

## ***PULIAMO LE FACCIATE DAI FILI, FACCIAMO PIÙ BELLE LE NOSTRE CITTÀ***

“Facciate pulite, a spese di chi le deturpa”.

Con questo slogan la Confedilizia lancerà nel prossimo autunno una campagna per l'abbellimento dei nostri centri storici e la rimozione di fili e condutture dai prospetti di palazzi e case, che diventeranno più belli. Lo ha annunciato il Presidente confederale all'undicesimo Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia, svoltosi a Piacenza, ed al quale hanno preso parte numerosi rappresentanti del Governo.

“Colgo questo grido di allarme” ha detto al Convegno il ministro delle Comunicazioni Gasparri “e, in accordo con i colleghi ministri interessati, mi impegno a promuovere a breve una riunione degli esponenti delle società e degli Enti del settore, per affrontare concretamente il problema”.

In precedenza, il Presidente confederale aveva denunciato la vetustà della normativa che obbliga i proprietari di casa ad accettare servitù di fili e condutture sulle proprie facciate. “Oggi – aveva proseguito Sforza Fogliani – non c'è più un regime pubblico dei servizi, questi servizi sono gestiti da società private in regime di concorrenza ed è giusto che si assumano i loro costi”. In particolare, il Presidente confederale, aveva citato il caso di quando debbono essere rimossi provvisoriamente i fili dalle facciate per lavori di restauro o per intubare le condutture, sempre nell'ambito di lavori di restauro. “Grida vendetta – aveva detto il Presidente – che anche in questo caso le società elettriche, telefoniche e le Poste esigano compensi quando non pagano una lira per la servitù che la legge impone ai proprietari di casa”.

### *All'interno*

- 1.200.000 deplianti sull'Euro per i proprietari di casa
- Finanziaria 2002 e Testo Unico edilizia
- Confedilizia sammarinese
- Lo scadenziario di novembre del proprietario di casa e del condominio
- Tutti gli obblighi per la sicurezza nei cantieri edili
- Graduazione sfratti, ecco i punti fermi
- Nelle “Giornate ecologiche”, salvaguardare i residenti
- Per le case rurali la proroga non basta
- Ancora controlli per gli impianti di riscaldamento a gas

## Il Presidente a Santa Margherita e a San Marino

Il Presidente confederale ha aperto a Piacenza i lavori del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia e presieduto poi una riunione organizzativa delle Associazioni territoriali aderenti alla Confederazione. A Santa Margherita Ligure ha tenuto una relazione al Forum di "Scenari Immobiliari 2000", nell'ambito della tavola rotonda "Dal progetto alle opere: le sfide del 2002" alla quale hanno partecipato Carlo A. Puri Negri (Pirelli), Luigi Zunino (Gruppo Zunino), Cesare Ferrero (Ipi) e Claudio De Albertis (Ance). A San Marino, Sforza Fogliani ha preso parte alla presentazione - al pubblico e al Governo della Repubblica - della neocostituita Confedilizia sammarinese. A Milano, il Presidente confederale ha partecipato alla presentazione alla stampa dell'Osservatorio immobiliare 2001 della Fiaip e dell'Osservatorio turistico della stessa organizzazione. A Roma, Sforza Fogliani ha ricevuto il presidente dell'Adsi-Lazio, Cavazza. È pure intervenuto, sempre nella capitale, al Convegno tenutosi in Campidoglio sul tema "Con la religione della libertà", alla presentazione del "Rapporto sull'occupazione in Europa 2001" dell'Isae-Istituto di studio e analisi economica e - unitamente al Segretario Generale, Spaziani Testa - alla presentazione del restauro di Palazzo Altieri (sede dell'ABI).

Numerose le presenze del Presidente sui mass media. Segnaliamo, fra le altre, le interviste al GR2 e al giornale Radiorai, e le partecipazioni a dibattiti in diretta alla televisione TVV, a Italia radio e a "Istruzioni per l'uso" di Rai Uno.

Il Segretario Generale, Spaziani Testa, ha partecipato a trasmissioni di servizio della Rai ed è stato intervistato dalla TV Teleducato.

13 dicembre 2001 - ore 10,30  
ROMA

### CONFERENZA ORGANIZZATIVA della CONFEDILIZIA

Le Associazioni territoriali sono state tempestivamente invitate a preparare la Conferenza con le riunioni e gli interpellati che riterranno più opportuni

### 1.200.000 deplianti sull'Euro per i proprietari di casa

In vista del passaggio all'Euro, la Confedilizia ha distribuito alle proprie oltre 190 Associazioni territoriali 1.200.000 deplianti contenenti istruzioni pratiche per i proprietari ed i condomini, oltre a pratici euroconvertitori.

Sul sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è invece disponibile per tutti e scaricabile l'*Eurodecalogo per il proprietario di casa e il condominio*, con le regole da seguire per consentire al proprietario e all'amministratore di condominio di vivere con tranquillità il passaggio dalla lira all'Euro. Fra queste, il consiglio al proprietario-locatore di inviare entro dicembre all'inquilino una lettera nella quale si determinino in Euro gli importi concordati nel contratto di locazione e sinora corrisposti. Allo stesso modo, è opportuno che il proprietario ed il condominio inviino a lavoratori dipendenti e/o collaboratori domestici - sempre entro la fine dell'anno - una lettera nella quale si determinino in Euro gli importi da corrispondere.

