capo dello stato, chiamava "giuste scappatoie di coscienza".

Sergio Ricossa

## Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di novembre.

## Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - NOVEMBRE

17 Novembre 2003 - Lunedì

### Imposte e contributi

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

### Imposta sostitutiva per assegnazione agevolata di immobili ai soci

Ultimo giorno per il versamento - da parte delle società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che abbiano optato per l'assegnazione agevolata ai soci di immobili non strumentali per destinazione - della terza rata dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap.

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

## Servizi & Business

Una delle riflessioni che i proprietari di casa fanno raramente (anche per un sano individualismo congenito) è quella di ponderare attentamente dove finiscono i servizi (veri) alla categoria e dove iniziano attività e manovre di organizzazioni o enti vari finalizzate a far cassetta (seppur presentate come servizi ai proprietari di casa).

Innanzitutto, si dovrebbe finalmente imparare a fare la sottile considerazione che un'organizzazione di categoria, per crescere, potrebbe puntare sull'introduzione di sempre maggiori adempimenti e difficoltà di gestione del bene "immobile", per poi soddisfare il fabbisogno.

Ovviamente ciò potrebbe anche avvenire in modo elegante e raffinato, ad esempio non opponendosi a proposte di legge o iniziative varie (tanto nazionali quanto, e sempre più, locali) volte a complicare la vita a chi deve gestire l'immobile; e non c'è bisogno di stimolare tali tendenze alla complicazione che, da tempo, fervono.

Spesso si tratta d'iniziativa o manovre finalizzate a creare "buroidotto" o lavoro ed occupazione, senza che vi corrispondano reali esigenze di miglioramento della qualità della vita degli utenti del bene immobile o reali miglioramenti per la collettività.

L'esempio potrebbe essere lungo ma, per sintetizzare, basta pensare a tutte le iniziative istitutive di controlli, certificazioni, libretti (sicurezza fabbricato) sull'immobile, o alle proposte di normative che vanno in senso opposto a "liberalizzazione e sburocratizzazione" nella sua gestione, nelle locazioni, ecc...

Più aumentano le complicazioni, più vi sarebbero margini di crescita associativa per le associazioni territoriali della Confedilizia; per tradizione consolidata, che distingue Confedilizia da piccole associazioni della proprietà, la stessa ha però sempre perseguito la semplificazione, la "sburocratizzazione", nell'interesse del proprietario, pensando all'interesse della categoria più che a far cassetta. Ecco le battaglie per far cadere l'equo canone (vinta, per le locazioni abitative), contro l'eccessiva imposizione fiscale sugli immobili, per l'imposta unica (sui servizi), contro inutilità e costi del libretto casa, contro l'anacronistico vincolismo per le locazioni commerciali, contro l'invasione di fili e cavi sulle facciate, ecc...

Battaglie che non portano maggiori obblighi ai proprietari, che non portano ad occasioni di servizi e di sviluppo, che non portano a fare cassetta.

Per questo, spesso, Confedilizia è l'unica arroccata nella difesa della proprietà; ma questo è il primo servizio che gli associati devono apprezzare (e sostenere). Poi vengono i (seppur

pure importanti) servizi operativi.

Si ritiene generalmente che la "coscienza di categoria" (motivazione ideale) debba stare alla base della nostra associazione.

Ritengo che tale coscienza possa ancora essere un fattore di aggregazione, nonostante l'individualismo congenito del proprietario di casa, perché è evidente che la proprietà immobiliare, che spesso si tramanda di generazione in generazione, assume valori di attaccamento non puramente (o comunque non esclusivamente) economici, anche atteso che raramente costituisce la fonte principale di reddito del titolare e che lo stesso non è quindi mosso da quelle motivazioni di associazionismo "corporativo" che determinano l'adesione alle associazioni di categoria di artigiani, commercianti, professionisti, industriali, ecc.

