

## PAGHIAMO GLI SPRECHI DEI COMUNI AL 60%

Denunciamo nel nostro dossier *Odissea dello spreco* – cfr in terza pagina – le spese pazze degli enti locali, perché siamo autorizzati a farlo: condòmini e proprietari di casa coprono il 60% delle loro entrate tributarie. Non è possibile che gli enti locali non subiscano alcun effettivo controllo e che poi continuino a lamentarsi nei confronti dello Stato centrale anche se è accertato che hanno aumentato le imposte più di quanto siano diminuiti i trasferimenti erariali. Ci sono tre casi emblematici, che vogliamo denunciare. I Comuni lamentavano che i buoni casa consegnati agli inquilini non venissero dagli stessi usati per pagare gli affitti, così rimanendo inalterato il problema dell'emergenza a loro carico: gli si è fatta una legge che consente ai Comuni di pagare i buoni direttamente ai proprietari e non risulta che anche un Comune solo se ne sia avvalso; i Comuni, inoltre, lamentavano che non potessero affittare da privati immobili da destinare agli sfrattati: gli si è fatta la legge e i Comuni avranno fatto una decina di contratti di questo genere in tutta Italia; i Comuni, ancora, lamentavano che l'Ici avesse aliquote rigide e quindi che non si potessero varare politiche abitative attraverso una modulazione delle aliquote stesse: hanno avuto un'Ici flessibile (e fin troppo flessibile), ma gli Enti locali che applicano aliquote agevolate per i contratti a canone calmierato si contano sulle dita di una mano e molti di loro, anzi, hanno impropriamente definito sfitte nei loro atti deliberativi le seconde case, solo per poterle tassare con l'aliquota massima.

La verità è che, fra sprechi e giochi clientelari, i Comuni hanno nella gran parte dei casi perso ogni credibilità e non hanno oggi alcuna legittimazione né a protestare né a proporre.

### All'interno

- Decreto ministeriale ascensori, di dubbia legittimità
- Decreto ministeriale antenne centralizzate
- Bonifiche, contribuenti urbani più numerosi degli agricoli
- Sprechi pubblici, segnalazioni al sito Confedilizia
- Ici e aree fabbricabili, interpretazione autentica
- Amministratori condominiali e ipoteca su credito
- Nuova delega in materia di impianti (discussa la costituzionalità)
- Saldo Ici entro il 20 dicembre (con ravvedimento entro il 19 gennaio)
- Neve, nessun obbligo per i "frontisti"
- Ora i Comuni vogliono l'Ici progressiva

A TUTTI I LETTORI BUONE FESTE  
da Confedilizia notizie

## Colloquio Tremonti-Sforza Fogliani

Sulla Finanziaria, il Presidente confederale ha avuto un colloquio con il Ministro dell'economia, Tremonti. Sforza Fogliani ha pure incontrato il Ministro della difesa, Martino, e il Sottosegretario al Ministero per i rapporti con il Parlamento, Conte. In Vaticano, è stato ricevuto dal card. Luigi Poggi. Ha poi esposto la posizione della Confedilizia (piena valorizzazione della figura dell'amministratore condominiale nell'ambito del riconoscimento della personalità giuridica al condominio) al Convegno "Amministratori e condomini esigono riforme" organizzato dall'Anaip alla Sala conferenze di Palazzo Marini (Camera dei deputati). Il Presidente ha pure partecipato, a Roma, alla presentazione del III Rapporto sul Mercato immobiliare di Nomisma e al ricevimento in onore dei Premi Nobel per la Pace partecipanti al 6° Summit Mondiale svoltosi in Campidoglio. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha



Il Presidente Segalin apre la riunione celebrativa dei 60 anni della Confedilizia di Venezia. A destra, col Sindaco Cacciari, il Presidente confederale. A sinistra, il Presidente Uipi Paradias e il Presidente Confedilizia Veneto, Vigne

condotto la conferenza stampa di presentazione dei tre Incontri ("Dalla critica alla proposta") organizzati dalla Confedilizia a piazza Montecitorio, intervenendo poi agli stessi nonché a quello organizzato dall'Istituto Bruno Leoni a Palazzo Wedekind sul tema "Oltre lo Stato sociale. Come risolvere la crisi di previdenza e sanità" (con la partecipazione del direttore dell'Ansa, Magnaschi, e di Wilfried Prewé, della Camera di commercio di Hannover). È pure intervenuto alla serata celebrativa del 60° anniversario della Confcommercio svoltasi alla Sala Sinopoli dell'Auditorium Parco della musica.

A Venezia, il Presidente confederale ha concluso la manifestazione celebrativa - svoltasi a Palazzo Benzon Donati - del 60° anniversario della costituzione della locale Confedilizia (alla quale hanno partecipato - col Sindaco Cacciari e il Presidente dell'Associazione Venezia-Mestre, Segalin - il Presidente Uipi, Paradias, e il Presidente della Confedilizia Veneto, Vigne). A Lodi - presente il Sindaco e il Prefetto - Sforza Fogliani ha concluso la riunione celebrativa del 60° anniversario della locale Associazione, aperta dagli interventi del Presidente della stessa, D'Angelo, e del Presidente della Confedilizia Lombardia, Colombo. A Como, il Presidente confederale ha partecipato - col Presidente della Confedilizia Lombardia, Colombo - al Convegno indetto in collaborazione con la Fiaip sul tema "La tutela degli acquirenti negli immobili da costruire". Sullo stesso tema ha diretto i lavori di un Convegno - pure organizzato in collaborazione con la Fiaip - svoltosi a Piacenza, mentre a Parma il Presidente ha avuto un incontro (nella nuova sede della nostra organizzazione) con i dirigenti della locale Associazione e, pure a Piacenza, ha presieduto un Convegno sul tema "Lo spirito americano".

Numerosi, come sempre, gli interventi sui mass media. Segnaliamo, fra tutti, gli interventi in diretta al giornale radio Rai news, a Radio blu-Sat, a Radio radicale, a Radio Capital nonché alla rubrica "Istruzioni per l'uso" (Radio uno).

Il Vicepresidente confederale Scripelliti ha portato il saluto della nostra organizzazione al Congresso Aspi svoltosi a Chianciano Terme.

### Il custode giudiziario di un immobile locato deve adempiere ai relativi obblighi tributari

Il custode giudiziario di un immobile, così come è tenuto alla riscossione dei canoni di locazione, è altresì obbligato ad adempiere ai vari obblighi tributari connessi a tale attività, fra i quali l'emissione, se dovuta, della relativa fattura Iva e la trasmissione della stessa alla società esecutrice.

È questa la risposta fornita dall'Agenzia delle entrate - con la Risoluzione 11.11.'05, n. 158/E - ad una richiesta di interpello in punto.

### Decreto ministeriale sulle antenne centralizzate

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.m. Ministero comunicazioni 11.11.'05, che stabilisce "regole tecniche relative agli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio di radio diffusione" finalizzate a "garantire la massima libertà di scelta da parte dell'utenza e l'utilizzo di sistemi interattivi evoluti".

La normativa - per la quale non viene nelle sue premesse indicata la disposizione delegante, che infatti non si riesce ad individuare - non appare assistita da norma sanzionatoria. La stessa normativa è comunque di difficile (per non dire impossibile) applicazione data la sua genericità, con specifico riferimento - anche - alle finalità perseguite, indicate nelle premesse.

Il testo del Decreto ministeriale è stato inviato ai Presidenti delle Commissioni per la tenuta dei Registri amministratori presso le Confedilizie locali nonché a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia.

### TRE TIPI DI SPRECHI

- col gioco: è il più aleatorio
- con le donne: è il più piacevole
- coi politici: è il più sicuro

### CATASTO

#### Rettifica classamento con perizia

Il classamento operato dall'Agenzia del territorio (ex Ute), pur se fornito di un notevole grado di attendibilità, può essere rettificato alla luce di altra valida documentazione, come una perizia tecnica disposta dall'autorità giudiziaria o un atto notarile.

Lo ha deciso la Commissione tributaria regionale del Lazio, sez. IXX, con sent. 22.6.'05 n. 106/19/05 (Pres. Malinconico, rel. Gallo).

### Marini Presidente Corte costituzionale

Il giudice Annibale Marini è stato eletto Presidente della Corte costituzionale. Resterà in carica sino al 9 luglio del prossimo anno.

Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso i sensi di vivo compiacimento della nostra organizzazione, unitamente ai migliori auguri di buon lavoro.

### Picardi confermato all'Agenzia territorio

Il Governo ha confermato il dott. Mario Picardi nella carica di Direttore generale dell'Agenzia del territorio.

Vivissimi rallegramenti da parte della Confedilizia.

### Il Cosap passa alla Commissione tributaria

Appartengono alla giurisdizione tributaria anche le controversie relative alla debenza del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e del canone per lo scarico e la depurazione delle acque reflue e per lo smaltimento dei rifiuti urbani, nonché le controversie attinenti l'imposta o il canone comunale sulla pubblicità e il diritto sulle pubbliche affissioni.

È quanto ha disposto la legge di conversione del decreto-legge fiscale n. 203/05 (prendendo, di fatto, atto della natura sostanzialmente tributaria del Cosap, indipendentemente dal suo nomen juris).

### Usa, prezzi ancora in crescita

I prezzi delle case esistenti negli Stati Uniti nel secondo trimestre sono cresciuti particolarmente nello stato della Florida e nelle regioni montane dell'Ovest. Il prezzo medio nazionale per un'abitazione esistente monofamiliare è di 208.500 dollari, in crescita del 13,6% rispetto ai 183.500 dollari dello stesso periodo dell'anno precedente. Circa 7,22 milioni di unità abitative sono state vendute durante il secondo trimestre del 2005, il 4,6% in più rispetto all'anno scorso. In parallelo, però, aumenta anche l'offerta: mentre le vendite restano solide, il numero delle proprietà immesse sul mercato sta crescendo in diverse aree. Alcune abitazioni, specialmente nel comparto di lusso, restano sul mercato più a lungo.

### Entrate boom per il fisco locale

Tra il 1999 e il 2004 le entrate tributarie di Comuni, Province e Regioni sono aumentate del 48,6% passando da 58,8 a 87,5 miliardi.

Il dato arriva dai pensionati della Cisl, che hanno rielaborato i dati Istat sui conti e aggregati economici delle amministrazioni pubbliche.

La crescita maggiore si è avuta tra il 1999 e il 2001 (passando da 58,8 a 76,3 miliardi) ma anche tra il 2001 e il 2004 si è registrato un aumento dei tributi (da 76,3 a 87,5).

## Sprechi pubblici, documentazione sulla spesa facile



Un pugile palestinese ospitato a Firenze da Enti locali toscani in vista delle Olimpiadi. Una mostra di pezze di stoffa coreane costata 220 mila euro. 480 mila euro per un planetario mai realizzato. Un centro di produzione cinematografica, del costo di 25 milioni di euro, chiuso dopo pochi anni. Quindici portali in calcestruzzo e trachite, realizzati per indicare gli alberghi di una città termale, pagati 500 mila euro, pericolosi per il traffico. Una condotta elettromagnetica per non vedenti, costata 750 mila euro, mai completata. Una pista di ghiaccio (esborso: 2,3 milioni di euro), priva di impianto per la produzione del ghiaccio. Senza parlare dei consulenti per la pace, delle "ambasciate" degli enti locali a Roma ma anche a Bruxelles, New York ed altri centri esteri nonché delle feste inventate senza sosta e senza risparmio.

Questi, e decine e decine di altri, sono casi di spese folli di Regioni, Province e Comuni, che la Confedilizia ha raccolto in un volume (*Odissea dello spreco*, Confedilizia edizioni) che è stato inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti.



**ASSINDATCOLF**  
Associazione Sindacale Nazionale tra i Datori di Lavoro dei Collaboratori Familiari

- Come assumere la colf?
- Quanto costa?
- Fisco e previdenza

Per queste ed altre questioni rivolgetevi all'Assindatcolf con sede presso la Confedilizia della tua città (o, diversamente, alla Sede centrale), dove troverai risposte chiare per gestire correttamente qualsiasi rapporto.

## Vani ascensori, nuova norma prevenzione incendi

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Decreto del Ministero dell'interno 15.9.'05, recante approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi.

Il provvedimento si applica ai vani di sollevamento installati nelle nuove attività e, in caso di modifiche rilevanti, in quelle già esistenti.

Le Associazioni territoriali interessate possono attingere informazioni alla Confedilizia centrale.

## Sul sito Confedilizia possibile segnalare sprechi pubblici

Sul sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è stata prevista la possibilità di segnalare - da parte dei cittadini che ne vengano a conoscenza - le spese facili pubbliche. E sono già molte le persone che, collegandosi al nostro sito web, stanno portando le proprie testimonianze in materia.

## CERTI POLITICI

- arrivano alla Regione, perdono la ragione
- arrivano in Comune, fanno cose fuori del comune

## Diritto di proprietà e Corte europea

La (critica) situazione dell'Italia sull'argomento di cui al titolo, è compiutamente illustrata in una tesi di laurea sulla tutela del diritto di proprietà (con particolare riguardo all'occupazione acquisitiva ed all'esecuzione dei provvedimenti di sfratto) davanti alla Corte europea dei diritti dell'uomo, discussa dalla dott. Chiara Mainardi Cantoni. Da segnalare, in particolare, che la dott. Mainardi aveva ottenuto lo stato di "visiteur d'études" presso la Corte in questione, che consente agli studenti di avere accesso per due mesi alla biblioteca e agli uffici della sezione del Paese di appartenenza.