La Confedilizia ha anche evidenziato che tutti i conti bancari (e quindi anche il deposito cauzionale, se costituito in tale forma) che partecipano all'unione monetaria, potranno essere convertiti immediatamente in Euro, mentre la raccomandazione per tutti è di non accettare assegni bancari e cambiali in lire emessi dal 1° gennaio 2002 in poi, poiché non saranno validi.

In ogni caso, per ogni ulteriore informazione o chiarimento, presso la Confedilizia è stato istituito - per le Associazioni aderenti - un Servizio Euro-day - tel. 06.679.34.47.

### Attacco terroristico agli Stati Uniti

L'11 settembre, agenti del terrorismo internazionale hanno colpito gli Stati Uniti con una violenza senza precedenti.

L'attacco terroristico coinvolge in prima persona tutti gli uomini di buona volontà, amanti della libertà e della democrazia, al di fuori e al di sopra di ogni fanatismo, di qualunque natura e origine.

La Confedilizia ha espresso la solidarietà dei propri aderenti al popolo degli Stati Uniti, per il tramite dell'Ambasciatore Usa a Roma.

### Finanziaria 2002

Il Governo ha varato la nuova Finanziaria.

Com'è nostra tradizione, ne riferiremo ad approvazione avvenuta ad opera del Parlamento.

Per quanto di nostro interesse, evidenziamo solo - per il momento - che è prevista la proroga sino al 30.6.'02 della detrazione Irpef del 36 per cento sulle spese sostenute per ristrutturare gli immobili, con estensione del beneficio al recupero di interi fabbricati. Prorogata di 6 mesi anche la riduzione dell'Iva al 10 per cento per i lavori di ristrutturazione. Viene invece anticipata all'1.1.'02 la definitiva scomparsa dell'Invim.

### T.U. edilizia

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Confedilizia notizie*, il T.U. dell'edilizia non è ancora stato pubblicato in *Gazzetta*.

Come già annunciato, ne tratteremo a (attesa, anche per le connessioni con la normativa "padroni in casa propria" in corso di approvazione da parte del Parlamento) pubblicazione avvenuta. In atto, il T.U. (dopo essere stato approvato dal passato Governo il 17 maggio e inviato alla Corte dei conti il 30 agosto) è all'esame della Presidenza del Consiglio per osservazioni formulate dal predetto organo di controllo (che l'ha peraltro registrato il 19 settembre).

Del T.U. per le espropriazioni (già pubblicato), abbiamo riferito - come è noto - su *Cn* di settembre.

### Guidi presidente de "Il Sole - 24 Ore"

Il Consiglio di amministrazione de "Il Sole - 24 Ore" ha nominato presidente del Gruppo editoriale Guidalberto Guidi (in sostituzione del dimissionario Marco Tronchetti Provera) e vicepresidente operativo Giancarlo Cerutti.

Il Presidente confederale ha fatto pervenire al neopresidente i più vivi rallegramenti e i migliori auguri della Confedilizia.

### Carlo A. Puri Negri direttore generale Pirelli

Carlo Alessandro Puri Negri è stato nominato direttore generale di Pirelli & C. nell'ambito dell'ultimo consiglio di amministrazione della società, riunitosi per l'esame dei dati semestrali. Puri, com'è noto, è anche vicepresidente di Pirelli & C. Real Estate.

### Mercato immobiliare, settore residenziale in crescita

Le compravendite nel settore immobiliare residenziale, nella prima parte del 2001, hanno fatto segnare un +3%, mentre per gli uffici si segnala una crescita del 2%.

Lo ha dichiarato Romolo Ferrario, presidente della Big spa, network immobiliare operante sul territorio nazionale.

### Volture immobili Enel esenti da tributi catastali

Le domande di voltura delle unità immobiliari possedute dall'Enel, presentate in seguito alla trasformazione dell'Ente in società per azioni, sono esenti dal pagamento di tasse ed imposte, ivi compresi i tributi speciali catastali. Lo ha chiarito l'Agenzia del Territorio con la Risoluzione 13.9.01, n. 1/T.

Il prezzo cosiddetto equo esprime la differenza tra prezzo di mercato e prezzo d'autorità. Per esempio, nel caso dell'affitto di poderi e appartamenti, questo prezzo funziona come una sorta di imposta patrimoniale occulta, prelevata ai proprietari e versata agli affittuari, non all'erario. Insomma, il regalo politico di una fazione all'altra.

Pietro Di Muccio

# Confedilizia SAN MARINO

Con lo scopo di tutelare e diffondere la proprietà edilizia nelle sue diverse forme nella vicina Repubblica, si è costituita a San Marino la Confederazione sammarinese della proprietà edilizia (enunciabile anche come Confedilizia San Marino).

Presidente è stato eletto il rag. Marco Severini e Vicepresidente l'avv. Anna Maria Lonfernini. Segretario generale-tesoriere, dott. Enrico Drudi. Collegio sindacale: dott. Marco Mazza e Alfio Montanari. Consulente legale, avv. Guido Saraceni.