La coscienza di categoria dobbiamo però essere Noi a crearla. Le battaglie e le iniziative condotte dalla sede centrale negli ultimi anni dovrebbero essere più che sufficienti a determinarla (dalla liberalizzazione dei patti in deroga prima, ai contratti con agevolazioni fiscali poi, all'abrogazione dell'equo canone abitativo, alle battaglie contro l'eccessivo peso dell'imposizione fiscale, alla non tassabilità dei canoni non riscossi, all'opposizione al libretto casa, a tutte le altre battaglie in cui la Confedilizia - spesso da sola - si trova a difendere la proprietà). Quantità e qualità di iniziative della sede centrale sono encomiabili. Ritengo indispensabile che tali iniziative, oltre a quelle locali, abbiano la maggior ricaduta possibile anche a livello locale, per far comprendere concretamente ciò che si fa e generare motivazioni associative.

Ma la coscienza di categoria non può più bastare; le odierne esigenze di gestione del bene "immobile", specie se locato, mi pare impongano una serie di servizi cosiddetti a 360° a favore dell'associato, in genere piccolo/medio proprietario, atteso che i patrimoni immobiliari di una certa consistenza, in genere, hanno strutture ad hoc, interne od esterne. E l'associato ci giudicherà anche per i servizi.

Ritengo si debba giungere sempre più a dare servizi completi, per la gestione dell'immobile ma anche inerenti ad ogni altro problema del proprietario-cittadino.

Mi pare indinevitabile che le APE, per mantenere la propria funzione, conservarsi al passo con le mutate esigenze, debbano sì continuare a far leva sulle insostituibili motivazioni ideali (la coscienza di categoria), ma nel contempo diventare sempre più vere associazioni di servizi a favore degli associati.

Pier Paolo Bosso

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# LA PROROGA SFRATTI DURA DAL 2000

Come Confedilizia, abbiamo sempre sostenuto - sulla base del letterale dettato di legge - che i vari provvedimenti che si sono susseguiti dal 2001 (e sono stati 4) per sospendere gli "sfratti", non hanno fatto altro che prorogare il blocco già di-spasto dalla legge finanziaria del 2000. In sostanza, la Confedilizia ha sempre sostenuto che le esecuzioni di rilascio che venivano sospese dovevano presentare sempre gli stessi requisiti, compreso quello temporale (di essere già in corso - e, quindi, di aver già registrato un accesso dell'Ufficiale giudiziario - alla data dell'1.1.2001).

Un'autorevole conferma di questa tesi è ora venuta dal Tribunale di Chiavari, con una decisione (giudice dott. Sabetta) il cui testo integrale è estraibile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

Il Tribunale, nel suo provvedimento, si è anzitutto rifatto alla normativa (ed alla sospensione degli "sfratti") disposta dall'art. 80, comma 22, della legge n. 388/00. Ed ha poi spiegato - con esemplare chiarezza - che "i successivi provvedimenti si sono riferiti sempre e solo al primo specifico provvedimento, non introducendo pertanto una nuova sospensione, bensì semplicemente prorogando quella iniziale". La conclusione, sempre nel dettato testuale del Tribunale, è questa: che "ogni provvedimento sospeso non può che rientrare fra quelli già sospesi con la ricordata legge n. 388/00".

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 25.9.'03 (rubrica del Presidente confederale)

## Le lettere del proprietario di casa

Sul mensile Confedilizia notizie, periodico ufficiale dell'organizzazione storica della proprietà immobiliare, compare da tempo una rubrica che fornisce un quadro sintetico di lettere inviate ai giornali su materie che toccano da vicino il proprietario di casa. Come nota Corrado Sforza Fogliani, che della Confedilizia è presidente, nella premessa al volume (nel quale è raccolto un ampio campionario relativo agli anni 2001 e 2002, comprese ovviamente non poche missive inviate a ItaliaOggi), "sono lettere fresche, immediate" che "valgono più di mille sondaggi". Infatti su tante questioni, dai consorzi di bonifica all'Ici, dagli impianti domestici alle bollette delle utenze, dal dominio alla tassa rifiuti, si sente palpabile la protesta della gente, che chiede meno vincoli e più libertà, meno burocrazia e più rispetto verso chi si è sudato l'acquisto della casa, meno

norme assurde e più rispetto dei contratti da parte di chi li ha sottoscritti, si tratti di aziende titolari di servizi pubblici ovvero di conduttori.