## Bonifica: contribuenti urbani più numerosi degli agricoli

I più recenti dati disponibili sul gettito dei contributi di bonifica - relativi al 2004 - confermano il forte peso che i proprietari extragricoli rivestono. Nell'insieme, si tratta di oltre 130 milioni di euro, pari al 28,66% del totale.

La prima tabella che pubblichiamo rileva che in Toscana gli extragricoli pagano l'ampia maggioranza dei contributi di bonifica (18 milioni, circa il 63%). Percentuali superiori ai due quinti si notano pure in Liguria, Emilia-Romagna, Umbria e Campania. Nel Veneto, il peso della contribuzione urbana supera un terzo. Quanto ai valori assoluti, sveltano i ben 42 milioni dell'Emilia, e poi i 30 del Veneto.

Complessivamente, i contribuenti urbani sono più numerosi di quelli agricoli: 3.422.096, contro 3.229.808 (si veda la seconda tabella). Siamo ampiamente sopra il milione di contribuenti extragricoli in Emilia (quasi il triplo degli agricoli), quasi 900mila in Veneto, oltre mezzo milione in Toscana.

CONSORZI DI BONIFICA: CONTRIBUENZA 2004					
REGIONI	CONTRIBUENZA				TOTALE EURO
	AGRICOLA		EXTRAGRICOLA		
	EURO	%	EURO	%	
PIEMONTE	27.810.796	90,85	2.799.455	9,15	30.610.251
LOMBARDIA	34.919.087	71,78	13.729.855	28,22	48.648.942
TRENTINO A.A.	1.334.062	84,36	247.306	15,64	1.581.368
VENETO	57.213.570	65,29	30.421.690	34,71	87.635.260
FRIULI V.G.	11.590.134	94,49	676.363	5,51	12.266.497
LIGURIA	353.764	52,70	317.508	47,30	671.272
EMILIA-ROMAGNA	56.871.776	57,31	42.358.553	42,69	99.230.329
TOSCANA	10.664.140	37,10	18.079.995	62,90	28.744.135
UMBRIA	2.872.124	58,56	2.032.061	41,44	4.904.185
MARCHE	2.676.814	100,00	0	0,00	2.676.814
LAZIO	16.419.993	73,73	5.849.426	26,27	22.269.419
ABRUZZO	9.155.594	91,99	797.347	8,01	9.952.941
MOLISE	3.477.207	98,81	42.018	1,19	3.519.225
CAMPANIA	13.734.381	58,74	9.646.095	41,26	23.380.476
PUGLIA	36.408.808	100,00	0	0,00	36.408.808
BASILICATA	14.266.051	87,38	2.059.528	12,62	16.325.579
CALABRIA	5.806.551	100,00	0	0,00	5.806.551
SICILIA	7.722.593	100,00	0	0,00	7.722.593
SARDEGNA	11.179.759	89,51	1.309.517	10,49	12.489.276
TOTALE	324.477.204	71,34	130.366.717	28,66	454.843.921

Fonte: elaborazione Confedilizia su dati Anbi

CONTRIBUENTI			
REGIONI	AGRICOLI	EXTRAGRICOLI	TOTALE
PIEMONTE	59.034	1.838	60.872
LOMBARDIA	150.154	360.453	510.607
TRENTINO A.A.	11.536	3.433	14.969
VENETO	600.497	890.274	1.490.771
FRIULI V.G.	76.891	17.665	94.556
LIGURIA	5.371	10.854	16.225
EMILIA-ROMAGNA	422.925	1.188.054	1.610.979
TOSCANA	281.783	510.094	791.877
UMBRIA	111.473	101.053	212.526
MARCHE	6.418	0	6.418
LAZIO	257.980	92.465	350.445
ABRUZZO	112.744	9.496	122.240
MOLISE	26.799	1.186	27.985
CAMPANIA	244.722	216.232	460.954
PUGLIA	494.763	0	494.763
BASILICATA	67.011	17.330	84.341
CALABRIA	168.543	0	168.543
SICILIA	45.161	0	45.161
SARDEGNA	86.003	1.669	87.672
TOTALE	3.229.808	3.422.096	6.651.904

Fonte: elaborazione Confedilizia su dati Anbi

Limitando le aree di esercizio del diritto di proprietà privata e degli attributi contrattuali che vi sono connessi, l'evoluzione legislativa e giuridica contemporanea non ha solo come effetto quello di ridurre la nostra capacità di dinamismo economico, ma ha anche e soprattutto la conseguenza di privarci di tutta una serie di esperienze e conoscenze di cui disporremmo se continuassimo a rispettare più rigorosamente quella che era la logica profonda del diritto liberale.

Henri Lepage



## Va risarcito il lavoro della casalinga

“In tema di invalidità permanente o temporanea, il soggetto che perde in tutto od in parte la propria capacità di svolgere lavori domestici in precedenza effettivamente svolti in proprio favore ha diritto al risarcimento del conseguente danno patrimoniale provato (danno emergente ed, eventualmente, anche lucro cessante)”.

E' l'importante principio affermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 46577/05, con la quale la Suprema Corte ha in sostanza stabilito che anche una casalinga può trovarsi a subire un danno di natura patrimoniale qualora si veda in misura maggiore o minore privata per il suo futuro della possibilità di svolgere l'attività, per l'appunto, di casalinga.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Ici e aree edificabili, interpretazione autentica

Su *Confedilizia notizie* del giugno di quest'anno avevamo riferito dell'ordinanza con la quale la Sezione tributaria della Corte di Cassazione aveva disposto la trasmissione degli atti al Primo Presidente della Corte affinché valutasse se vi fossero le condizioni per l'assegnazione alle Sezioni Unite della questione relativa all'interpretazione - ai fini Ici - della norma che definisce le aree fabbricabili, su cui era sorto un contrasto interpretativo nell'ambito della stessa Suprema Corte. Ora l'assegnazione alle Sezioni Unite è stata disposta, in accoglimento della suddetta richiesta, e si è dunque in attesa della pronuncia.

Sulla disputa si registra però un fatto nuovo, consistente nell'emanazione di una norma di interpretazione autentica - inserita nella legge di conversione del decreto-legge fiscale n. 203/05 (cfr. - per altri aspetti dello stesso - *Cn* nov. '05) - che così dispone: “Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”.

La (opportuna) norma chiarisce definitivamente - a parere dell'Ufficio legale della Confedilizia - che un'area può essere considerata edificabile ai fini Ici sulla base del Piano regolatore generale nei soli casi in cui esso consenta l'immediata edificabilità dell'area stessa (centri urbani e zone di completamento, ad es.).



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Vinta la battaglia contro le cartelle pazze del Consorzio di bonifica Tevere Agro Romano

Decine di migliaia di cartelle pazze emesse nel 2003 e 2004 a carico di cittadini delle zone urbanizzate del Lazio per il pagamento di un contributo di bonifica non dovuto, saranno sospese e i contribuenti che hanno già pagato saranno risarciti.

Questo il risultato di un'azione biennale dell'Assoutenti, che ha sensibilizzato Regione, Comuni del Lazio, Difensore civico e ATO2 contro il Consorzio di bonifica Tevere Agro Romano che tentava di scaricare sugli utenti le proprie difficoltà.

Ulteriori notizie sul sito [www.utentiacque.it](http://www.utentiacque.it).



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Seminario sul Contratto collettivo al corso universitario per amministratori

Si è concluso presso l'Università degli Studi di Genova il Corso di perfezionamento per amministratori di condominio, che il Dipartimento G.L.M. Casaregi, sezione di Diritto Privato, ha organizzato in collaborazione con Gesticond.

Un tema molto delicato era quello dei rapporti di lavoro, anche alla luce dell'ultimo rinnovo del Contratto collettivo dei dipendenti da proprietari di fabbricati (da sempre stipulata da Confedilizia con CGIL-CISL-UIL), fortemente innovato rispetto ai precedenti con la creazione di nuove figure professionali e con l'adeguamento alla normativa europea in materia di orario di lavoro.

Il seminario recava il titolo “Rapporti di lavoro e condominio”; la docenza è stata affidata alla prof. Clara Enrico dell'Università di Genova e al dott. Dario Lupi, consulente del lavoro, da molti anni componente la Commissione di Confedilizia per i rapporti di lavoro. Nel corso della giornata seminariale, la prof. Enrico si è soffermata sui principi generali del diritto del lavoro in relazione ai più importanti istituti contrattuali, mentre il dott. Lupi ha illustrato gli aspetti caratteristici del Contratto collettivo Confedilizia, con particolare riguardo agli istituti contrattuali tipici del settore.



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

Dopo l'incontro interassociativo di cui si è riferito su *Confedilizia notizie* di novembre, prosegue l'azione dell'Anbba e delle altre Associazioni del settore extralberghiero finalizzata a garantire una forte rappresentatività agli operatori della ricettività turistica non alberghiera, quale quella di *Bed and Breakfast*, affittacamere, case e appartamenti per vacanze.

Sono in corso contatti con il Ministero delle attività produttive (coordinati dal Presidente dell'Anbba Calandra), ai cui vertici si stanno rappresentando le peculiarità, i problemi e le aspettative del settore.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Convenzione sanitaria

È stata avviata la raccolta di prenotazioni di adesione alla nuova convenzione sanitaria (integrativa del Servizio Sanitario Nazionale) con primario gruppo bancario-assicurativo nazionale, approvata a suo tempo dal Consiglio Direttivo.

Rispetto alle convenzioni precedenti, è prevista la possibilità di scelta - a parità di costo per l'associato aderente - tra assistenza sanitaria:

- indiretta (con rimborso delle spese sanitarie a favore dell'associato, come era in passato);
- diretta (in cui l'associato non deve anticipare le spese di cura, ricovero, ecc..., in quanto al saldo delle strutture sanitarie provvede direttamente la Compagnia in convenzione). Questa forma di copertura era altamente richiesta da molti associati e rappresenta un notevole progresso della convenzione.

È possibile avvalersi delle migliori e più qualificate strutture sanitarie.

Rimane la tradizionale impostazione della polizza-convenzione collettiva ad adesione volontaria, con contributi di adesione rapportati alla composizione del nucleo familiare ed all'età degli aderenti; per i precedenti aderenti è previsto un passaggio senza periodi di carenza di copertura.

Per informazioni: Centrale Operativa Sanitaria Fimpe (numero verde 800-010064)



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Colf: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade martedì 10.1.'06 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2005. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,59	1,27 (0,28)	1,14 (0,28)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,59 fino a € 8,04	1,43 (0,31)	1,29 (0,31)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,04	1,74 (0,38)	1,57 (0,38)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali	0,92 (0,20)	0,83 (0,20)

\* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria di fatto concordata tra le parti, la tredicesima mensilità (gratifica natalizia) ripartita in misura oraria e, nel caso del lavoratore convivente, anche il valore convenzionale di vitto e alloggio sempre ripartito in misura oraria.

Il 10 gennaio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.10.'05 e il 31.12.'05. Com'è noto, l'assunzione va comunicata entro lo stesso giorno all'Inail, ed entro 5 giorni al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento). In caso di lavoratore extracomunitario, si deve provvedere, entro 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza); sempre in caso di assunzione di lavoratore extracomunitario si deve inviare - entro 5 giorni - il contratto di soggiorno, compilato su apposito modulo, allo Sportello Unico per l'immigrazione.

In caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione anzidetta. Sempre in caso di cessazione del rapporto, si debbono fare le relative comunicazioni all'Inail, al Centro per l'impiego e, per i lavoratori extracomunitari, alla Questura e allo Sportello Unico per l'immigrazione.

## Datori di lavoro domestico e redazione del contratto di soggiorno

La nota del Ministero dell'interno 25.10.'05, n. 2768/2.2, illustra le ultime novità legate alla redazione del contratto di soggiorno per le assunzioni dei lavoratori extracomunitari.

La nota precisa, in particolare, quanto segue.

1. Il contratto di soggiorno deve essere redatto solo per gli stranieri titolari del permesso di soggiorno per motivi di lavoro, mentre la sua stipula non è necessaria per coloro che sono in possesso di carta di soggiorno o di un titolo di soggiorno rilasciato per altro motivo, che abiliti comunque all'attività lavorativa (permessi di soggiorno per motivi familiari, per motivi di studio, per motivi di asilo, per motivi umanitari).
2. Il datore di lavoro deve comunicare allo Sportello Unico per l'immigrazione, entro cinque giorni dall'evento e tramite raccomandata AR, le variazioni del rapporto di lavoro, intendendo come tali la data di inizio e la data di cessazione del rapporto di lavoro nonché il trasferimento della sede lavorativa di tutti i cittadini stranieri, indipendentemente dal titolo del permesso di soggiorno.
3. Il datore di lavoro deve chiedere al lavoratore il certificato (rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune) attestante l'idoneità dell'alloggio, ossia che l'alloggio rientra nei parametri minimi previsti dalle leggi regionali per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (o, in alternativa, il certificato di idoneità igienico-sanitaria rilasciato dalla Asl di appartenenza).

Sono esclusi dall'obbligo del contratto di soggiorno i lavoratori, in possesso della carta di soggiorno, appartenenti ai Paesi neocomunitari.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Il Coram in tv

Il Presidente del Coram, Cirelli, ed il responsabile del Registro amministratori di Firenze, Esposito, sono intervenuti alla trasmissione televisiva di Raiuno "Dieci minuti di...".

Cirelli ha illustrato le iniziative che il Coram sta sviluppando a livello nazionale, rilevando come i Registri, istituiti presso le organizzazioni territoriali della Confedilizia, siano uno strumento utile per i proprietari di casa che vogliono rivolgersi ad amministratori che, nell'esplicazione della propria attività, riconoscano il valore del rapporto di mandato che li lega alla proprietà.