La Confedilizia di San Marino – che è già stata riconosciuta, in nome della Repubblica, dal Commissario della Legge del locale Tribunale Commissariale Civile e Penale – è stata ufficialmente presentata nel corso di una manifestazione che si è svolta al Centro Driade di San Marino, presente – con una rappresentanza dell'Associazione territoriale di Forlì della Confedilizia italiana, composta dagli amici ing. Caselli e Fronzoni – il Presidente della Confedilizia italiana, Sforza Fogliani, che ha poi accompagnato una Delegazione della Confedilizia sammarinese nella visita al Deputato al Dicastero degli Interni della Repubblica dott. Fiorenzo Stolfi.

La Confedilizia sammarinese chiederà di essere ammessa all'Unione internazionale della Proprietà Immobiliare (nella quale, com'è noto, l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia italiana).

La verità è che nessuno è in grado di giudicare quale servizio o prodotto sia utile alla società, finché la gente non li abbia sperimentati o accettati. Quindi nessuno può arrogarsi il diritto di stabilire, né mancare a chiunque le capacità, se bighellonare in piazza, dialogare con amici, imbrattare tele, martellare marmi, piegare ferri, scrivere note e parole, coltivar hobbies, scialacquare proprie sostanze, inventare oggetti, scoprire novità, siano attività socialmente utili o inutili.

*Pietro Di Muccio*

## IMPORTANTE - ECCEZIONALE EVENTO

14 novembre 2001 – ore 11  
ACCADEMIA DI SAN LUCA  
Roma, piazza dell'Accademia di San Luca 77  
(nei pressi della Fontana di Trevi)

### SOCIETÀ LIBERA, ECONOMIA DI MERCATO, GLOBALIZZAZIONE

*Opinioni a confronto*

Partecipano: prof. Michael NOVAK  
*docente all'American Enterprise Institute (Washington)*

prof. Rocco BUTTIGLIONE  
*Ministro per le politiche comunitarie*

prof. Antonio MARTINO  
*Ministro della difesa*

Saluto introduttivo del Presidente confederale

Moderatore: dott. Pierluigi MAGNASCHI  
*Direttore dell'Ansa*

La partecipazione è gratuita. Occorre peraltro, per motivi organizzativi, confermare la presenza alla Confedilizia tf. 06/6793489 (r.a.)

## 11° Convegno Coordinamento legali a Piacenza

Consueto successo di partecipanti e di importanti presenze al Convegno (l'11°) del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza. Vi hanno partecipato – insieme a numerosi parlamentari – il ministro delle Comunicazioni, Gasparri; il viceministro per le Infrastrutture e i trasporti, Martinat; il sottosegretario alle Attività produttive, Valducci; il presidente della Commissione Ambiente e Lavori Pubblici della Camera dei deputati, Armani. All'inizio, hanno salutato i partecipanti il Presidente dell'Amministrazione provinciale, Squeri, e il sindaco di Piacenza, Guidotti.

La relazione di base sul primo tema in discussione (L'installazione di antenne negli edifici condominiali – Introduzione e principi generali) è stata tenuta



Il ministro Gasparri parla al Convegno. Al tavolo con lui, oltre al Presidente confederale, il viceministro Martinat, il sottosegretario Valducci e il presidente della Commissione Lavori pubblici della Camera dei deputati, Armani



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. Al tavolo, il responsabile del Coordinamento legali confederale Scalettaris ed i relatori Rosselli e Bellenda



Uno scorcio della sala, con il folto pubblico che ha partecipato ai lavori

dall'avv. Cesare Rosselli, cui ha fatto seguito l'ing. Giovanni Bellenda con una relazione tecnica (L'installazione di sorgenti di campi elettromagnetici). Quindi, interventi programmati: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Gabriele De Paola, avv. Graziella Grassi, avv. Gianluca Groppi, dott. prof. Stefano Maglia, avv. Giuseppe Manfredi, avv. Vincenzo Nasini, avv. Luca Stendardi, prof. avv. Roberto Viganò, prof. avv. Paolo Vitucci, avv. Maurizio Voi.

La relazione di base sul secondo tema in discussione (La disdetta del contratto di locazione abitativa alla prima scadenza – Introduzione e principi generali) è stata tenuta dall'avv. Pier Paolo Bosso. Interventi programmati: avv. Carlo del Torre, cons. dott. Antonio Mazzeo, avv. Annarosa Penna, cons. dott. Domenico Piombo, avv. Nino Scipellitti.

Gli Atti del Convegno (che, editi da Confedilizia edizioni, recheranno anche i nomi dei presenti ai lavori) saranno inviati ai partecipanti che ne hanno fatto richiesta durante il Convegno stesso.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Nuovo contratto collettivo

È stato firmato – tra la Fiaip e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil – il nuovo contratto collettivo per i dipendenti delle agenzie immobiliari, scaduto il 30 giugno scorso. Fra le principali novità, una maggiore flessibilità dell'orario di lavoro (con riferimento sia al numero di giornate di lavoro sia all'orario settimanale) e l'introduzione di un ulteriore elemento economico destinato a costituire un fondo di assistenza integrativo a favore dei dipendenti e dei datori di lavoro.