Il mondo politico trascura, quasi sempre, di soffermarsi sulle lettere ai giornali. Preferisce costosi e superflui sondaggi d'opinione. Invece, le lettere sono lo "specchio verità". In esse c'è l'Italia: c'è, in questo caso, l'Italia di milioni di proprietari di casa. L'auspicio della Confedilizia è che la posta dei lettori sia più letta e più meditata nel Palazzo. Soprattutto, più meditata: perché tanti errori, tante vessazioni, tante sciocchezze si eviterebbero prestando ascolto alla voce della gente che si esprime sui giornali.

MARCO BERTONCINI

Signor Direttore. *Rassegna stampa (ovvero, specchio verità)*, Confedilizia Edizioni, pp. 100



## Campagna "GIUSTO CONTRATTO"

La sede astigiana della CONFEDILIZIA, in occasione delle iniziative per il 120° anniversario della costituzione dei primi nuclei associativi, celebrata a livello nazionale con l'emissione di un francobollo celebrativo dell'anniversario, da parte delle Poste Italiane, ha lanciato l'iniziativa gratuita del "GIUSTO CONTRATTO".

Fino al termine dell'anno, tutti i proprietari di casa potranno gratuitamente recarsi presso gli uffici dell'associazione per far visionare i contratti di locazione.

Riceveranno una scheda, che costituirà la carta d'identità del loro contratto, riportante:

- Consigli per l'adozione di un giusto contratto di locazione in rapporto alle esigenze del locatore ed alla luce delle recenti normative di riforma degli affitti
- Consigli per eventuali anomalie o irregolarità fiscali connesse alla registrazione del contratto, ed indicazioni opportune per la regolarizzazione
- Proroghe o rinnovazioni, con indicazione della corretta prossima scadenza contrattuale, in modo che il proprietario possa programmare eventuali disdette, se opportune
- Suggerimenti su quanto potrebbe risparmiare ogni anno il proprietario (nel caso di locazione abitativa) a titolo di IRPEF o IRPEG, e di ICI, passando ad un contratto "agevolato" (ai sensi della legge 431/98 di riforma delle locazioni, alla luce del DM 5.3.'99 e del recente DM 30.12.'02).

## Cassazione contraddittoria sulla notifica dell'accertamento agli eredi

Ove l'ufficio tributario non abbia contezza della morte del contribuente perché gli eredi non abbiano provveduto alle comunicazioni previste dall'art. 65, comma 2, del d.p.r. n. 600/73 (proprie generalità e proprio domicilio fiscale), e tale notizia non sia pervenuta *aliunde* all'ufficio, quest'ultimo legittimamente notifica l'atto impositivo al contribuente defunto nel di lui domicilio fiscale.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 15.9.'03, n. 13504.

In senso contrario si era espressa la stessa Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 7.7.'03, n. 10659, nella quale la Suprema Corte aveva affermato che la mancata comunicazione ai sensi del citato art. 65 non legittima la notifica di un avviso di accertamento intestato e diretto al contribuente in questione che sia eseguita nell'ultimo domicilio di questo ma non sia diretta agli eredi collettivamente ed impersonalmente.

## Danneggiati dai cavi più del 60% degli edifici storici

Oltre il 60% degli edifici storico-artistici sono danneggiati dalla presenza di cavi e fili elettrici sulle facciate. Questo è il dato più rilevante che emerge da un'indagine condotta dalla Confedilizia, attraverso le proprie sedi territoriali (oltre 210).