Esposito, dal canto suo, ha passato in rassegna le diverse materie che l'amministratore di condominio si trova ad affrontare nello svolgimento della propria attività quotidiana, dai problemi giuridici a quelli relativi agli impianti.

## L'amministratore può chiedere la cancellazione dell'ipoteca sul credito condominiale

Rientra fra i poteri dell'amministratore di condominio il rilascio del consenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia del credito condominiale, ove tale credito sia soddisfatto; tale consenso può pertanto essere ritenuto idoneo per l'esecuzione, a cura del Conservatore, della formalità estintiva.

E' la conclusione alla quale è giunta l'Agenzia del territorio, sulla base anche di un parere del Ministero della giustizia, nella Risoluzione 22.11.'05, n. 2/T.

Secondo il Ministero della giustizia, infatti, l'amministratore condominiale può essere ritenuto titolare di un potere "autonomo" di gestione del credito condominiale, comprensivo della possibilità di riscuotere i contributi e di agire giudizialmente per il recupero del relativo credito. Sotto tale profilo, pertanto, il potere di rilasciare il consenso alla cancellazione dell'ipoteca è da ritenere connesso alle attività precedentemente poste in essere dall'amministratore e che non necessitano di una autorizzazione *ad hoc* da parte dell'assemblea condominiale.

Copia della Risoluzione è stata inviata ai Presidenti delle Commissioni per la tenuta dei Registri amministratori presso le Confedilizie locali nonché a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori Confedilizia.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Riunione per rinnovo CCNL colf

Si è tenuta il 15 novembre a Roma una riunione con le organizzazioni sindacali dei lavoratori per il rinnovo contrattuale colf.

Nell'incontro si è discusso, in particolare, della classificazione del personale e dell'orario di lavoro, temi sui quali è stata presentata ai sindacati una controproposta (rispetto alla piattaforma sindacale a suo tempo avanzata) delle organizzazioni datoriali.

La trattativa registra spiragli di dialogo fra le parti, ma rimane ancora difficile prevedere i tempi di conclusione della stessa.



Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Nuovo sito Internet

Il Segretario Generale Morelli ha comunicato a tutti i soci che è in linea, a loro disposizione, il nuovo sito Internet dell'Associazione, riprogettato in modo da poter offrire ampia interattività ai visitatori. Il sito (indirizzo: [www.adsi.it](http://www.adsi.it)) ha un'area di informazioni e notizie di carattere generale aperta a tutti e un'area riservata ai soli soci, che possono accedervi con password personale, già comunicata. In questa area, ogni socio può, tra l'altro, visualizzare i propri dati personali e modificare, ove necessario, il proprio indirizzo. Può inoltre partecipare al forum di discussione e prendere visione di notizie di carattere normativo, giuridico, fiscale ecc.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Direttiva Bolkestein – liberalizzazione dei servizi

di Franco Arosio e Paolo Righi

Nell'imminenza della discussione presso il Parlamento Europeo della "Direttiva Bolkestein", riguardante la liberalizzazione dei servizi, si è riunito a Roma un gruppo di lavoro composto da Paolo Righi, Vice Presidente Nazionale Vicario, e da Stefano Scano, Coordinatore delle attività politico-sindacali dell'Ufficio Europeo di Fiaip, oltre che dal Coordinatore Nazionale dei rapporti interistituzionali Claudio Pelis.

Le quattro libertà alla base dell'Unione Europea sono la libera circolazione di lavoratori, beni, servizi e capitali. L'art. 39, dedicato alla libera circolazione dei lavoratori e gli artt 49 e seguenti sono poi dedicati alla libera circolazione dei servizi.

La Fiaip, come associazione di categoria, è estremamente attenta alla discussione della proposta di Direttiva Bolkestein, che se da un lato può aiutare il consolidamento del processo di integrazione europea, dall'altro rischia di determinare una situazione di grave pregiudizio sia per la professionalità della categoria sia per la tutela del consumatore.

È auspicio della Fiaip che le quattro libertà siano sempre più efficaci e garantite a livello sia nazionale che europeo come d'altra parte è opinione che le barriere nazionali che ne impediscono l'esercizio siano armonizzate senza pregiudicare i diritti dei consumatori a ricevere una consulenza seria, professionale e garantita.

Si sono stabilite le strategie operative di intervento presso i diversi Gruppi Parlamentari di Bruxelles, sulla base di un preciso documento propositivo che verrà condiviso anche con le altre associazioni di categoria.

## Ognissanti: ecco le mete preferite per affitti turistici

Il lungo ponte dell'1 novembre ha segnato la conferma dell'ampio uso della locazione turistica. Lo ha rilevato un'indagine svolta dalla Confedilizia presso le proprie oltre 200 sedi territoriali.

In quei giorni sono stati utilizzati due modelli contrattuali predisposti dall'Organizzazione storica dei proprietari di casa: il "contratto week-end" (nel caso di locazione limitata al periodo da venerdì 28 o sabato 29 fino a martedì 1 oppure, ma si tratta di casi meno consistenti, da martedì 1 a domenica 6) e il "contratto per brevi vacanze", applicato per periodi di una settimana e anche più, fenomeno quest'ultimo diffuso particolarmente presso i turisti stranieri.

Le preferenze paiono aver registrato, quest'anno, un'impennata in luoghi che già da qualche tempo segnano un incremento di preferenze rispetto a frequentazioni che sino a dieci anni addietro potevano considerarsi elitarie: Langhe, Monferrato, Crete Senesi, campagne dell'Italia centrale in genere. Anche i laghi attirano non soltanto la consolidata presenza dei turisti austriaci e tedeschi in quelli padani, ma altresì la predilezione – in parte del tutto nuova – di connazionali verso i laghi dell'Italia centrale. Sono appunto questi i laghi preferiti per "brevi vacanze". Affitti "week-end", invece, sono apparsi diffusi nelle tradizionali città d'arte: più degli anni passati ha attirato Napoli. Hanno conosciuto un'inattesa vivacità taluni centri considerati di provincia (Trevise, Brescia...), ma vivaci perché hanno saputo richiamare visitatori sia per alcune felici mostre d'arte sia per un patrimonio monumentale che si sta riscoprendo. Inoltre città minori risultano logisticamente utili per spingersi a visitare luoghi limitrofi, interessanti per valori artistici o naturali.

Per il liberale, la libertà è innanzitutto un concetto individuale: il riconoscimento del diritto di ogni essere umano a vivere in modo autonomo, senza essere obbligato ad obbedire agli ordini e ai vincoli che altri vorrebbero imporgli. In questo senso, la libertà si definisce in opposizione alla schiavitù, o in rapporto allo stato di dipendenza personale che caratterizzava il sistema feudale. Essere libero significa vedersi riconoscere la qualità di essere pienamente "padrone" (o "proprietario") di sé, padrone della propria vita, del proprio corpo, del proprio spirito, dei propri movimenti, dei propri atti e delle proprie decisioni.

Henri Lepage

## DALLA CRITICA ALLA PROPOSTA

### Successo dei tre Incontri promossi a P.za Montecitorio dalla nostra organizzazione

Grande successo - di presenze e di stampa - per i tre Incontri ("Dalla critica alla proposta") che si sono svolti a Roma, all'Hotel Nazionale di P.za Montecitorio, organizzati dalla nostra Confederazione. Si sono alternati ministri, altri rappresentanti del Governo oltre che delle Commissioni parlamentari, esponenti politici di ogni schieramento, cattedratici (e, sempre, un numeroso e qualificato pubblico). «La forte presenza del mondo governativo e parlamentare ha dimostrato l'attenzione delle istituzioni - ha detto in chiusura degli Incontri il Presidente confederale - per la Confedilizia, e in quale conto essa sia oggi tenuta». «Abbiamo fatto - ha detto ancora Sforza Fogliani - opera di cultura, nel senso che abbiamo fatto circolare notizie e informazioni, diffuso proposte, raccolto consensi e osservazioni. La semina è andata bene, abbiamo raggiunto gli obiettivi che ci eravamo proposti. Le nostre idee (sulla discriminazione fiscale nell'ambito dell'immobiliare così come sulla gravosità dell'imposizione) hanno circolato, e circolano vieppiù: cominciano anche a far breccia, così come le nostre proposte innovative. Abbiamo, specialmente con queste ultime, dimostrato - sono parole del Presidente confederale - che la proprietà è una risorsa da valorizzare (e non, solo da colpire con tasse scriteriate). Così come abbiamo dimostrato che la certezza della proprietà (e di poterne ritrarre un reddito) è un grande motore di sviluppo».

Dei tre Incontri svoltisi ("Odissea dello spreco", "Fisco immobiliare senza criterio", "Più casa meno Stato"), dei temi trattati e delle autorevoli presenze registrate, informiamo ampiamente i lettori sul prossimo numero di *Confedilizia notizie*.

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali

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

## RECENSIONI

Giulio Sacchetti, *Segreti Romani*, a cura di Alvar González-Palacios, pref. di Giulio Andreotti, De Luca ed., pp. XIV + 356.

Ricordi, aneddoti e citazioni raccolti da uno dei più noti esponenti della nobiltà cattolica dell'Urbe: ne emerge un ritratto poco conosciuto della Roma papalina negli ultimi due secoli.

Dino Grandi, *La fine del regime*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 94.

Sei articoli inediti stesi da Dino Grandi, artefice dell'ordine del giorno che fece cadere Mussolini, per rievocare sia la seduta del 25 luglio '43, sia la politica estera del fascismo.

Michele Plancher, *Le società immobiliari*, Experta ed., pp. 464.

Una guida per gli operatori immobiliari, con attenzione per gli specifici problemi fiscali.

Roberto de Mattei, *La biblioteca delle "Amicizie"*, Bibliopolis ed., pp. 412.

Repertorio critico della cultura cattolica fra Sette e Ottocento, sulla base del catalogo apologetico di "buoni libri" predisposto dall'organizzazione delle "Amicizie Cattoliche".

Roberto Napoletano, *Fardelli d'Italia*, Sperling & Kupfer edd., pp. 302.

Le colpe del presente e i peccati del passato determinano la storia del capitalismo italiano come storia di grandi occasioni perdute.

Alain Pillevich, *Napoleone e gli italiani*, il Mulino ed., pp. 228.

La vita politica, amministrativa, sociale, economica e culturale dell'Italia nel ventennio dall'invasione francese del 1796 al crollo dell'impero napoleonico nel 1815.

Aldo A. Mola, *Silvio Pellico*, postf. di Gianni Rabbia, Bompiani ed., pp. 320.

Prima biografia solidamente fondata e storicamente valida, demolente molti luoghi comuni, della figura del "carbonaro, cristiano e profeta della nuova Europa".

*Il fascismo e i partiti politici italiani*, a cura di Renzo De Felice, postf. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. XXVIII+410.

Una vastissima raccolta di testi apparsi fra il 1921 e il '23, utili per comprendere il fascismo nel periodo della sua formazione e assunzione al potere, come venne visto da sostenitori e avversari.

Gilberto Oneto, *Piccolo è libero*, pref. di Carlo Stagnaro, postf. di Carlo Lottieri, Faccio ed., pp. 126.

Il ruolo dei piccoli (e talora minimi) Stati nella storia dell'Europa moderna, con una lunga serie di curiosità storiche e geografiche.

## Convegni su tutela acquirenti immobili da costruire

Si sono svolti in diverse città d'Italia - organizzati da Il Sole 24ore Formazione e Zurich International Italia, con il patrocinio della Confedilizia - Convegni illustrativi della nuova normativa sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire.

Ai Convegni in questione hanno svolto relazioni i Vicepresidenti confederali avv. Amerio e avv. Scripelliti nonché l'avv. Nucera della Sede centrale.

Molti Convegni in argomento (a diversi dei quali ha direttamente partecipato lo stesso Presidente confederale) sono stati organizzati - ovunque con caloroso successo - dalle Associazioni territoriali della Confedilizia in accordo con la Fiaip.

All'argomento è dedicato - come già segnalato su questo notiziario - anche un apposito spazio sul sito Internet confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## Approvata la devolution

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la legge costituzionale recante modifiche alla Parte II della Costituzione, la cosiddetta legge sulla *devolution*. La stessa sarà sottoposta a referendum popolare ed entrerà in vigore, dopo la formale promulgazione, solo in caso di approvazione da parte della maggioranza dei votanti.

Il provvedimento contiene numerose modifiche all'ordinamento degli organi costituzionali, di cui la stampa quotidiana ha già ampiamente riferito. Per quanto attiene alle materie che ci riguardano da vicino, rimane in particolare di competenza dello Stato dettare le norme riguardanti l'"ordinamento civile", materia nell'ambito della quale sono ricompresi i temi di più diretto interesse della proprietà immobiliare.

## IMPORTANTE PER AMMINISTRATORI E CONDÒMINI IN PARTICOLARE

### Decreto di dubbia legittimità in materia di ascensori

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Decreto del Ministro delle attività produttive 26.10.'05 in materia di sicurezza degli ascensori ("Miglioramento della sicurezza degli impianti di ascensore installati negli edifici civili precedentemente alla data di entrata in vigore della direttiva 95/16/CE").