Testo integrale del CCNL al sito Internet [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it) e richiedibile, pure, alla sede centrale (06/3219798), con invio per posta elettronica.

## Per i mediatori immobiliari, Ordine professionale

L'on. Alfredo Biondi (FI), vicepresidente della Camera dei deputati, ha scritto un articolo su *ItaliaOggi* del 21/9 dal titolo "Riconoscere come Ordine i professionisti del mattone". È detto nell'articolo:

"La professione di mediatore immobiliare è così importante che merita di essere riconosciuta come tale.

La legge 39/89 riconosce ai mediatori immobiliari un ruolo che permette di esercitare la professione di mediazione tra la richiesta e l'offerta. È mia intenzione, dopo le dovute verifiche, promuovere una proposta ad hoc che riconosca alla categoria lo status di Ordine professionale. Un Ordine moderno, dinamico e competitivo. Un Ordine al quale si possa accedere attraverso un esame di Stato che serva a verificare e a garantire la professionalità di ognuno della categoria professionale. Lo Stato, in questa fase storica, chiede aiuto a tutte le categorie, a quelle tradizionali e anche alle nuove.

La richiesta deriva dal fatto che sia le categorie professionali con competenze giuridiche sia quelle con competenze commerciali possono interagire con lo Stato e tra di loro, nell'ambito delle proprie distinte funzioni, nell'intento di favorire la pubblica amministrazione ad avere un quadro limpido della situazione immobiliare e degli scenari economici del settore. Perciò questa riforma, che propongo, vuole essere non solo una legittimazione alla categoria ma un'ulteriore offerta all'attività dello Stato.

È tangibile, in primis, la necessità di avere in ogni momento il valore reale delle compravendite in modo tale da possedere un barometro che indichi agli addetti ai lavori, e alla collettività, il polso del mercato immobiliare e informando sul reale valore degli immobili e in secundis l'opportunità di aiutare il catasto in quest'opera, che storicamente gli appartiene. La presenza della Fiaip e dei mediatori immobiliari in genere è importante in quanto può meglio garantire una corretta informazione commerciale, così come le altre categorie professionali; costituisce un semplice rimedio per aiutare la pubblica amministrazione nella sua attività di ricognizione, di monitoraggio, nel campo fiscale risultando un valido appoggio per la giustizia, in quanto si spende per evitare un utile e dispendioso contenzioso nell'interesse dei cittadini e nella reciprocità tra loro e l'amministrazione pubblica".

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Nuovi minimi retributivi dipendenti

È stato siglato – fra l'Anaci e l'Unai, da una parte, e le organizzazioni sindacali Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil, dall'altra – l'accordo che integra e sostituisce le tabelle dei minimi retributivi per il biennio 2001-2002 per i dipendenti da amministratori di condominio, studi e/o società di servizi professionali alla proprietà immobiliare.

Informazioni gli interessati iscritti alle Confedilizie locali possono attingere direttamente alla Sede centrale.

## Irap e amministratori

Approfondito commento di Corrado Fabbriziani alla sentenza della Corte costituzionale n. 156 del 21.5.'01 in materia di Irap. In un articolo su *Italia Oggi* del 20.9 dal titolo "Niente Irap senza organizzazione", si fa presente che l'imposta non è dovuta se l'attività di amministratore condominiale è svolta senza "l'ausilio di capitali o di lavoro altrui abbinati ad altri mezzi organizzati" e che, nel caso in cui l'imposta sia stata per il passato erroneamente versata, è possibile chiedere il rimborso. Nei casi dubbi viene consigliato di versare, prudenzialmente, l'imposta e di presentare poi – entro 48 mesi dal versamento – istanza di rimborso.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## L'assistenza integrativa erogata dalla Cassa

### Contributo per figli portatori di handicap

- *misura del contributo*: L. 1.000.000
- *requisiti*: presenza di figlio a carico portatore di handicap con invalidità non inferiore al 60%
- *aventi diritto*: dipendenti da proprietari di fabbricati di cui ai profili a) e c) della classificazione del CCNL iscritti alla Cassa
- *validità*: annuale per gli anni 2000, 2001 e 2002
- *documentazione richiesta*: stato di famiglia; certificato della ASL attestante i requisiti richiesti; modello CUD; dichiarazione di regolarità contributiva del datore di lavoro
- *modulistica*: mod. ass/1; mod. ass/d
- *termini*: 3 mesi dalla fine dell'anno di competenza

### Contributo per nascita

- *misura del contributo*: L. 500.000
- *requisiti*: nascita di un figlio nel triennio di validità del CCNL (2000-2002)
- *aventi diritto*: dipendenti da proprietari di fabbricati di cui ai profili a) e c) della classificazione del CCNL iscritti alla Cassa
- *validità*: una tantum
- *documentazione richiesta*: stato di famiglia; certificato di nascita; dichiarazione di regolarità contributiva del datore di lavoro
- *modulistica*: mod. ass/1; mod. ass/d
- *termini*: 3 mesi dalla data dell'evento