Secondo rilevazioni condotte su circa 500 edifici vincolati per il loro valore storico-artistico (si calcola che siano oltre 50mila gli immobili vincolati), il 53% degli immobili nel Nord, il 61% nel Sud e addirittura il 67% nel Centro subiscono deturpamenti dalla presenza esterna di fili e cavi che le società elettriche affiggono senza minimamente curarsi del decoro urbano. Il fenomeno investe gli edifici di pregio indipendentemente dalla loro proprietà, pubblica o privata che sia.

Sono stati eseguiti raffronti anche con edifici non vincolati, la cui situazione si presenta ancora più grave, atteso che la percentuale di immobili "normali" le cui facciate subiscono l'esposizione d'impianti elettrici si aggira sul 65%, senza variazioni di rilievo fra le varie zone territoriali. Anche un'analisi delle condizioni degli edifici, vincolati e no, nei centri storici e nelle periferie vede sostanziali conferme dei dati prima esposti.

Il fenomeno presenta particolare gravità nel caso di centri storici di importanza medievale (Toscana, Umbria, Marche), in cui il deturpamento appare pesante per il contrasto tra facciate in cotto e in muratura di elevato valore, quasi sempre ben conservate, e l'insistita presenza di fili che corrono in forte evidenza.

La proposta di Colombo Clerici (Assoedilizia)

## «Contro la fuga dal centro avere più alloggi in affitto»

MILANO — «La soluzione del problema dell'abitazione e quindi anche del rincaro dei prezzi si trova solo offrendo sul mercato della locazione un adeguato stock di abitazioni in affitto».

Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia, ne è convinto.

**Come fare, presidente?**

«Questo è il punto. La politica di un paese progredito dev'essere quella di favorire l'offerta abitativa pubblica e privata in affitto. Come? Creando le condizioni di convenienza per investire nella casa da dare in affitto, cosa che non si fa più da 30 anni a questa parte. Negli anni '70 avevamo una quota di alloggi in affitto di circa il 42%, adesso siamo scesi al 24%».

**E come mai è successo?**

«A causa di una politica di disincentivazione. Tutti i provvedimenti presi dallo Stato vanno nel senso di favorire l'acquisto. Mai un provvedimento che abbia invece incentivato chi compra o costruisce per dare in affitto. Abbiamo solo avuto disincentivi. Questo è il vero punto. E' questa l'origine di tutti i mali: non ci sono case in affitto. Un'economia dinamica suppone una mobilità abitativa. Bisogna arrivare al livello dei paesi più avanzati, Francia, Germania, che stanno attorno

al 50% delle case offerte in locazione. Perché questo favorisce anche la mobilità sul territorio».

**E come spiega che il centro di Milano si stia svuotando di residenti?**

«L'espulsione dal centro storico è la conseguenza diretta di questa politica disincentivante delle locazioni. Ciò ha portato a una trasformazione del vecchio tessuto urbano. Occorre invece incentivare gli affitti a beneficio anche del centro. E poi bisogna sapere che a Milano esiste anche un sommerso che non appare dai dati dell'anagrafe. Si tratta, per esempio, di chi lavora nelle case del centro (domestici, portieri, ecc.)».

**Ma non si tratta certo di un esercito...**

«Guardi. In realtà Milano ha aumentato la popolazione, non l'ha diminuita. Solo che è una popolazione sommersa: almeno 150mila persone che non risultano ufficialmente. I vecchi criteri di visualizzazione dei fenomeni sociali non van più bene. L'anagrafe non riflette più la vera situazione. E poi il grande esodo dal centro è già avvenuto. Il centro è diventata una city, è un fenomeno fisiologico. Non si può mantenere sotto una campana di vetro la vita del centro di una città come Milano».

**Cesare Paroli**

da *IL GIORNO* 9.9.'03

## Mutui: ancora in discesa la soglia dei tassi anti-usura

Scende al 6,2% la soglia oltre la quale sono considerati usurari i tassi sui mutui accessi dal 1° luglio 2003 fino al 30 settembre 2003. L'indicazione viene dai dati rilevati dalla Banca d'Italia e contenuti nel decreto emesso dal Ministero dell'economia e delle finanze il 19 settembre.