Il Decreto - in vigore dal 29.11.'05 - dispone che gli ascensori installati negli edifici civili prima del 25.6.'99 (data di entrata in vigore del d.p.r. n. 162/'99, recante la disciplina concernente i requisiti costruttivi dei nuovi impianti di ascensore) siano obbligatoriamente adeguati alle regole previste dalla norma tecnica (privatistica) UNI EN 081-80. In particolare, in occasione della prima verifica periodica, l'autorità competente o l'organismo di certificazione incaricato dovrà effettuare l'analisi dei rischi presenti nell'impianto esaminato, secondo la predetta norma tecnica e prescrivere gli interventi necessari per il suo adeguamento, indicando i termini per gli adempimenti. Per l'esecuzione degli interventi di adeguamento, il Decreto Scajola prescrive i seguenti termini: a) entro i sei mesi successivi alla data di effettuazione della verifica periodica, se i rischi accertati hanno priorità alta; b) da due anni a quattro anni, se i rischi accertati hanno priorità media; c) da quattro anni a sei anni, se i rischi accertati hanno priorità bassa. Il provvedimento (il cui testo integrale è già consultabile sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) prevede anche che con successivo Decreto del Direttore generale dello sviluppo produttivo e competitività del Ministero (decreto che sarà pure esso oggetto di particolare, approfondita attenzione da parte della nostra Organizzazione) siano definite le modalità di svolgimento delle verifiche e i criteri generali delle prescrizioni di adeguamento.

La Confedilizia dubita fortemente della legittimità del Decreto (fra l'altro, non imposto da alcuna normativa europea e quindi recante gravosi oneri per la proprietà italiana rispetto alla stessa) - e, nel riservarsi ogni azione, ha rimandato ad un momento successivo l'eventuale diramazione di istruzioni applicative.

## ORDINE NELLE PAROLE ...

### Quando il Sottosegretario è Vice ministro

Chi sono i Vice ministri, da qualche anno così presenti nella compagine governativa?

La nuova figura è prevista dalla legge 81/'01, che ha stabilito (art. 1, modificativo dell'art. 10, sui Sottosegretari, della legge 400/'88): "A non più di dieci Sottosegretari può essere attribuito il titolo di vice ministro, se ad essi sono conferite deleghe relative ad aree o progetti di competenza di una o più strutture dipartimentali ovvero di più direzioni generali. In tale caso la delega, conferita dal Ministro competente, è approvata dal Consiglio dei Ministri, su proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri" (l'uso delle maiuscole e della grafia separata della parola vice ministro rispetta la stesura originale della legge). Il Vice ministro, quindi, è un Sottosegretario che ha un titolo superiore, cui corrisponde la responsabilità di strutture rilevanti in un dicastero (e al quale competono, altresì, adeguati uffici di diretta collaborazione, di dimensioni superiori a quelle dei normali Sottosegretari, e un appannaggio pure superiore).

L'assimilazione automatica del Sottosegretario al Vice ministro - d'uso nella c.d. Prima Repubblica - è quindi, oggi, errata.

### Approvata una delega in materia di impianti

(dalla dubbia costituzionalità)

La legge di conversione del decreto-legge fiscale n. 203/'05 dispone che entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge stessa, il Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, emani uno o più decreti volti a disciplinare: a) il "riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"; b) la "definizione di un reale sistema di verifiche degli impianti di cui alla lettera a) con l'obiettivo primario di tutelare gli utilizzatori degli impianti garantendo una effettiva sicurezza"; c) la "determinazione delle competenze dello stato, delle regioni e degli enti locali secondo i principi di sussidiarietà e di leale collaborazione, anche tramite lo strumento degli accordi in sede di Conferenza unificata"; d) la "previsione di sanzioni in caso di violazione degli obblighi stabiliti dai provvedimenti previsti dalle lettere a) e b)".

La legittimità costituzionale della normativa in questione è tutta da verificare (e la Confedilizia non mancherà di promuoverne il relativo giudizio, in caso di emanazione di norme gravose per la proprietà) in relazione, da una parte, al letterale (generico: non vengono neppure identificati gli impianti di cui trattasi) dettato della normativa delegante e, dall'altro, alla disposizione di cui all'art. 76 Cost. (che consente la delega della funzione legislativa al Governo solo previa determinazione di principi e criteri direttivi), anche per come interpretata dalla Corte costituzionale.

Il punto non è proteggere i proprietari in quanto classe sociale, ma proteggere i diritti di proprietà, fare in modo che questi siano facilmente identificabili e verificabili, che non siano soggetti ad eccessive incertezze giuridiche, o ancora che siano oggetto di una delimitazione sufficientemente precisa per permettere di proteggerli efficacemente da qualunque sconfinamento altrui.

Henri Lepage



**Appartiene a voi**

LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

## SEGNALIAMO



## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Caldaiista, idraulico o chirurgo?  
Metà fitto, in tasseNiente proroga sfratti da mesi e nessuno se ne è accorto...  
Abusivi nel mio alloggio...

Guido De Ros, di Favaro Veneto, così scrive al *Gazzettino* (27/10): "Ho fatto installare una caldaia murale di marca del costo comprensivo di Iva, di 1.240 euro. Il tecnico montatore dopo 20 giorni di attesa mi ha chiesto la somma di 400 euro giustificando la richiesta con il fatto che «lui» deve rilasciare il certificato di conformità e che anche questo documento ha il suo costo. Il tecnico mi ha anche aggiunto che sono stato fortunato perché se aveva anche piccoli lavori di muratura il prezzo sarebbe lievitato a 700 euro. Senza nulla togliere alla capacità ed alla professionalità dell'idraulico, tra me e me mi sono fatto alcuni calcoli. Lavorando 20 giorni al mese «l'artigiano» si porta a casa, euro più euro meno, 10.000 euro! Più o meno come un primario di ospedale in un mese! All'Associazione Artigiani di Mestre, cui mi sono rivolto, mi hanno risposto che per questa categoria non esiste alcun tariffario. L'idraulico ha «licenza di uccidere»! Domanda: possibile che tutte le leggi e le norme che vengono attuate in questo Paese debbano incidere sempre, in termini economici, sulle tasche degli italiani? Colpa dell'euro, forse?"

## LE LETTERE DEL MESE

## Troppe rapine nelle ville

*Le ville del Nord sono belle di giorno, ma la notte no, come diceva il ritornello di Arbore. Ma quel no era alle inquietudini del giorno e un sì alle piacevolezze della vita. Nelle ville, lo scendere delle ombre della sera si accompagna alla paura. Il buio è complice e amico di ladri, torturatori, assassini. Non c'è notte senza che bande di clandestini, di sbandati, di delinquenti diventino padroni della vita e dei beni delle povere vittime. Legate, imbavagliate, picchiate. Sono ore infinite, tremende, da arancia meccanica. Nelle città il poliziotto di quartiere, doppione del vigile urbano, con la bella divisa nuova, si gode il rito della passeggiata per il centro cittadino. Solo vetrina, passerella, inutile apparire. La sera, si torna alle epoche buie del coltello e dello schioppo.*

Ezio Pelino - Sulmona

da 24 ore 24.11.'05

In condominio  
l'amministrazione  
fai-da-te

Sono un proprietario di un appartamento in un piccolo condominio che amministrano a rotazione (siamo in otto), per risparmio di spese. Adesso c'è la proposta di un albo degli amministratori di condominio, che comporterebbe per il mio condominio spese, fatica, tempo, senza alcun frutto: se dovesse passare, tutti noi del condominio dovremmo smettere. Ho però visto su internet che il senatore verde si è opposto, da solo, al progetto di legge. Non capisco proprio perché tutti gli altri di maggioranza e di opposizione, non abbiano stroncato sul nascere una simile vessazione burocratica.

Andrea Oregno  
Albenga (Savona)da il *Giornale* 16.11.'05Il ministro amico  
degli ascensoristi

Il ministro Claudio Scajola ha firmato un decreto con il quale si moltiplicano i controlli sugli ascensori, in una forma e in una quantità che non ha riscontro in altri Stati dell'Ue. Saranno grati al ministro installatori e manutentori di ascensori, un po' meno noi condomini.

Arnaldo Vittadini  
Romada *Libero* 26.11.'05

Sul *Secolo XIX* (28/10) questa lettera di Antonio Negri: "Mi sembra che le abitazioni date in affitto siano gravate da tasse troppo alte, che mantengono i costi degli affitti a livelli troppo elevati rispetto alla maggior parte degli stipendi. Alla Spezia per un modesto appartamento di 90 mq ormai si può arrivare a un fitto di 500 euro al mese, che per la metà circa corrisponde a tasse che il proprietario deve pagare per Irpef, addizionale Irpef, Imposta di registro, Ici, ecc. Si tratta di una fiscalità troppo elevata e che penalizza, in modo indiretto, le persone costrette a pagarsi l'affitto per la casa che abitano; mentre invece chi ha la fortuna di abitare in una casa di sua proprietà, oltre a non pagare affitto, è gravato da una fiscalità molto inferiore; infatti la casa abitata dal proprietario viene denominata dal fisco «abitazione principale» e gode di agevolazioni fiscali notevoli e facili da usufruire: non si paga Irpef e si paga solo l'Ici in misura ridotta. Da un conteggio accurato (dati 2003) risulta che lo stesso appartamento della Spezia, di vani 4, superficie di 90 mq, reddito catastale 968,34 Euro, se dato in affitto per 475 euro al mese, paga tasse annue per 2.758,85 euro (48,4 per cento dell'affitto riscosso), se abitato dal proprietario paga tasse annue per 430,48 euro".

Il *Giorno* (2/11) pubblica questa lettera di Giulio Gentili, di Ostia (Roma): "Non capisco perché mai tanti sindacalisti e politici si sgolino a parlare di prorogare gli sfratti. Non si sono evidentemente accorti che la proroga degli sfratti è cessata nello scorso marzo. Infatti a maggio è stato pubblicato un decreto legge che prorogava in alcune città alcune situazioni di sfratto fino a settembre subordinatamente all'individuazione di queste città in un decreto ministeriale, decreto che è entrato in vigore solo a metà ottobre. La proroga avrebbe potuto avvenire, sempre dopo l'emanazione di questo decreto, fino al 30 settembre. Conclusione, gli sfratti si possono effettuare dal 30 aprile scorso. Non c'è mai stata alcuna proroga da mesi e mesi. Nessuno se n'è accorto".

Disperata questa lettera ("segue la firma") su *La Stampa* (6/11): "Da poco sono diventata proprietaria di un piccolo appartamento di camera e cucina. Tuttavia ancora non mi è possibile abitarci perché un gruppo di extracomunitarie provenienti dall'Ucraina, senza permesso di soggiorno, ha occupato abusivamente la

Spendaccioni oggi  
e ai tempi di Einaudi

Basta leggere il libro di Confedilizia sugli sprechi degli enti locali per capire come siamo amministrati e, se a questo aggiungiamo anche lo spreco del governo centrale, ci passa la voglia di andare a votare, ma diventa anche più difficile pagare serenamente le tasse. Vengono in mente le parole di Einaudi quando narrava che, nella sala della buvette, i camerieri offrivano caffè e caffelatte ai senatori: «Uno si sapeva che recandosi in tasca il pane faceva di quel caffelatte il principale suo pasto quotidiano, poi si aggiunsero due biscotti, prima a pagamento poi gratuiti». Oggi pare proprio che la pubblica amministrazione spenda un po' di più di allora.

Angelo Rossi  
e.mailda *Libero* 26.11.'05

## Fabbricati e fascicoli...

«L'amministratore del condominio in Prati, evacuato per le crepe prodottesi, ha dichiarato: "Il palazzo non più di otto mesi fa ha ottenuto il fascicolo del fabbricato...". Quale miglior conferma del fatto che proprio il fascicolo del fabbricato non ha alcuna utilità per la sicurezza degli edifici? Anzi, non ha alcuna utilità che non sia quella di recare un po' di quattrini - a spese dei condomini - ai signori professionisti che lucrano grazie a questo strumento burocratico. Se dopo otto mesi aver ottenuto il fascicolo del fabbricato, un immobile cede vuol dire che il fascicolo non individua assolutamente i pericoli. Quindi, costa ma non serve...».

Nino Bassetti

da *Libero* 16.11.'05



mia casa. Ho chiamato la polizia ma senza alcun risultato poiché questi sostengono che gli occupanti posseggono la casa da qualche mese e quindi non vi sarebbero più le condizioni per intervenire con lo sgombero; inoltre sostengono che umanamente non se la sentono di allontanare dall'alloggio queste donne, delle quali mi tocca sopportare anche l'arroganza! Non so più che fare, finalmente ho una casa, di cui già pago tutte le spese, ma non posso usufruirne! Perché i discorsi umanitari oggi si fanno solo per chi vive sulle spalle altrui, in questo caso le mie?"

Questa la lettera che Riccardo Di Camillo (Roma) scrive a *Libero* (20/11): "Da qualche giorno sono comparsi due barboni sotto casa mia. Sono due persone abbastanza distinte, educate, non chiedono la carità, sono puliti e ordinati. Ma dormono con le coperte gettate su dei cartoni per isolarsi dall'umidità. Ho parlato con loro e ho scoperto che fino a qualche tempo fa dormivano in un centro di accoglienza del Comune, chiuso per mancanza di fondi. Eppure non mancano i fondi per centri sociali, notti bianche, concerti, delegazioni in viaggio per vedere come lavorano gli operai della Coca Cola in Colombia, ecc."

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

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## DALLE RIVISTE...

### Contenzioso catastale, molteplici giurisdizioni Condominio, cablaggio e telecomunicazioni Breviario dell'eredità La ricerca archeologica abusiva

*Nuova Rassegna* (n. 17/05) pubblica uno studio di Ivone Cacciavillani sulla nuova disciplina penale e ripristinata degli abusi edilizi.