### Contributo per decesso

- *misura del contributo*: L. 500.000
- *requisiti*: decesso del dipendente in costanza di rapporto di lavoro nel triennio di validità del CCNL (2000-2002)
- *aventi diritto*: eredi diretti (coniuge, ascendenti e discendenti) conviventi di dipendenti da proprietari di fabbricati di cui ai profili a) e c) della classificazione del CCNL iscritti alla Cassa
- *validità*: una tantum
- *documentazione richiesta*: stato di famiglia; certificato di morte; dichiarazione di regolarità contributiva del datore di lavoro
- *modulistica*: mod. ass/1; mod. ass/d
- *termini*: 3 mesi dalla data dell'evento



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Convegno sulla conciliazione

L'avv. Carlo Carli, del Direttivo nazionale Assoutenti, ha preso parte ad un Convegno sulla conciliazione svoltosi a Perugia, con una relazione dal titolo: "Una risposta ai costi del contenzioso per sistema imprese e consumatori". Numerosi gli interventi e gli apprezzamenti.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Multiproprietà, una buona impresa

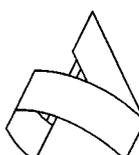
*ItaliaOggi* ha pubblicato (il 17/9) un importante studio (corredato da esaurive tabelle riassuntive) dal titolo "La Multiproprietà. Un'idea di impresa che promette bene". Occhiello dell'articolo: "Costruire o acquistare case concedendole a più soggetti". Autori: Francesco Cornaggia e Norberto Villa.

# ASPESI

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

## Italia immobiliare e straniero

"Consulente immobiliare" - in un completo supplemento a cura di Paola G. Lunghini - pubblica un articolo del Presidente Aspesi, Sestilio Paletti, dal titolo "L'Italia immobiliare cresce e lo straniero non fa più paura". Sommario: "Soltanto pochi anni fa il comparto viaggiava in posizioni di retroguardia. Oggi, però, il nostro panorama sta radicalmente mutando. Alla base di questo cambiamento, un migliorato rapporto con le pubbliche amministrazioni, il rinnovato interesse per le problematiche relative alle valutazioni, una inferiore pressione fiscale e il varo di leggi o regolamenti locali per sveltire le procedure di autorizzazione".



**ANIA**  
Associazione  
Nazionale fra le  
Imprese Assicuratrici  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Piano contro il caro-tariffe

Meno tasse, una disciplina legislativa "organica, equa ed economicamente sostenibile per il risarcimento dei danni alla persona" e la facoltà per gli assicuratori di provvedere direttamente alla riparazione dei veicoli. Passa soprattutto attraverso questi tre punti, secondo l'Ania, la possibilità di contenere i costi del sistema e risolvere il problema Rc Auto. La Giunta esecutiva dell'associazione chiede al Governo anche "la possibilità di stipulare polizze con adeguate franchigie con sistemi di recupero garantiti", l'esclusione dei costi di assistenza legale in tutti i casi in cui il danneggiato viene indennizzato entro i termini di legge, la perseguibilità d'ufficio del reato di truffa in assicurazione "in modo da favorire una maggiore prevenzione e repressione del fenomeno" e lo sviluppo delle procedure di conciliazione per la riduzione del contenzioso in attuazione del protocollo d'intesa già sottoscritto con le principali organizzazioni dei consumatori. Allo stesso tempo, per favorire la riduzione del numero di incidenti, l'Ania si impegna a finanziare una Fondazione dedicata alla diffusione della sicurezza stradale.

Secco il no dell'obbligatorietà dell'indennizzo diretto del danneggiato da parte dell'assicuratore. Secondo l'Ania, eventuali obblighi normativi snaturerebbero l'assicurazione della responsabilità civile e ci porrebbero in contrasto con la normativa comunitaria nonché con i principi generali dell'ordinamento giuridico.

Infine, l'Ania annuncia di aver avviato uno studio di fattibilità sull'ipotesi di "bad company" o di altri sistemi di gestione dei rischi "cattivi" Rc Auto, "per individuare un sistema che risulti compatibile con le caratteristiche del mercato italiano e che produca effettivi vantaggi per l'utenza".



**ASSINDATCOLF**

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Niente minisanatoria colf

Contrariamente a quanto riferito da alcuni giornali, il Governo non ha approvato alcuna sanatoria per i collaboratori domestici non regolarizzati all'Inps. Continua l'interessamento, in proposito, della nostra Associazione.

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

# ADSI

## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Vincolo storico-artistico, discrezionalità tecnica

Con sentenza 1.9.'00 n. 4658 il Consiglio di Stato, sez. VI (Pres. De Roberto, est. De Nictolis), ha affermato il principio che "In tema di imposizione del vincolo storico-artistico ai sensi della l. 1.6.39 n. 1089, l'amministrazione esercita un potere tecnico-discrezionale censurabile in sede di giurisdizione di legittimità solo per manifesta illogicità".

In merito, Giuseppe Tropea pubblica un'accurata nota di commento su *Diritto processuale amministrativo* (n. 2/01) dal titolo: "Imposizione del vincolo storico-artistico e controllo giurisdizionale: passo indietro del giudice amministrativo nel sindacato della c.d. «discrezionalità tecnica»?".