Per essere definiti usurari i tassi non devono eccedere del 50% il tasso medio di riferimento sui mutui, adesso fissato al 4,15% contro il 4,53% registrato nell'ultima rilevazione. Nell'ultimo trimestre la soglia di riferimento per i tassi usurari era stata definita al 6,8%.



Einaudi fu implacabile contro la demagogia dei sindacalisti, che lo costernavano poco meno degli industriali indegni. E indegni erano per lui tutti gli industriali che ingrassavano col denaro pubblico, la protezione politica, il monopolio, la frode, la corruzione. Perciò sospettava dell'economia statalizzata o socialistoide: "Invece di dire che tutti i sistemi sono buoni se amministrati da persone oneste, sarebbe più opportuno spezzare una lancia contro i sistemi che necessariamente creano le persone disoneste". Non gli erano simpatiche nemmeno le grandi industrie, preferiva le medie e piccole.

*Sergio Ricossa*

La  
**CONFEDILIZIA**  
è l'organizzazione che –  
in rappresentanza esclusiva  
della proprietà – stipula  
con CGIL-CISL-UIL

il  
**CONTRATTO  
COLLETTIVO  
DI LAVORO  
PER I DIPENDENTI  
DA PROPRIETARI  
DI FABBRICATI**

Informazioni presso tutte le  
**ASSOCIAZIONI  
TERRITORIALI**

Le leggi non devono essere il capriccio di uomini, nemmeno di maggioranze, per cui si vada a letto mentre vigono certe norme e ci si svegli con nuove norme completamente diverse. Il buon diritto si distingue dal sopruso perché è qualcosa da scoprire, piuttosto che da imporre: è quanto i giuristi e i giudici romani cercavano di identificare, a richiesta di parti private e a beneficio dei soli richiedenti, studiando gli usi, le consuetudini popolari, il senso comune in lenta evoluzione, appunto l'opinione pubblica.

*Sergio Ricossa*

**RICORSI AL TRIBUNALE  
SE L'UFFICIALE GIUDIZIARIO  
SOSPENDE LO SFRATTO**

Le decisioni dei Giudici nel loro testo integrale al sito della proprietà immobiliare, continuamente aggiornato

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

**BAROMETRO**  
**Polizze anti-calamità?  
Già paghiamo  
i Consorzi di bonifica**



di **Corrado  
Sforza Fogliani\***

L'ultima trovata, è questa: i proprietari di casa dovrebbero assicurare i loro immobili contro le calamità. L'idea è del Capo della Protezione civile, Guido Bertolaso. Che ha fatto un ragionamento molto semplice: «Se c'è un'alluvione e si porta via la casa, non dev'essere lo Stato a pagare tutto, ma ci deve essere un concorso, in parte le assicurazioni, in parte l'amministrazione centrale». «E' ora che si affronti il problema», ha ancora detto il medico romano, che ha pure aggiunto: «Il Governo sta studiando un meccanismo per poter impostare una polizza assicurativa, che ovviamente devono stipulare i privati, per tutelarsi contro le calamità naturali».