Importante studio di Antonio Uricchio sulla *Rassegna tributaria* (n. 5/05) dal titolo "Il contenzioso catastale: la difficile convivenza di più giurisdizioni".

Articolo del Presidente confederale su *Attico* (n. 6/05) dal titolo "Per l'immobiliare, creiamo isole di libertà".

Su *Ventiquattrore Avvocato* (n. 11/05) studio di Lina Avigliano sulla responsabilità del locatore per illegittimo diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza.

*Immobili & Diritto* (n. 10/05) tratta – per l'autorevole firma di Alfredo Barbieri – del tema "Condominio, cablaggio e telecomunicazioni, rapporto fra diritto e tecnologia".

Il "Breviario dell'eredità" redatto dall'Ufficio studi della Confedilizia è pubblicato da *Consulente Immobiliare* (n. 756/05).

Marco Marchiani tratta su *La Proprietà Edilizia* (n. 4-5/05) del problema dell'alternanza dei condòmini e del pagamento delle spese.

Accurata rassegna – di Filippo Nicolò – su *Immobili & Proprietà* (n. 11/05) relativamente alla giurisprudenza di legittimità sull'Ici.

Della ricerca archeologica abusiva si occupa Leonardo Mazza sulla *Rivista di Polizia* (agosto-settembre '05).

"La seconda casa si può acquistare evitando caro prezzi e delusioni": questo il titolo di *Club 3* (n. 11/05).

Michele Annunziata firma su *Giurisprudenza di merito* (n. 10/05) una nota a sentenza sulla natura giuridica del diritto di parcheggio.

*Crocevia* (n. 10/05) pubblica un articolo di Livio Boiero sulla licenza di esercizio di ascensori e montacarichi.

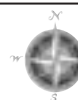
Sulla congruenza delle categorie catastali ai caratteri effettivi delle unità immobiliari urbane scrivono Nicola Morano e Benedetto Manganelli sulla *Rivista dell'agenzia del Territorio* (n. 3/05).

Per finire, *il fisco*. Che nel suo n. 43/05 pubblica uno studio di Dario Festa sulle detrazioni di imposta per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (l'agevolazione è stata prorogata al 31 dicembre 2006).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## La bussola della casa

zona	FORLÌ		LUCCA		CREMONA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.750	2.850	1.780	3.450	900	2.400
semicentro	1.050	2.650	1.050	2.700	800	2.000
periferia	1.000	1.750	820	2.050	700	1.650
	TORINO		PARMA		GENOVA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	2.000	4.160	1.200	3.700	1.750	3.680
semicentro	1.700	3.200	1.100	2.450	1.000	2.480
periferia	1.962	2.500	1.000	2.000	880	2.000



Dati – fonte Confedilizia – pubblicati, nel mese di novembre, su *Economia*, supplemento del *Quotidiano Nazionale* (il *Resto del Carlino*, *La Nazione* e *Il Giorno*)

I valori **minimi** sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente

I valori **massimi** sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq

## CONFEDILIZIA SERVIZI



Ultissima edizione del *Codice del Condominio* del Presidente confederale. È stato inviato a tutti i Presidenti delle Commissioni per la tenuta dei Registri amministratori delle associazioni territoriali della Confedilizia



Edizione aggiornata del *Codice delle locazioni* del Presidente confederale. È stato inviato a tutte le associazioni territoriali della Confedilizia

## LETTERA

### Emergenza casa

In merito all'articolo «Emergenza casa, nostalgia di Fanfani?», pubblicato sul *Sole-24 Ore* del 3 novembre, penso che si debba decidere, prima di tutto, che cosa si vuol fare. Se si vogliono aiutare i costruttori, si possono costruire nuove case popolari (poi in gran parte abitate, di fatto, da senza titolo o morosi di professione), o si può varare una norma come quella dell'art. 7 del decreto legge collegato alla Finanziaria, che elimina la deduzione forfettaria del 15% per le imprese che locano e l'ammette solo per le spese documentate per interventi edilizi di manutenzione ordinaria. Se si vuole, invece, combattere il caro affitti, si deve fare esattamente il contrario di quest'ultima norma (che, se approvata, li farà aumentare): bisogna rendere ancora appetibile ai risparmiatori il fatto di acquistare un immobile per affittarlo. Anche questo Governo preferisce spremere i cittadini (eliminazione deduzione) noncurante di fare ancora aumentare gli affitti, per dare poi soldi a una corporazione che gli sarà riconoscente (questa volta, i costruttori). È il vizio di sempre dei politici. Ma gli inquilini, che cosa ne dicono?

Carlo del Torre - Gorizia

da 24 ore 13.11.05

## GIURISPRUDENZA CASA

### Approvazione regolamento condominiale ancora da predisporre? No grazie...

Molti condòmini si ritengono vincolati da un regolamento condominiale che pensano di aver approvato anche se ancora esso in quel momento non esisteva. Ma non è proprio così, e la Cassazione lo ha ribadito apertamente, e senza alcun dubbio, in una sua sentenza (n. 3104/05, inedita). "L'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di un'unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente – ha detto la Suprema Corte – poiché è solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, per relationem, di tale atto".

### Regolamento di condominio, mancanza tabella millesimale

In una sua sentenza (n. 3264/05, inedita) la Cassazione ha messo un preciso punto fermo per la gestione condominiale in caso di mancanza della relativa tabella millesimale. Ecco la massima della decisione: "In tema di condominio, il criterio per la identificazione delle quote di partecipazione ad esso, derivando dal rapporto fra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà singola, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali, la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari".

### Acquirente, i canoni vanno pagati a lui

Niente giochi "furbeschi", la Cassazione (sent. n. 674/05, inedita) è stata chiara: l'acquirente di un immobile ha diritto di ricevere dall'inquilino il pagamento dei canoni. Ecco la massima dell'importante decisione: "In mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita dell'immobile locato determina la surrogazione, nel rapporto di locazione, del terzo acquirente, che subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore-locatore senza necessità del consenso del conduttore, con la conseguenza che quest'ultimo è tenuto, di regola, a pagare i canoni all'acquirente, nuovo locatore, dalla data in cui riceve la comunicazione della vendita dell'immobile in una qualsiasi forma idonea, in applicazione analogica dell'art. 1264 c.c. in tema di cessione dei crediti".

### Supercondominio, ecco cos'è

Esautiva definizione del supercondominio ad opera della Cassazione (sent. n. 8066/05, inedita). "In considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio elencate in via esemplificativa – se il contrario non risulta dal titolo – dall'art. 1117 c.c. alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stesso o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio – ha detto la suprema Corte – è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (come in particolare le cosiddette case a schiera), in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.; peraltro, anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominalità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. – che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi – è possibile la costituzione ab origine di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condominii per ogni fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura di elaborazione giurisprudenziale del "supercondominio, al quale sono applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni, di cui all'art. 1117 c.c., come ad es. le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che sono invece dotate di una propria autonomia, come per es. le attrezzature sportive, gli spazi d'intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune".

### Proprietà esclusiva, uso del condomino

"In tema di condominio, devono considerarsi vietate, ai sensi dell'art. 1122 c.c., le opere realizzate dal condomino nella proprietà esclusiva che comportino una lesione del decoro architettonico dell'edificio, non trovando al riguardo applicazione la norma dettata dall'art. 1120 c.c. in tema d'innovazione delle parti comuni". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 2743/05, inedita. Nella specie, sono state ritenute illegittime le tettoie, che – pur essendo state realizzate nella proprietà esclusiva del condomino – comportavano un danno estetico alla facciata dell'edificio condominiale.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### Atti validi anche senza certificato di destinazione urbanistica

L'art. 30 del Testo unico dell'edilizia prevede che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, siano nulli e non possano essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Su questa norma interviene ora la legge – in corso di pubblicazione in *Gazzetta* al momento della redazione del presente numero di *Cn* – di "semplificazione e riassetto normativo" per il 2005 (art. 12), disponendo che gli atti in questione, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato «contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa» (sic). La norma precisa inoltre che possono essere confermati anche gli atti redatti prima della data di entrata in vigore della nuova disposizione, purché la nullità non sia stata accertata con sentenza divenuta definitiva prima di tale data.

### Cofferati, necessari sgomberi case pubbliche

Il Comune di Bologna procederà a sgomberare case occupate? "E' una cosa che bisogna fare – ha risposto all'Ansa (21.11.'05) il sindaco, Sergio Cofferati – perché c'è un numero consistente di edifici pubblici occupati da persone che non hanno né bisogno né titolo. Sono case che ci servono, abbiamo bisogno anche di quegli appartamenti perché ci sono famiglie in lista d'attesa da tempo e le liste sono lunghe. Ci sono studenti, con cui ho cominciato un confronto di merito. C'è bisogno di rendere disponibili il più rapidamente possibile gli spazi abitativi".

Si conoscono già i numeri delle case da sgomberare? È stato ancora chiesto. "Abbiamo il numero preciso, abbiamo tutto, la situazione è monitorata", ha risposto il sindaco ribadendo che ci sono "tutti gli elementi di conoscenza necessari".

Se la proprietà esiste ed è diventata il pilastro su cui si sono costruiti i successi e le realizzazioni della nostra civiltà lo dobbiamo al fatto che si tratta del sistema che, con l'esperienza, si è rivelato il più efficace per risolvere i problemi della vita e della sopravvivenza che la finitimità delle risorse – la scarsità – impone agli uomini.

Henri Lepage

### Rutelli, proporrà cedolare secca

"Proporrò al centrosinistra per il nuovo programma una «cedolare secca» per favorire l'affitto delle case non abitate. Una famiglia di reddito medio alto non ha infatti di solito interesse ad affittare una casa, o lo fa in nero, o gli arriva una mazzata dall'Irpef. Io proporrò una tassazione bassa per chi affitta le case, al 10%. Credo che possa essere un modo per fare incontrare la domanda e l'offerta di casa nel mercato". Lo ha detto Francesco Rutelli, presidente della Margherita, rispondendo – ha riferito l'Agenzia Adnkronos del 25 novembre – alle domande dei cittadini in diretta televisiva su Tv Centro Marche in relazione al fabbisogno di abitazioni sia per i giovani che per gli immigrati.

## Bed & Breakfast Dichiarate chi avete ospite

**E'** stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale una circolare del ministero dell'Interno — la numero 557 del 29 luglio 05 — finalizzata a «garantire uniformi modalità applicative», su tutto il territorio nazionale, dell'obbligo, per coloro che esercitano attività ricettive, di comunicare all'autorità di pubblica sicurezza le generalità delle persone alloggiate. In particolare — precisa la circolare — «si avverte la necessità di una verifica circa la puntuale osservanza delle disposizioni» da parte di tutte le strutture interessate», fra cui «quelle che forniscono alloggio in tende, roulotte, nonché i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere, compresi i gestori di strutture di accoglienza non convenzionali». Per il ministero l'obbligo in questione «appare sussistere» anche per coloro che esercitano saltuariamente il servizio di alloggio e prima colazione (il cosiddetto Bed and Breakfast), in virtù dell'espresso riferimento agli «esercizi non convenzionali». La circolare sottolinea poi «il carattere alternativo» dell'obbligo rispetto agli altri, «rispondenti a finalità in parte analoghe», previsti dall'art. 12 del d.l. n. 59/78 (la cosiddetta comunicazione «antiterrorismo») e dall'art. 7 del d.lgs. n. 286/98 (la comunicazione di P.S. per gli extracomunitari).

Articolo del Presidente confederale da *IL GIORNO-economia* 12.11.05

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

## Addobbi natalizi e luminarie, rispettare gli immobili

L'apposizione sulle facciate delle case di addobbi natalizi e luminarie deve essere espressamente autorizzata dai proprietari. In particolare, per i palazzi di interesse storico-artistico deve essere verificato che l'apposizione in questione non si traduca in un uso degli stessi non compatibile con il loro carattere storico-artistico o tale da recare pregiudizio alla loro conservazione, sanzionato dal Codice dei beni culturali con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da 775 a 38.734,50 euro.

E' quanto ha rilevato la Confedilizia sottolineando che il preventivo permesso dei proprietari all'allestimento di addobbi e luminarie si rivela essenziale anche allo scopo di consentire ai proprietari interessati di verificare il rispetto delle regole di sicurezza che - soprattutto in caso di passaggio di cavi elettrici - risultano particolarmente importanti.

Nei casi dubbi è opportuno rivolgersi alla competente Soprintendenza e vietare comunque l'utilizzo delle facciate prima dell'autorizzazione da parte dello stesso ente.

## IMPORTANTE

### Saldo Ici entro il 20 dicembre (o, con ravvedimento, entro il 19 gennaio)

Entro martedì 20 dicembre - salvo differenti termini stabiliti dai singoli Comuni - deve essere effettuato il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2005.

Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta è previsto in 2 rate:

- la prima, che doveva essere pagata entro il 30 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2004;
- la seconda, che va versata tra l'1 e il 20 dicembre, calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2005 ed eseguendo il conguaglio con quanto già versato a titolo di acconto.

In caso di mancato versamento entro il 20 dicembre, è possibile - se si corrisponde il dovuto entro il 19.1.06 - applicare la sanzione ridotta pari al 3,75% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 30%), più gli interessi del 2,5% annuo.

### Nuovo questionario per lo studio di settore delle immobiliari

E' stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il questionario per l'evoluzione dello studio di settore (modello ESG40) relativo alle attività di valorizzazione e promozione immobiliare (codice attività 70.11.0), compravendita di beni immobili (70.12.0) e locazione di beni immobili (70.20.0).