### Artigiani, operatori d'arte

L'artigianato deve essere inserito tra le competenze del Ministero per i beni e le attività culturali. Lo ha chiesto Vittorio Sgarbi, sottosegretario al Ministero in questione, in un'intervista a *ItaliaOggi* (18.9.'01) firmata da Gianfranco Ferroni.

Dopo aver definito gli artigiani "beni culturali viventi" e sostenuto la necessità di promuovere "lo sviluppo della manualità artigiana" (tanto necessaria anche per mantenere gli arredi delle dimore storiche), Sgarbi ha sostenuto che la competenza deve passare ai Beni culturali per l'intero artigianato: "Si tratta di salvare un bene in via di estinzione, l'artigiano. Un bene culturale che cammina, parla e produce oggetti straordinari".

### Sito Ansa beni culturali

Nel sito Internet dell'agenzia di stampa Ansa ([www.ansa.it](http://www.ansa.it)) è presente - recentemente rinnovata e potenziata - una sezione riservata ai beni culturali. All'interno, copiosa documentazione e notizie aggiornate su mostre, musei, restauri, archeologia, aste ecc.. Inoltre, un notiziario regionale con la segnalazione di eventi culturali in tutta Italia.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Sentenze Cassazione

#### Assegnazione alloggi, abbandono, revoca Assegnazione alloggi, patto futura vendita, trasferimento proprietà

Ove l'abbandono del godimento di un alloggio di edilizia economica e popolare si protragga per un periodo superiore a tre mesi e manchi della preventiva autorizzazione dell'ente assegnante, deve essere disposta la revoca dell'assegnazione, anche se l'abbandono stesso sia motivato da ragioni di vita o di lavoro e non sorretto, quindi, da animus derelinquendi. La revoca, infatti, non è ispirata da finalità sanzionatorie, bensì dallo scopo di evitare che abitazioni destinate a categorie sociali meno protette rimangano nella disponibilità di chi non ne ha effettivamente bisogno, senza che rilevino le motivazioni soggettive della dismissione, né la volontà di tornare nell'abitazione assegnata, una volta cessati i motivi stessi.

Nel caso di alloggi di edilizia economica e popolare assegnati in locazione con patto di futura vendita, il trasferimento della proprietà si realizza non quando sia stato completato il pagamento del prezzo, bensì solo allorché sia stata perfezionata quell'attività negoziale che implica il riconoscimento, da parte dell'ente, della sussistenza dei presupposti fissati dalla normativa per l'esercizio del diritto dell'assegnatario al trasferimento stesso. Ne segue, pertanto, che l'ente proprietario o gestore, prima di trasferire la proprietà dell'alloggio, può ancora rilevare ragioni di decadenza dell'assegnatario dal diritto, collegate all'assegnazione con patto di futura vendita. (Nella specie, per essere stato abbandonato l'alloggio per oltre tre mesi senza autorizzazione dell'ente).

Sentenza 27 aprile 2001 n. 6123 - Pres. Iannotta; Red. Settimg; Pm (conf.) Golia



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Area fabbricabile e terreno agricolo

A tenore dell'art. 2, comma 1, D. Lgs. n. 504/92 devono essere considerati non fabbricabili i terreni pur suscettibili di utilizzazione edificatoria posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli per i quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale.

In caso di comproprietà la norma (ha recentemente detto la Commissione tributaria provinciale di Piacenza – sez. II, dec. n. 14/2/01 del 30.4.'01) non richiede – come molti Comuni sostengono – che tutti i comproprietari rivestano l'anzidetta qualità, “essendo al contrario sufficiente l'utilizzazione agricola da parte di un soggetto qualificato per l'esclusione dell'edificabilità ai fini Ici”.

## Fabbricati rurali e prima casa

Con sentenza 23.12.'00 n. 16168 la Cassazione (sezione tributaria) ha recentemente stabilito che le agevolazioni fiscali “prima casa” non sono applicabili ai trasferimenti che abbiano come oggetto un fabbricato rurale. La Suprema Corte si era già espressa negli stessi termini con sentenze 12.3.1996 n. 2026 e 10.7.1999 n. 7255.

L'orientamento (ribadito) della Cassazione è oggetto di un'approfondita nota critica sul *Bollettino tributario* (n. 17/01) da parte di Gianni Aiello, dal titolo “I fabbricati rurali e le agevolazioni della prima casa: non convince la sentenza della Cassazione sulla loro esclusione”.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Il trust nella vita dell'impresa e nella gestione dei patrimoni familiari ed aziendali

Sabato 20 ottobre 2001, si terrà a Mantova, presso l'Auditorium in Via Grossi n. 3 della Banca Agricola Mantovana - che ha dato il proprio patrocinio alla iniziativa di Assotrusters – un Convegno sul tema “Il trust nella vita dell'impresa e nella gestione dei patrimoni familiari ed aziendali”.

Il Convegno sarà aperto dal Presidente di Confedilizia e presieduto dal prof. Pier Giusto Jaeger, ordinario di diritto commerciale nell'Università degli Studi di Milano.

Il Convegno approfondirà le tematiche relative al “trust interno ed esterno, nel diritto civile italiano” con una relazione del prof. Umberto Morello, ordinario di diritto civile all'Università degli Studi di Milano.