A Roma, dunque, stanno "studiando": in particolare, i meccanismi assicurativi "anti-calamità" adottati in Europa e negli Stati Uniti. Speriamo che gli studi della Protezione civile riguardino, allora, anche uno specifico aspetto, che suggeriamo: quello di controllare se in Europa e negli Stati Uniti (dove, appunto, c'è l'assicurazione anti-calamità) esistono i Consorzi di bonifica, come in Italia. Perché la Protezione civile dovrebbe sapere una cosa: che da noi l'assicurazione dovrebbe già esserci, e dovrebbe - appunto - essere rappresentata da questi Consorzi (ai quali i proprietari di immobili hanno versato, nel 2002, una somma pari a quasi mille miliardi di vecchie lire). Che questi Consorzi, non servano - nonostante quel che dicono, e i contributi che pretendono di riscuotere - a niente, lo sappiamo bene (e lo sa anche la Protezione civile). Nacquero per bonificare i terreni acquitrinosi, l'hanno fatto e avrebbero dovuto essere sciolti. Invece, sono stati - alla moda italiana - estesi a tutto il territorio o quasi (tanto per poter assumere personale per i politici, e mantenerlo). Ma il punto non è questo: il punto è che i proprietari non possono pagare due volte (i Consorzi e l'assicurazione) per difendersi dallo stesso pericolo (l'alluvione). La Protezione civile, nei suoi studi, deve partire da questo dato di fatto incontrovertibile.

*\*presidente Confedilizia*

da **IL GIORNO 25.9.'03**

Il trucco dei nostri torchiatori di farci credere che il male è tutto imputabile all'evasione e che l'evasione è tutta imputabile ai ceti borghesi o ai lavoratori indipendenti, ha rivelato lo stile truffaldino o almeno illusionistico di tanta politica italiana. Si è cercato di dirigere la rabbia dei contribuenti contro altri contribuenti, seminando zizzania fra chi pensa di pagare di più e chi pensa che altri paghino di meno.

*Sergio Ricossa*

**Perché la Confedilizia propone  
la personalità giuridica per i condomini**

*Amministratori più autorevoli - Ciascuno risponde solo per i propri debiti - Conti più chiari e condominio più forte, nei confronti delle aziende fornitrici di servizi.*

La mia casa varrà di più se il condominio avrà la personalità giuridica, perché:

1. Uniti nel condominio-persona giuridica, i condòmini conterranno di più e non saranno solo un numero
2. I conti del condominio ed i bilanci saranno chiari e comprensibili per tutti
3. L'amministratore sarà valorizzato, diventerà più autorevole: sarà un vero *manager* - sempre, comunque, controllato dall'assemblea - che consiglia, che decide
4. Tutti i condòmini saranno più consapevoli ed informati, più coinvolti nella gestione
5. Ogni condòmino risponderà dei propri debiti e nei limiti della propria quota, e non rischierà (come ora) di pagare per gli altri
6. Le parti comuni del condominio che non servono più (per esempio, casa dell'ex portiere) potranno essere vendute a maggioranza e, sempre a maggioranza ed ovviamente a spese di chi è d'accordo, potranno essere acquistate parti più utili, come un garage, un giardino, un'area per i giochi per i bambini
7. Non più misteri nella rappresentanza e nella amministrazione del condominio: tutti potranno sapere chi amministra e chi rappresenta i condòmini
8. Non più tabelle millesimali immutabili come le dodici tavole di Mosè: i millesimi diventeranno flessibili e si adatteranno ai cambiamenti d'uso delle unità immobiliari; quindi, ognuno pagherà i costi dei servizi che utilizza effettivamente
9. Il condominio sarà più forte e più rispettato dal Comune e dalle aziende fornitrici dei servizi (Ici, gas, acqua, ENEL), che dovranno fare i conti con un soggetto più unito
10. I fornitori saranno scelti con trasparenza e saranno soddisfatti perché sarà chiaro chi dei condòmini deve rispondere
11. Finalmente il condominio diventerà la società dei condòmini, e la mia casa varrà di più

*CONFEDILIZIA-Ufficio stampa*

**La CONFEDILIZIA è forte di oltre 210 Associazioni territoriali**  
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

**Consiglio di Stato, aliquote ICI  
agganciate alle spese in bilancio**

Se una norma (come fu per un decreto legge del 1995) autorizza i Comuni, in presenza di una diminuzione dei trasferimenti erariali, ad avvalersi della facoltà di procedere al recupero del minor introito aumentando il carico tributario Ici, questo non autorizza però gli stessi Comuni a cogliere l'occasione per compiere operazioni di assestamento del bilancio a copertura di maggiori spese non comprese nei Bilanci di previsione, oltre a quelle regolarmente previste e di cui è, invece, cessato il finanziamento per effetto di un provvedimento normativo successivamente intervenuto.