Il questionario (per la redazione del quale è stata consultata la Confedilizia, che - esponendo su alcuni punti del questionario anche il proprio motivato dissenso - ha partecipato a riunioni in argomento tramite il dott. Gardella, componente della Commissione di validazione degli studi di settore, accompagnato dal Responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, dott. dal Verme) è finalizzato alla raccolta degli elementi necessari per l'evoluzione dello studio di settore già in vigore.

## BELL'ITALIA

### Registri: è la volta degli spazzacamini (per ora solo a Bolzano, domani chissà)

Mentre l'Unione Europea vanamente combatte la battaglia contro la sclerosi provocata da ordini, albi, registri ecc., altrettanto vanamente appoggiata dall'Autorità italiana garante della concorrenza, la Provincia autonoma di Bolzano introduce minuziose norme (legge prov. 8/05, art. 5) per l'attività di spazzacamino, con obblighi per i consumatori, tariffari, restrizioni (cfr. anticipazioni, in merito, su *Cn* marzo '04). Si può star certi che presto altre Regioni si adegueranno: così, pure in Sicilia avremo spazzacamini regionali, con obblighi per gli utenti di far pulire le canne fumarie, anche quando non abbiano il riscaldamento.

## Ici e seconda casa Tirata d'orecchi ai Comuni

**L'** aliquota Ici superiore al 7 per mille — che i Comuni ad alta tensione abitativa possono disporre, ai sensi della legge n. 431/98, «limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni» — può riguardare esclusivamente quelle unità immobiliari destinabili ad abitazioni, che non risultino utilizzate dal soggetto passivo o dai suoi familiari, né concesse in locazione a terzi.

E' quanto ha rilevato il ministero dell'Economia — ufficio federalismo fiscale — nella nota del 2 agosto 2005 con la quale, effettuando un rilievo ad un Comune con riferimento ad una delibera Ici, sottolinea che sono escluse da tale aliquota maggiorata quelle unità immobiliari che risultino utilizzate, dal medesimo contribuente o da un proprio familiare, come unità a disposizione, cioè come «seconde case», le quali, essendo destinate ad uso diretto, ancorché saltuario, non possono essere considerate «non locate» nel senso voluto dal legislatore.

Si tratta di un chiarimento importante, che fa giustizia di un uso spregiudicato fatto sinora da molti Comuni — specie nelle località turistiche — di un potere con cui gli stessi hanno inflitto aliquote Ici punitive nei confronti di unità immobiliari definite «sfitte», ma in realtà utilizzate come residenze secondarie. La Confedilizia, ancora una volta, ha vinto e le sue tesi — oltre che il buon senso — ripetutamente sostenute ed espone in sede ministeriale, hanno prevalso.

Articolo del Presidente confederale da *IL GIORNO-economia* 29.10.05

La soluzione liberale ai problemi dell'impresa non consiste nel preconizzare la generalizzazione di questo o quel tipo di impresa. L'autentica soluzione liberale è quella di reclamare la "liberazione dal diritto", la liberazione da tutti gli ostacoli che, da un secolo, si sono accumulati per restringere sempre di più il campo della libertà contrattuale delle persone.

Henri Lepage

## Neve, nessun obbligo per i "frontisti"

I marciapiedi sono una "parte della strada, esterna alla carreggiata", secondo la definizione del codice della strada (art. 3, c. 1, d.lgs. 285/92). All'interno dei centri abitati le strade pubbliche sono quasi sempre comunali; solo nei centri con meno di 10 mila abitanti si trovano tratti di strade statali, regionali e provinciali (art. 2, c. 7). Compete ai Comuni la "pulizia" delle strade di loro proprietà (art. 14, c. 1): quindi, anche la pulizia dei marciapiedi. Nella pulizia rientra indubbiamente lo sgombero da qualsiasi tipo di materiale, compresa la neve, dovendosi provvedere alla pulizia "allo scopo di garantire la fluidità e la sicurezza della circolazione" (art. 14, c. 1).

Spetta dunque ai Comuni togliere la neve dai marciapiedi di strade comunali (recentemente, la Cassazione - sentenza 3.8.'05, n. 16226 - ha stabilito che è *ius receptum* della stessa Corte il principio secondo il quale spetta alla Pubblica Amministrazione la manutenzione in genere tanto della strada quanto dei marciapiedi laterali). Non può il Comune far carico ai privati proprietari di immobili che affacciano su strade pubbliche (frontisti: singoli proprietari ovvero condominii) dell'obbligo di provvedere alla pulizia delle strade in generale o allo sgombero della neve in particolare, trattandosi di prestazione personale imposta la cui introduzione è riservata alla legge (Costituzione, art. 23).

Il t.u. per la finanza locale del 1931 consentiva ai Comuni di "istituire prestazioni d'opera per la costruzione e manutenzione delle strade", purché "nei limiti ed in conformità delle leggi vigenti", permettendo d'imporre ai frontisti o la prestazione in giornate di lavoro o la corresponsione di una somma (con iscrizione a ruolo); dal 1961 tale disposizione venne esplicitamente soppressa dalla legge 1014/60. Non sussiste alcuna legge vigente che faccia obbligo ai frontisti (o conceda ai Comuni facoltà d'imporre tale obbligo) di provvedere alla pulizia delle strade o di sgomberarne la neve.

La legge, invece, come s'è visto, impone l'obbligo della pulizia proprio ai Comuni, in quanto proprietari delle strade comunali. Tale obbligo non può quindi essere imposto ad altri: né con ordinanza, né con regolamento comunale, né con delibera. Eventuali disposizioni di tal genere presenti in qualche regolamento di polizia urbana (magari risalente a decenni addietro) sono da considerarsi prive di valore.

Soltanto in caso eccezionali, relativi ad emergenze non prevedibili, può il sindaco avvalersi di ordinanza contingibile ed urgente per fare obbligo ai frontisti di procedere allo sgombero della neve, limitatamente a quella particolare circostanza. Deve però trattarsi di evento straordinario per quantità e continuità di precipitazione, tale da essere ritenuto fuori della norma e

dunque della disponibilità di uomini, di mezzi, di strutture di cui il Comune deve disporre per far fronte alla caduta della neve nelle dimensioni prevedibili per quella specifica zona territoriale. In ogni caso tale obbligo dev'essere accompagnato dalla disposizione relativa all'integrale rimborso delle spese sostenute dai proprietari per lo sgombero della neve. Può, insomma, in casi rigorosamente limitati ed eccezionali il sindaco imporre ai privati di sostituirsi - ma soltanto per quella specifica occasione (e non certo in via generale, cioè sempre ogni qual volta si determini una preci-

pitazione atmosferica) - al Comune con uomini e mezzi; però le relative spese fanno carico all'ente proprietario della strada.

In verità, non sono soltanto i Comuni a voler imporre ai proprietari compiti di propria competenza. Il responsabile dell'Agenzia per i servizi pubblici di Modena, ad esempio, sostiene che "i cittadini frontisti debbono pulire le caditoie". Si tratta di un altro tentativo di addossare ai proprietari incombenze spettanti a chi è preposto a un servizio pubblico, in questo caso al servizio di fognatura.

## La lente sulla casa

### Riclassamento e «unità tipo»

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

In seguito agli ultimi provvedimenti in materia di riclassamento degli immobili e all'iniziativa di qualche Comune, Confedilizia ha diramato alle proprie strutture una circolare in cui si sottolinea la necessità di valutare caso per caso le azioni da adottare, in funzione delle scelte operate in loco dalle amministrazioni comunali. I Comuni stanno infatti assumendo iniziative non uniformi sul territorio nazionale, che necessitano pertanto di essere attentamente ponderate singolarmente.

In via generale, la Confederazione ha invitato le associazioni territoriali a richiedere che prioritariamente (anche ad evitare ai singoli proprietari di sostenere costi di consulenze da parte di profes-

nisti) siano formalmente comunicati e pubblicati gli estremi precisi delle unità-tipo catastali delle singole zone censuarie. Il soddisfacimento della richiesta in questione appare infatti pregiudiziale ad ogni attività, tendendo alla difesa dei legittimi interessi di condomini e proprietari di casa in modo oggettivo, e comunque a evitare spese.

Come noto, la procedura di riclassamento è prevista dalla Finanziaria 2005. Nonostante la maggior parte dei Comuni la stiano presentando come un'attività obbligatoria, imposta da una legge statale, giova precisare invece che la normativa nazionale si è limitata ad attribuire in merito una semplice facoltà: che ogni Comune, di conseguenza, può scegliere di non esercitare.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 12.11.'05 (rubrica del Presidente confederale)

## LOTTA CONTINUA...

### Lettera dell'Ufficio stampa Confedilizia

Al *Corriere della Sera*

Sul *Corriere della Sera* del 30 u.s. il lettore Aldo Frau si chiede se sia legittima "la distribuzione indiscriminata di materiale pubblicitario non richiesto e non gratuito mediante invasione degli spazi riservati dei cittadini" (cioè, delle cassette postali).

La denunciata invasione non è per niente legittima e Confedilizia ha più volte contro di essa preso posizione. In merito, può essere consultata sul nostro sito ([www.confedilizia.it/volanti-naggio.htm](http://www.confedilizia.it/volanti-naggio.htm)) la sentenza del Giudice di Pace di Bari che ha affermato il suddetto principio.

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

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2006

10 gennaio 2006 - Martedì

### Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2005.

### Denuncia di assunzione

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre ottobre-dicembre 2005.

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

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2006

16 Gennaio 2006 - 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 dicembre 2005.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Gennaio 2006 - Venerdì

### Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2005 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

### IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla

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

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

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

## LOTTA CONTINUA...

### Lettere dell'Ufficio stampa Confedilizia

A 24 ore

Nell'intervista pubblicata il 30 u.s. su *Il Sole - 24 Ore Nord-vest*, il prof. Gualtiero Tamburini, Vicepresidente di Nomisma e Presidente di Assoimmobiliare, sostiene - in sostanza - la necessità di nuove costruzioni di edilizia economica e popolare nonchè di puntare, per le necessità abitative, sui fondi immobiliari.

Ci permettiamo di dissentire: affidare nuove costruzioni alla gestione pubblica (fallimentare, come dimostra la situazione a tutti nota) serve ai costruttori ma non risolve alcun problema e perpetua il malgoverno. Quanto ai fondi immobiliari, poi, bisognerebbe che - anzitutto - essi pagassero le imposte come ogni altro proprietario di casa, perchè è facile promettere (e solo promettere, tra l'altro) canoni calmierati con le spalle coperte dal Fisco (che rapina agli altri proprietari il 50-60% dei canoni che essi percepiscono).

A il Giornale

In relazione alla lettera del lettore Edoardo Pezzoni Mauri pubblicata su *il Giornale* dell'1 dicembre ed alla qualificata risposta di Paolo Granzotto, segnaliamo che dopo la trasmissione di "Terra" criticata (giustamente) dal lettore in questione, Confedilizia ha scritto alla redazione del programma segnalando che, al di là della realtà oggettiva del problema abitativo oggi presente in Italia, sarebbe stato opportuno evidenziare anche la grave fiscalità che colpisce il settore immobiliare, determinando un conseguente livello dei canoni.

Altrettanto, la nostra Organizzazione ha sottolineato che non può non evidenziarsi la situazione del settore dell'edilizia residenziale pubblica, in gran parte sottratta ai suoi compiti istituzionali (ciò che meriterebbe davvero un'inchiesta) da occupazioni abusive, occupazioni senza titolo e morosità.

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

## La lente sulla casa

### Contratti universitari, quelle inattenzioni che costano

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

I contratti per studenti universitari (della durata da 6 mesi a 3 anni) possono essere stipulati solo se nel Comune interessato esiste uno specifico accordo locale per questo tipo di contratti che sia intervenuto tra organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dell'inquilinato. Ma dopo il decreto ministeriale per le locazioni regolamentate del 30-12-2002, la Confedilizia ha potuto stipulare accordi di questo tipo per ben pochi Comuni (a causa dell'oltranzismo dei sindacati inquilini) e l'applicabilità degli accordi locali intervenuti nel 1999 è evidentemente fuori

mercato quanto ai canoni (per quanto legittima). D'altra parte, il ministero dell'Economia non ha ancora (inseguibilmente) dato il via all'apposito decreto ministeriale sostitutivo (predisposto dal ministero delle Infrastrutture e inviato all'Economia lo scorso giugno) che potrebbe consentire la stipula dei contratti per universitari anche in mancanza di accordo locale (e si tratta di un decreto in ritardo, già, di 3 anni). In questa situazione, nella gran parte

dei Comuni le esigenze degli studenti universitari possono essere soddisfatte solo con la stipula di contratti cosiddetti liberi (4 anni più 4). E così, i locatori non possono attingere alle agevolazioni fiscali previste per i contratti universitari dallo Stato - che concorrerebbero al contenimento dei canoni - mentre i Comuni (affamati come sono di soldi) neppure ci pensano - salvo rarissime eccezioni - a ridurre l'Ici, per questi contratti come per le altre locazioni (spendono

meno a protestare sempre e sempre più, e a chiedere soldi allo Stato sempre e sempre più).

Ma chi mai - Confedilizia a parte - ha protestato contro questa situazione? Nessuno, come se la si volesse a bella agiata (per speculare sul livello dei canoni di questi contratti, notoriamente ad alto rischio). Neppure i rettori, hanno protestato su questo: eppure, dovrebbero avere a disposizione fior di giuristi per farsi chiarire come stanno le cose. Forse, vogliono soldi anche loro, per costruire.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 12.11.'05 (rubrica del Presidente confederale)

La proprietà privata è un'istituzione che non è mai stata inventata da nessuno. Il regime della proprietà privata è il prodotto di un lungo processo di evoluzione secolare, nel corso del quale gli uomini - combattendo contro la scarsità - hanno progressivamente imparato a scoprire i migliori strumenti culturali, economici e giuridici per risolvere i loro problemi di vita e sopravvivenza.