Seguirà l'intervento del Presidente di Assotrusters, avv. Andrea Moja, sulle “applicazioni del trust in Italia”, con particolare attenzione al cd. “Asset Protection Trust”, al rapporto tra trust e patti di sindacato ed alle problematiche inerenti il trust successorio.

L'istituto del “trust di garanzia” e quanto attiene alla “pubblicità del trust ed operazioni immobiliari” sarà il tema trattato dal dott. Fabrizio Santosuoso, notaio in Gardone Val Trompia (BS). A sua volta il prof. Marco Miccinesi ordinario di diritto tributario nell'Università degli Studi di Siena, approfondirà il tema del “trattamento tributario del trust nel diritto italiano”.

Interverrà, per il settore bancario, il dott. Giuseppe Santo della Banca C. Steinhauslin spa ed infine il Console onorario olandese dott. Daniele Cunago, per trattare i riflessi del trust nell'esperienza di un Paese di civil law quale l'Olanda.

Per informazioni e prenotazioni è possibile contattare i seguenti numeri: tel. 06/6793489 fax 06/6793447, e-mail: assotrusters@yahoo.com

Il programma del Convegno è altresì disponibile sui siti: [www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it) e [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Fondi immobiliari: nuova disciplina fiscale

Nell'ambito del decreto-legge sulle nuove modalità per le dismissioni degli immobili pubblici, il Governo ha previsto una nuova, più favorevole, regolamentazione dei fondi comuni d'investimento immobiliare, con particolare riferimento alla tassazione degli stessi.

Il provvedimento delinea le caratteristiche dei fondi che potranno d'ora innanzi essere istituiti (delegando anche a decreti il completamento della regolamentazione), aggiungendo che le società di gestione del risparmio possono, relativamente a quelli già istituiti, optare per l'applicazione del nuovo regime, anche fiscale, comunicando tale intenzione entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto.

Le caratteristiche sono le seguenti:

- avere ad oggetto l'investimento esclusivo o prevalente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari;
- assumere prestiti nel limite massimo del 60% del valore degli immobili e diritti reali immobiliari e partecipazioni e del 20% degli altri beni; prevedere la quotazione dei certificati rappresentativi per i quali il valore minimo di sottoscrizione è fissato in 5.000 euro (quasi 10 milioni di lire);
- prevedere la possibilità di non distribuire le plusvalenze derivanti dall'alienazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari;
- prevedere che, nel caso in cui i certificati di partecipazione siano ammessi alla negoziazione nei mercati regolamentati italiani, non più del 45% dei certificati sia detenuto da imprese commerciali e che non più del 25% sia detenuto da persone fisiche o soggetti non residenti;
- prevedere che, nel caso in cui i certificati di partecipazione non siano ammessi alla negoziazione nei mercati regolamentati italiani, almeno il 75% dei certificati sia detenuto da soggetti non esercenti imprese commerciali e dai fondi pensione e che ciascun partecipante non possa detenere più del 5% dei certificati.

La nuova disciplina fiscale, che sostituisce quella contenuta nell'art. 15 della legge 25.1.'94, n. 86 e che sarà applicabile dopo l'emanazione della normativa regolamentare, è delineata come *infra*.

I fondi non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'Irap. Sull'ammontare del valore netto contabile del fondo (calcolato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici), la società di gestione preleva annualmente – e versa entro il 28 febbraio dell'anno successivo – un ammontare pari all'1% a titolo di imposta sostitutiva. Non concorre a formare il valore del patrimonio netto l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta per il periodo d'imposta e accantonata al passivo.

I proventi di natura finanziaria non subiscono ritenute né imposte sostitutive.

La disciplina abrogata prevedeva il pagamento di un'imposta sostitutiva del 25% commisurata all'ammontare del reddito relativo alla gestione di ciascun fondo oltre alla tassazione dei capital gain nella misura del 12,5%.

Analogamente a quanto previsto dalla normativa abrogata, la nuova disciplina prevede che i proventi derivanti dalle partecipazioni a fondi nonché le plusvalenze realizzate non sono soggetti ad imposizione, salvo che le partecipazioni non siano relative ad imprese commerciali.

Quanto all'Iva, la società di gestione continua ad essere soggetto passivo per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni dei fondi immobiliari da essa istituiti, secondo regole che non modificano sostanzialmente l'abrogata disciplina. Una novità di rilievo è invece costituita dalla facoltà accordata alla società di gestione – in alternativa alla richiesta di rimborso dell'Iva ammessa in detrazione, relativa all'acquisto di immobili – di computare i relativi importi in compensazione delle imposte e dei contributi anche oltre il limite ordinario di 500 milioni di lire per ciascun periodo d'imposta ovvero di cedere a terzi il credito indicato nella dichiarazione annuale. Quest'ultima novità viene incontro ad un problema di notevole portata che affligge le società di gestione dei fondi, attualmente penalizzate dal mancato rispetto del termine di 6 mesi entro il quale la legge (anche nella nuova disciplina) impone il rimborso dell'Iva a credito.