E' il principio-direttiva affermato dal Consiglio di Stato in una sentenza con la quale è stata confermata una decisione del Tar Toscana che - su ricorso della Confedilizia di Firenze - aveva dichiarato l'illegittimità di una delibera del Comune fiorentino di aumento dell'aliquota Ici per il 1995.

Confermata la pronuncia di primo grado - dice oggi il Consiglio di Stato - "il Comune di Firenze è chiamato ad adottare le necessarie determinazioni di carattere conformativo, anzitutto depurando mediante una non particolarmente disagevole operazione di scissione contabile, la precedente aliquota dei presupposti (copertura di maggiori spese) illegittimamente confluiti nella complessiva base di fondamento; dopo di che, provvedendo, eventualmente anche *una tantum* o mediante bonus sulle imposizioni future ovvero, in ogni caso, secondo le modalità ritenute più opportune, a ripristinare la posizione dei contribuenti a suo tempo illegittimamente incisi".

## Magistrati, polizia e carabinieri



L'obbligatorietà dell'azione penale è una finzione giuridica ormai inutile. A Torino un capo della Procura ha varato una circolare in cui invitava i magistrati a seguire un ordine di priorità nelle indagini, cioè ha scritto nero su bianco un documento di politica criminale. Tante Procure lo fanno, in violazione della norma sull'obbligatorietà dell'azione penale, che è impossibile da attuare perché se ci sono 2 milioni e 800mila denunce l'anno e puoi attivare soltanto 280mila procedimenti, è evidente che la scelta discrezionale diventa inevitabile. Ma chi controlla la scelta? A chi appartiene? Nel sistema americano c'è l'elezione diretta del procuratore, per cui il candidato si presenta con un programma e chiede ai cittadini a quale reato (mafia, microcriminalità, corruzione politica, etc.) deve essere data la priorità. Negli altri sistemi, invece, c'è un controllo politico che non riguarda il "come opera" il pubblico ministero, ma le scelte di controllo, ma non per questo ministri o personalità di governo e di opposizione non sono stati sottoposti a processi. In Italia nulla di tutto questo. C'è l'obbligatorietà dell'azione penale, cioè discrezionalità senza responsabilità e senza controllo; c'è la carriera unica e la possibilità di trovarsi come giudice quel magistrato che magari tre anni prima ti ha indagato in veste di pubblico ministero; e c'è un'altra mancanza di separazione, che è altrettanto grave di quella tra giudice e pubblica accusa, e cioè quella tra magistrato e polizia: oggi il pubblico ministero è il capo e dirige la polizia giudiziaria, ordina come fare le inchieste, anche se non ha alcuna professionalità per farlo, e nessuna competenza specifica. Il risultato è che polizia e carabinieri hanno perso competenze e si sono sentiti deresponsabilizzati, liberi ormai di non sapere più fare le indagini. In questo modo abbiamo l'incapacità generalizzata dell'inchiesta e dell'indagine, per cui bisogna ricorrere ad altri strumenti, cioè alla confessione diretta o del pentito.

da *Giudici e Inquisitori*, ed. *liberilibri*

## DAL PARLAMENTO

### Proposte e interrogazioni che ci riguardano

L'istituzione di una imposta regionale sull'impermeabilizzazione delle superfici viene richiesta, con la presentazione di una proposta di legge, dai deputati Giorgetti e Parolo (LNP).

Dal deputato D'Agro (UDC) giunge una proposta di legge volta a modificare l'art. 3 del d.lgs. 4.9.'02, n. 198, in materia di localizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni.

Disposizioni in materia di bilanci dei sindacati e delle loro associazioni sono l'oggetto della proposta di legge presentata dai deputati Paggiarini e Didonè (LNP).