Henri Lepage

Non è soltanto un caso se i Paesi in cui la libertà di espressione è meglio garantita sono anche quelli che rispettano di più la proprietà. Un sistema di libertà economica non basta a garantire il rispetto delle libertà politiche e democratiche: vi sono infelici esempi che lo dimostrano. Ma, al contrario, una cosa è certa: non esiste esempio di regime fondato sulla negazione delle libertà economiche che abbia mai assicurato un'autentica libertà politica.

Henri Lepage

Una delle caratteristiche più notevoli del libero mercato è quella di permettere alla collettività di accumulare una conoscenza dei vantaggi ed inconvenienti di ciascuna formula organizzativa infinitamente più estesa di quanto sia mai possibile in una società dove la libertà di scelta contrattuale è necessariamente ridotta, come nel caso delle società socialiste o anche di certe società occidentali contemporanee.

Henri Lepage

## La lente sulla casa

### Tassa sui rifiuti: attenzione ai muri

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

Con l'attivazione delle procedure di scambio di dati fra Agenzia del territorio e Comuni, sta trovando applicazione la norma della Finanziaria 2005 secondo la quale dal primo gennaio del 2005, per le unità immobiliari di proprietà privata a destinazione ordinaria censite nel Catasto edilizio urbano, la superficie di riferimento ai fini della tassa smaltimento rifiuti (Tarsu) non può in ogni caso essere inferiore all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al Dpr numero 138/98.

Al riguardo, è bene che i proprietari prestino ogni attenzione. Mentre infatti ai fini della Tarsu la superficie che viene considerata ordinariamente è quella «calpestable», la superficie su cui si calcola l'80% è quella «catastale» determinata con i criteri di cui al citato Dpr numero 138. Comprensiva, quindi, dei muri. Ne consegue che non può escludersi il caso - specie in presenza di immobili molto antichi, caratterizzati da muri molto spessi - che l'80% della superficie catastale (comprensiva dei muri) sia superiore al 100% della superficie «calpestable».

Con la conseguenza - paradossale - che una norma definita antielusiva porterebbe in questi casi i proprietari a veder aumentato il tributo da pagare.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 5.11.'05 (rubrica del Presidente confederale)

## La lente sulla casa

### Immobili da costruire e fideiussioni a garanzia

Corrado Sforza Fogliani\*

Confedilizia ha predisposto «Immobili da costruire, prontuario sulla polizza fideiussoria», istituendo contemporaneamente il «Servizio acquirenti di Immobili da costruire», a disposizione di chi volesse ricevere ulteriori informazioni. Il servizio risponde al numero 06-679.34.89. Il prontuario è già sul sito di Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) unitamente al testo integrale del d.lgs. 122/05.

Il Prontuario è anche consultabile presso le oltre 200 sedi territoriali dell'Organizzazione storica della proprietà immobiliare e intende costituire un'utile guida per orientarsi tra le nuove norme che disciplinano l'obbligo del costruttore - sia esso imprenditore o cooperativa edilizia - di rilasciare all'acquirente, prima o contestualmente alla stipula del contratto preliminare, una fideiussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere per

l'acquisto dell'immobile. Nel Prontuario sono infatti indicati in modo chiaro i requisiti che la garanzia fideiussoria deve possedere per rispondere alle nuove norme di legge, così come sono illustrati i vari passaggi perché la garanzia operi e possa essere escussa. Nel Prontuario sono inoltre forniti utili suggerimenti per non trovarsi impreparati al momento della sottoscrizione del contratto e consigli sulle clausole che, ancorché non specificatamente richieste dalla legge, sarebbe bene inserire per una maggior tutela dell'acquirente. In particolare, il consiglio di Confedilizia è quello di richiedere al costruttore che la fideiussione sia rilasciata nella forma cosiddetta «a prima richiesta», che garantisce all'acquirente una maggiore tranquillità di incassare la somma dovuta: nonostante questa forma non sia imposta dalla legge, il suo utilizzo è infatti sicuro indice di affidabilità e serietà del costruttore.

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale 26.11.'05 (rubrica del Presidente confederale)

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

## Ora i Comuni vogliono l'Ici progressiva

Ora i Comuni vogliono l'Ici progressiva. La proposta è di Francesco Raphael Friari, assessore al Bilancio del Comune di Modena (partito: Rifondazione comunista; reddito personale complessivo: 13.228 euro – dati sito emilianet). L'assessore giunge ad ipotizzare – oltre che l'adeguamento delle rendite catastali “a valori più prossimi a quelli di mercato” – cinque scaglioni di aliquote, con limiti massimi del 4 per mille (per il primo), dell'8, del 12, del 16 e financo del 20 per mille.

L'idea ha dell'incredibile. L'Ici è un'imposta patrimoniale ordinaria, e questo è già di per sé un assurdo, per due – concorrenti, e pur separatamente validi – motivi: prima di tutto, perché una patrimoniale non straordinaria ha necessariamente, e comunque, effetti ablativi del bene inciso (lo ha sottolineato anche la Corte costituzionale di un Paese civile, la Germania – sent. 22.6.95); in secondo luogo, perché – colpendo il valore, e non il reddito, del bene – l'Ici è un “corpo estraneo” rispetto al sistema impositivo italiano, uniformato al criterio della redditività. Ma quella – poi – di trasformare un'imposta patrimoniale in un'imposta progressiva (cioè, in sostanza: di attribuire carattere personale ad un'imposta reale) è una proposta davvero inedita – in letteratura, come storicamente – e, soprattutto, un fuor d'opera finora da alcuno impensato, che risulti. Ma spaventa che la golosità di qualche politico, e la voracità del pubblico, possa portare anche semplicemente a concepire in astratto una cosa del genere (e ferma, invece, la si è anche proposta in termini operativi).

Le obiezioni a questo ragionamento, e a sostegno della (indecorosa) proposta, sono due, ed entrambe facilissime da prevedere.

La prima. Con la progressività, e la relativa modulazione delle aliquote, si colpirebbero di meno i poveri, e di più i ricchi. Ma questa è una vecchia fola, nella quale solo gli allocchi dichiarati credono ancora. Un ragionamento del genere l'abbiamo sentito dai patri amministratori comunali anche a proposito dell'evasione: recupereremo quanto sfugge, e poi a poco a poco ridurremo le aliquote. Ma s'è visto com'è andata a finire: le aliquote (a più di 10 anni dall'istituzione – Governo Amato – dell'imposta “straordinaria”) non sono mai state così bestialmente alte come oggi (una scusa o l'altra, si trova sempre); e ora, poi, i Comuni hanno addirittura preteso – e candidamente ottenuto dal patrio Governo – di alzare l'Ici (perché questa è la sostanza delle cose) aumentando la base imponibile, attraverso un riclassamento delle unità immobiliari basato sull'aumento dei valori immobiliari, proprio in un momento in cui i redditi – invece – diminuiscono. L'aveva vista giusta Einaudi, ancora alla Costituente (Sottocommis-

ne per la Costituzione, 31.7.1946): in presenza di una scala di aliquote, gli amministratori comunali finiscono tutti col dare per scontato (in buona o malafede) di avere pressoché l'obbligo di applicare l'aliquota massima.

La seconda (obiezione). Se gli amministratori comunali utilizzeranno male la progressività dell'Ici, saranno puniti alle elezioni. Ma anche questa è una “scusa frusta”, come direbbe ancora Einaudi. Il controllo elettorale non funziona in molte fattispecie (per esempio, per le seconde case: ignobilmente gravate dai Comuni – nella latitanza di Parlamento e Governo – di aliquote assurdamente alte proprio perché possedute da gente che non vota nel Comune interessato, alla faccia del secolare – e civile – principio della rivoluzione americana, nessuna tassazione senza rappresentanza). Ma gli è, soprattutto, che – anche indipendentemente da singole fattispecie – il controllo elettorale funziona oramai in ipotesi solo residuale, stante la maglia di interessi che l'apparato pubblico – a bell'apposta assurdamente dilatato – oggi controlla, sì che non si riesce a cambiare nulla pressoché ovunque (del resto, chi avrebbe in passato cambiato – la storia ce lo insegna – certi regimi, se non ci fosse stata una rivoluzione o l'altra, o comunque fatti – specie esterni – scatenanti?). Un esempio? Eccolo servito: chi può mai sperare di cambiare qualcosa in Umbria, la regione con più dipendenti pubblici in Italia (61 ogni 1000 abitanti)? Al proposito, l'ha detta chiara chiara Ernesto

Galli della Loggia (*Rossi per forza*, ed. Confraternita delle Foglie): “Penso alla moltiplicazione vertiginosa negli ultimi anni delle spa di proprietà pubblica, ognuna con presidente, vicepresidente, cda, uno stuolo di impiegati e di segretarie, tutti con regolare stipendio fisso. E' così che si costruiscono maggioranze elettorali di ferro”. Ancora Galli della Loggia: “Non c'è ricambio. C'è una forte compenetrazione fra amministrazione pubblica e struttura di partito. A comandare sono sempre le stesse persone che si alternano da una carica all'altra”. In queste situazioni – che condizionano intere famiglie, una dopo l'altra – può mai vincere il partito del cambiamento, della riduzione – fra l'altro – delle tasse? La riduzione delle tasse – come dicevano gli economisti di Reagan, che diminuendo il carico fiscale personale ottenne tra l'altro l'aumento del gettito – si ottiene in un modo solo: affamando la bestia. Vale a dire: affamando la spesa pubblica.

Corrado Sforza Fogliani  
presidente Confedilizia

## IN G.U.

### Rendimento energetico

Il S.O. n. 165 alla G.U. 15.10.2005 n. 241 procede alla “ripubblicazione” del D. Lgs. 19.8.2005, n. 192, recante “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”, corredato delle relative note.

### Fonti rinnovabili

Il S.O. n. 184 alla G.U. 14.11.2005 n. 265 pubblica il Decreto Ministero Attività produttive 24.10.2005 recante “Aggiornamento delle direttive per l'incentivazione dell'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili ai sensi dell'articolo 11, comma 5, del decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79”.

La vera ragione dell'esaurimento dei mari ha a che vedere soltanto con il fatto che il mare è un bene che non appartiene a nessuno, un “bene libero”, una proprietà tipicamente collettiva. In un sistema siffatto, se sono prudente e limato volontariamente i miei prelievi per non aggravare il sovrasfruttamento dell'ambiente marino non ho alcuna garanzia che gli altri si comporteranno nello stesso modo. Ho dunque interesse a fare di tutto per pescare il più possibile, al fine di evitare che quel che non prenderò io sia raccolto da altri al mio posto.

Henri Lepage

## CHI LO DICE

### Speculazione sugli studenti da parte dei proprietari

Intervento di Giacomo Carini

**Giornalista:** Perché i piccoli proprietari, come dire, non accettano di applicare questi contratti calmierati che hanno dei vantaggi anche per loro?

**Carini:** Lo ha detto un po' Pallotta: è un campo dove c'è molta speculazione. È chiaro che il canone concordato è notevolmente inferiore o in alcune città comunque inferiore a quello che si può realizzare fittando a nero. E quindi è un settore dove effettivamente prolifera la speculazione. L'assessore però ha detto giusto... (*interruzione della giornalista*)

**Giornalista:** Mi colpisce sentirLa ammettere, come fosse una cosa semplice, che c'è una speculazione sugli studenti da parte dei proprietari

**Carini:** Ci mancherebbe: le cose stanno così. Tutti insieme dobbiamo cercare il rimedio per evitare che ciò non avvenga più. Il rimedio in effetti c'è, perché oggi come oggi è previsto come elemento di validità la forma scritta. È nell'ultima finanziaria: è stata introdotta sempre come validità anche la registrazione del contratto. Quindi si tratta di colpire questi evasori, in maniera da incentivare il canale regolare, che noi auspichiamo da tempo. È vero che è diffuso, però alcune delle nostre sedi in alcune nostre città si sono date da fare ed hanno stipulato delle convenzioni con gli istituti universitari. Lo prevede la stessa legge 431, cioè prevede che si possa stipulare un contratto non solo per i singoli studenti, non solo con un gruppo di studenti, ma anche con le aziende per il diritto allo studio. Ecco che noi invitiamo a fare queste convenzioni con le aziende per il diritto allo studio, in maniera da avere un plafond di immobili da mettere a disposizione, un contratto... (*interruzione della giornalista*)

**Giornalista:** E che cosa chiedete in cambio, perché è chiaro che, come dire, che chiedete qualcosa in cambio, no?

**Carini:** In cambio chiediamo che si faccia uno sforzo, anche da parte dei Comuni, uno sforzo in più. Oggi già è stato ricordato che una detrazione fiscale ai fini dell'Irpef, nel senso che chi fitta a studenti ha un abbattimento del 30% in aggiunta al 15 come imponibile Irpef (*interruzione della giornalista, la quale torna da Pallotta*)

N.B. Giacomo Carini, avvocato napoletano, è il presidente nazionale dell'Uppi. Le dichiarazioni – come sopra trascritte, testualmente – sono state dallo stesso rese nella trasmissione “La radio ne parla” dell'1.11.'05.