L'elezione di una assemblea per la riforma della Costituzione è il tema della proposta di legge costituzionale avanzata dai deputati Bianco (Margh.) e Rotondi (UDC).

Il deputato Capuano (FI) ha depositato una proposta di legge tesa a chiedere disposizioni a tutela delle persone contro le aggressioni dei cani pitbull.

Il senatore Fabris (Margh.) ha presentato insieme ad altri un disegno di legge per chiedere l'istituzione di una commissione di inchiesta sul caro-vita.

Il deputato Lucchese (UDC) si è rivolto - con un'interrogazione - al presidente del Consiglio e ai ministri dell'Economia e delle Finanze e dell'Interno, per chiedere se non ritengano di inserire, nella legge finanziaria 2004, previsioni atte a stabilire che i pensionati con reddito inferiore ai 5.000 euro siano tenuti a pagare l'Ici decurtata del 50%, mentre quanti non superano i 1.000 euro mensili siano esentati dal pagamento della stessa.

Il deputato Collavini (FI) ha chiesto al ministro dell'Economia e delle Finanze - in un'interrogazione - se non si ritenga necessario introdurre previsioni legislative di riduzione dell'Ici, per i terreni agricoli, in caso di rilevanti perdite di prodotto subite a causa di eccezionali calamità naturali o avversità atmosferiche.

Il deputato Fratta Pasini (FI) ha rivolto un'interrogazione al ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti chiedendo se non ritenga necessario adottare le opportune iniziative per fornire un'interpretazione autentica dell'art. 44 della legge 22.12.'96, n. 662 e degli artt. 32 e 33 della legge 28.2.'85, n. 87, in materia di rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione per opere eseguite su immobili vincolati, in particolare con riguardo alle opere eseguite prima dell'imposizione del vincolo.

## Citazioni



Le frasi di Sergio Ricossa pubblicate su questo numero di *Confedilizia notiziario* sono tratte dal volume *Da liberale a libertario*, Leonardo Facco Editore.

I buoni cittadini sono di solito persone tranquille per natura, che non amano partecipare alle "marce di protesta" e tanto meno organizzarle. Se lo fanno, col rischio di non saperlo fare bene, è perché la loro esasperazione è salita al colmo e disperano di disporre di mezzi meno plateali per difendersi. Così, a Torino, tempo fa, la "marcia dei quarantamila" giunse a interrompere una lunga stagione di follie sindacali, che erano divenute intollerabili: la protesta riuscì sul momento, ma nulla di duraturo la continuò, per quanto ce ne fosse bisogno.

Sergio Ricossa

## 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 febbraio 2002 - febbraio 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2003	2,6 %	1,95 %
Variazione aprile 2002 - aprile 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione maggio 2002 - maggio 2003	2,4 %	1,80 %
Variazione giugno 2002 - giugno 2003	2,3 %	1,72 %
Variazione luglio 2002 - luglio 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione agosto 2002 - agosto 2003	2,5 %	1,87 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2003	4,8 %	3,60 %
Variazione marzo 2001 - marzo 2003	5,1 %	3,82 %
Variazione aprile 2001 - aprile 2003	4,9 %	3,67 %
Variazione maggio 2001 - maggio 2003	4,7 %	3,52 %
Variazione giugno 2001 - giugno 2003	4,6 %	3,45 %
Variazione luglio 2001 - luglio 2003	4,9 %	3,67 %
Variazione agosto 2001 - agosto 2003	5,0 %	3,75 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2003	2,6 %	2,9 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2003	2,9 %	3,0 %
Variazione aprile 2002 - aprile 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione maggio 2002 - maggio 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione giugno 2002 - giugno 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione luglio 2002 - luglio 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione agosto 2002 - agosto 2003	2,7 %	2,7 %

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



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

Anno 13  
Numero 9

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489 (r.a.)  
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 7 ottobre 2003