## Confedilizia su blocco sfratti a Roma

A proposito della richiesta al Prefetto di bloccare gli sfratti a Roma per il periodo natalizio, la Confedilizia nazionale - per la rilevanza generale del problema - ha sottolineato in un comunicato alla stampa che il Tar Lazio - già con sentenza 30.11.2000, n. 4863., pronunciata ad iniziativa della Confedilizia medesima e seguita da numerose di diversi Tar in tutto conformi - ha pronunciato la nullità del decreto 9.12.1999 del Prefetto di Roma per la sospensione degli sfratti nel periodo 10 dicembre - 15 gennaio, e ciò sul presupposto della illeggittimità della sospensione generalizzata dell'impiego delle forze di Polizia, stabilendo altresì che la graduazione amministrativa delle esecuzioni è istituito estraneo al nostro ordinamento giudiziario dopo la legge 431/98.

Tutto questo, naturalmente, a valere per uno Stato di diritto (quale sembra ancora essere la Repubblica italiana). Perché se, invece, non si emette alcun provvedimento (impugnabile) e, ciò nonostante, si nega l'assistenza della Forza pubblica (ammesso che, in questo periodo, qualche Ufficiale giudiziario la chieda...) sul presupposto che non ve ne sia di disponibile, allora questo vuol dire che lo Stato è allo sfascio, che non assicura neppure il rispetto dei provvedimenti dei suoi giudici, che prenderà altre (sonore, e costose) lezioni dall'Unione europea, che risponderà come già avvenuto dei danni causati. A parte che saremmo davvero alla notte del diritto.

## Commissioni tributarie, cambiano i poteri

Il decreto legge fiscale n. 203/05, come convertito, ha disposto alcune modifiche - essenzialmente di carattere processuale - alla normativa sul contenzioso tributario. In particolare, è da segnalare l'abrogazione dell'art. 7, comma 3, del D. Lgs. 31.12.1992 n. 546, che stabiliva che "è sempre data alle commissioni tributarie facoltà di ordinare alle parti il deposito di documenti ritenuti necessari per la decisione della controversia".

## LINGUISTICA

### Parola casa, radici

La parola *casa* (che nel nostro comune linguaggio è comprensiva di un duplice significato) deriva dal basso latino *casa* e richiama ad una forma *cad-sa*, dalla radice proto-ariana *skad*, coprire. La "casa" accenna semplicemente a un ricettacolo, luogo coperto, nascondiglio. Dalla stessa radice abbiamo in latino *cas-sis*, elmo; *cas-trum*, luogo forte, munito. Le lingue germaniche tengono il nome della "casa" da una radice diversa, ma di significato identico. Infatti, il gotico *hus*, l'antico alto tedesco *hūs*, l'inglese medio *huos*, l'inglese moderno *house*, lo svedese *hus*, il danese *huus*, si riferiscono tutti a una radice ariana *ku*, più anticamente *sku*, coprire.

Lo svedese *bo*, *by*, villaggio, l'inglese *by* (confronta Whit-by, Der-by ecc.), l'antico alto tedesco *bur*, abitare, *bu*, casa, non contenevano originariamente altra idea che quella di stabilirsi in un luogo, stare. Anche la parola giardino, tedesco *garten*, latino *hortus*, non significa etimologicamente che "luogo chiuso".

I Romani e i Greci avevano le parole *domus*, *domos*, da una radice *dam*, che significa "unire", e quindi mettere insieme, costruire. Da *domus* abbiamo le parole: domestico, domesticità, duomo, domicilio.

F. Garlanda, *La filosofia delle parole*

## BELL'ITALIA

### Dal 1984 occupano alloggio comunale: il Comune gli paga le utenze domestiche

"Una famiglia, della quale fanno parte elementi ritenuti contigui al locale sodalizio camorristico e che si accompagnano a pregiudicati della zona, ha occupato senza alcun titolo, dal 1984, l'alloggio del custode del mercato ortofrutticolo. L'alloggio, messo originariamente a disposizione del capo famiglia, custode del mercato, è poi rimasto in uso al predetto nonostante che dal 1984 fosse stato sospeso dal servizio a seguito del suo arresto e, alla sua morte, è rimasto occupato dalla sua famiglia. Per l'utilizzo dell'immobile, non solo non è stato mai pagato alcun canone ma anzi il comune si è assunto le spese relative alle utenze di luce, gas e acqua in uso agli occupanti."

dall'Allegato al dpr 25.10.2005,  
Scioglimento del consiglio comunale di Casoria

Il liberale ritiene che qualunque interferenza con i diritti di proprietà o con la libertà contrattuale, qualunque intervento regolatore di natura coercitiva, e a fortiori ogni espropriazione o nazionalizzazione, costituiscono un attentato alle libertà, una restrizione della libertà. Per converso, per la natura stessa del suo sistema di pensiero, il non-liberale ritiene che quanto più le decisioni sono prese in maniera perfettamente legale e quanto più le libertà più importanti - sottinteso: la libertà di partecipare, le libertà politiche - non sono colpite, non si potrebbe ragionevolmente e in assoluta buona fede parlare di restrizione, di diminuzione della libertà.

Henri Lepage

## PUNTURA

**TASSE & TAGLI - La Giunta regionale della Campania propone di assegnare al Consiglio, per le sue spese 2006, 74 milioni di euro. Il Consiglio ribatte chiedendo 88 milioni e mezzo, con un aumento di oltre il 13 per cento su quest'anno. Mentre Giunta e Consiglio litigano, ai cittadini della Campania verranno incrementate Irap e addizionale Irpef e sarà aumentato il bollo dell'automobile. Originale la scelta campana per sciogliere i nodi della spesa pubblica: più tasse senza tagli** **m.b.**

da *Il Tempo* 3.11.05

La concezione liberale della libertà non permette di riconoscere gerarchie all'interno del sistema delle libertà e dei diritti che vi fa da fondamento. Perché vi sia libertà, tutte le libertà sono necessarie. Nessuna di queste libertà è superiore o inferiore all'altra. Come la proprietà, la libertà politica non è che un mezzo al servizio di un fine unico: la promozione della *libertà naturale* dell'uomo definita non come il diritto di fare ciò che si desidera, ma come il riconoscimento del *diritto di ciascuno ad essere il proprio padrone senza per questo diventare padrone di qualcun altro.*

Henri Lepage

Libertà e proprietà sono due concetti gemelli che non saprebbero avere esistenza propria indipendentemente l'uno dall'altro. Questa associazione concettuale appare con la massima chiarezza possibile se ci si ricorda che, in questo sistema filosofico, essere libero significa essere autonomo, essere il proprio padrone, essere pienamente proprietario di sé, mentre essere proprietario significa essere un centro autonomo di controllo e di decisione, e dunque un essere libero. *Essere libero e essere proprietario* sono sinonimi.

Henri Lepage

In una società libera, tutti hanno diritto di sognare; i dipendenti hanno il diritto di pensare alla proprietà che non hanno, e a ciò che potrebbero fare per acquisirla; gli imprenditori hanno il diritto di immaginarsi che sviluppando l'azionariato dei loro dipendenti, o offrendo loro delle formule originali di partecipazione, creeranno un nuovo stato d'animo da cui ognuno trarrà profitto. In una società di libertà tutte le esperienze dovrebbero essere consentite e lo Stato dovrebbe soltanto vigilare affinché le regole di gestione e di governo definite dalle iniziative private rimangano compatibili con il principio della responsabilità.

Henri Lepage

RECENSIONI

Egidio Sterpa, *Qualcosa di liberale*, Greco & Greco ed., pp. 242.

Cultura e politica, idee, fatti, uomini del mondo liberale, in una serie di brevi saggi e articoli scritti con l'amarezza di chi vede la sinistra con poco e punto liberalismo e la destra che del liberalismo fa uso distorto.

Ubaldo Giuliani-Balestrino, *Il capitalista svelato*, Cavinato ed., pp. 160.

Contro consolidate visioni storiche, si dimostra che le origini del capitalismo sono rintracciabili nel mondo cattolico, prima della Riforma protestante, per far fronte alle minacce islamiche.

Gino Terzagò, Luigi Salciarini, *Manuale formulario del condominio*, Giuffrè ed., pp. XX + 480, 1 cd-rom.

Una serie di moduli per le esigenze del condominio, con riferimenti normativi.

Maria Nowak, *Non si presta solo ai ricchi*, Einaudi ed., pp. XX + 214.

L'accesso al credito è la discriminante negativa per i poveri: un rimedio consiste nell'estendere al massimo il microcredito, che dilata i meccanismi (positivi) del capitalismo.

Irene Bignardi, *Americani*, Marsilio ed., pp. 222.

L'autrice, per molti anni inviata della Repubblica per cinema e cultura, tratteggia personaggi, luoghi, eventi degli Stati Uniti, da Melville a Brando, da Cary Grant alla Monument Valley.

1805-2005, Bastogi ed., pp. 256.

Ricca raccolta di studi per celebrare i duecent'anni dalla costituzione del Supremo consiglio d'Italia del rito scozzese della massoneria.

*Commentario al testo unico dell'edilizia*, a cura di Rosario Ferrara e Giuseppe Franco Ferrari, Cedam ed., pp. XIV + 892.

Ogni articolo del dpr 380/01 viene doviziosamente e puntualmente analizzato, soprattutto alla luce del nuovo Titolo V della Costituzione, con molti rinvii legislativi, giurisprudenziali e dottrinari.

Andrea Tornielli, *Benedetto XVI*, Piemme ed., pp. 238.

Un documentato profilo biografico e intellettuale di Joseph Ratzinger, uomo, teologo, cardinale, papa, dovuto al vaticanista de il Giornale.

Luigi Barzini, *La verità sul Referendum*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 92.

Un'obiettiva indagine scritta nel 1960 da Barzini jr per il Corriere della sera, al fine di ricostruire il referendum istituzionale del '46, attenta soprattutto alle posizioni assunte dal ministro dell'Interno, il socialista Romita.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Cola (An) è il primo firmatario di una proposta di legge volta a modificare l'articolo 567 del codice di procedura civile, in materia di istanza di vendita dell'immobile pignorato.

Disposizioni per l'incentivazione di produzione, commercializzazione e utilizzo del biodiesel per il riscaldamento metropolitano sono contenute in una proposta di legge avanzata dal deputato Colasio (Margh.).

Il deputato Lucchese (Udc) solleva, con un'interrogazione rivolta al Presidente del Consiglio dei ministri, la preoccupazione dei consumatori italiani in merito a paventati, imminenti aumenti delle bollette della luce e del gas, e chiede quali siano le valutazioni del Governo e quali iniziative, anche normative, lo stesso intendano adottare in merito.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze ed al Ministro delle attività produttive, il deputato Dell'Anna (FI) sollecita il Governo ad adottare iniziative al fine di eliminare l'inconveniente secondo il quale chi utilizza il gas-metano sia per combustibile ad uso domestico di cottura cibi sia per la produzione di acqua calda e riscaldamento, si vede addebitata l'aliquota Iva del 20% (prevista per la sola fornitura per uso riscaldamento), anziché quella agevolata del 10%, anche nei periodi dell'anno in cui il riscaldamento non viene utilizzato.

Il deputato Benvenuto (Ds) richiama, in una interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, la questione delle c.d. "ipoteche pazze", relative agli immobili di oltre 100.000 contribuenti ed iscritte per il mancato pagamento di cartelle esattoriali (affertati a sanzioni automobilistiche, Tarsu e tributi vari), e chiede di sapere se tali procedure espropriative siano rispettose dello Statuto del contribuente e degli orientamenti giurisprudenziali in materia di espropriazioni immobiliari.

Novità sul regime giuridico dei parcheggi

La legge urbanistica del 1942 (n. 1150) prevede che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbano essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

La legge di "semplificazione e riassetto normativo" per il 2005 (art. 12), approvata definitivamente dal Parlamento e in corso di pubblicazione in *Gazzetta* al momento della redazione del presente numero di *Cn*, dispone ora che gli spazi per parcheggi realizzati in forza della suddetta disposizione "non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse". Con ciò semplificando la commerciabilità degli spazi stessi.

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 maggio 2004 - maggio 2005	1,7%	1,27%
Variazione giugno 2004 - giugno 2005	1,6%	1,20%
Variazione luglio 2004 - luglio 2005	1,8%	1,35%
Variazione agosto 2004 - agosto 2005	1,8%	1,35%
Variazione settembre 2004 - settembre 2005	1,9%	1,42%
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2005	2,0%	1,50%

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione maggio 2003 - maggio 2005	3,8%	2,85%
Variazione giugno 2003 - giugno 2005	3,9%	2,92%
Variazione luglio 2003 - luglio 2005	3,9%	2,92%
Variazione agosto 2003 - agosto 2005	3,9%	2,92%
Variazione settembre 2003 - settembre 2005	3,7%	2,77%
Variazione ottobre 2003 - ottobre 2005	3,8%	2,85%

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 non regolamentati per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione maggio 2004 - maggio 2005	2,3%
Variazione giugno 2004 - giugno 2005	2,1%
Variazione luglio 2004 - luglio 2005	2,2%
Variazione agosto 2004 - agosto 2005	2,2%
Variazione settembre 2004 - settembre 2005	2,2%
Variazione ottobre 2004 - ottobre 2005	2,6%

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

Citazioni



Le frasi di Henri Lepage riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dalla pubblicazione - stampata col contributo della Confedilizia - *Il diritto dei proprietari*, ed. Rubbettino-Leonardo Facco, con scritti di Murray N. Rothbard oltre che di Lepage e l'introduzione di Carlo Lottieri.

Soltanto se disponiamo di regole di proprietà sufficientemente affidabili, stabili e certe, il regime di proprietà privata può arrecarci quei benefici che costituiscono la sua giustificazione.

Henri Lepage



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

Anno 15  
Numero 11

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 6 dicembre 2005