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

## SUNIA

### Meglio tardi, che mai...

“Quando il locatore si oppone alla concessione della proroga (dello sfratto), è il conduttore che si deve rivolgere al giudice dell'esecuzione proponendo un'opposizione ex art. 615 del Codice di procedura civile e chiedendo che venga accertata la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge per fruire della proroga”.

Fino a qualche tempo fa, a dirlo era solo la Confedilizia (e i suoi legali). La nostra organizzazione l'ha sempre sostenuto, anche contro (certi) Giudici e (certi) Ufficiali giudiziari. Ora, lo fa presente anche il Sunia. Le parole soprariportate le ha scritte l'avv. Paolo Canevacci (*Il Messaggero*, 1.9.'01), Responsabile del Dipartimento legale del Sunia di Roma.

**La CONFEDILIZIA è forte di oltre 190 Associazioni territoriali**

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

## IN GAZZETTA

### Aliquote Ici

Il Supplemento n. 152 alla G.U. del 16 giugno ha pubblicato un ulteriore elenco di “Estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), per l'anno 2001”.

### Addizionale Irpef

Il Supplemento n. 207 alla G.U. del 10 agosto pubblica - a cura del Ministero dell'economia e delle finanze - “Dati relativi alle aliquote dell'addizionale comunale all'Irpef - Anno 2001”.

### Regolamenti tributi

Il Supplemento n. 227 alla G.U. del 10 settembre pubblica - a cura del Ministero dell'economia e delle finanze - un nuovo Elenco (il tredicesimo) di Comuni che hanno adottato regolamenti disciplinanti tributi propri.

## Antenne paraboliche, comunicazione Commissione delle Comunità Europee

La Commissione delle Comunità Europee ha emesso la Comunicazione 27.6.2001 COM. (2001) 351 concernente l'applicazione dei principi generali della libera circolazione delle merci e dei servizi - articoli 28 e 49 CE - in materia di utilizzazione delle antenne paraboliche, fissando i seguenti principi:

- In virtù dei principi della libera circolazione delle merci (articoli 28 - 30 CE) e della libera circolazione dei servizi (articoli 49 e seguenti CE, come interpretati alla luce dell'articolo 10 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo), la possibilità di utilizzare un'antenna parabolica deve, come regola generale, essere riconosciuta a tutte le persone che desiderano disporne.
- Qualsiasi disposizione intesa a stabilire le specifiche tecniche e/o le condizioni tecniche per l'installazione delle antenne potrebbe costituire un ostacolo alla libera circolazione delle merci e dei servizi.
- L'imposizione sistematica di una procedura amministrativa preliminare all'utilizzazione di qualsiasi antenna parabolica è una restrizione.
- Si può tenere conto delle considerazioni di carattere architettonico e urbanistico grazie a misure intese a minimizzare l'impatto visivo delle installazioni delle antenne, senza intervenire sul diritto all'antenna delle persone interessate e senza imporre oneri eccessivi.
- La tassazione specifica delle antenne paraboliche rispetto ad altri mezzi di ricezione costituisce un ostacolo alla libera circolazione dei servizi nel mercato interno.
- La scelta fra i diversi mezzi di ricezione e la scelta tra i possibili servizi da ricevere tramite un'antenna spetta alla persona interessata.

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

16 Novembre 2001 - Venerdì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

30 Novembre 2001 - Venerdì

### Irpef - Versamento acconto 2001

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2001 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

### 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, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta. 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.

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

## GIURISPRUDENZA CASA

### Decreto ingiuntivo, ma coi conti approvati

La Cassazione ha ribadito (sent. n. 3435/01, inedita) che l'amministratore condominiale può ottenere un decreto ingiuntivo nei confronti di un condomino moroso, ma deve avere i conti non solo in regola, ma anche approvati.

“Il ricorso da parte dell'amministratore condominiale al procedimento monitorio ai sensi dell'art. 63 att. cod. civ. nei confronti del condomino moroso in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea - ha detto la Suprema Corte - postula, avuto riguardo alla natura eccezionale della norma e al fatto che il decreto ingiuntivo presuppone l'esistenza di una prova scritta del credito proveniente dal debitore, la ricorrenza dell'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) da parte dell'assemblea”. Nella stessa materia, ma in un'altra sentenza anch'essa inedita (n. 4638/01), la Cassazione ha precisato che l'amministratore condominiale può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo anche in base alle “ricevute” di pagamento mensili, ma in questo caso non può ottenere la clausola di immediata esecutività (per la quale - hanno detto ancora i supremi giudici - è necessaria l'allegazione dello stato di ripartizione della spesa approvato dall'assemblea).

### Due condomini, nomina dell'amministratore ed altro...

Ci può ben essere un condominio con due soli condomini. Quali regole, allora, si applicano per la nomina dell'amministratore? La Cassazione lo ha chiarito in una recentissima sentenza (n. 4721/01), tuttora inedita.

“Nell'ipotesi di un condominio costituito da due soli condomini (c.d. condominio minimo) - ha detto la Suprema Corte - non si applica la disciplina dettata dall'art. 1136 cod. civ. la quale richiede, per la regolare costituzione dell'assemblea e per la validità delle relative delibere, maggioranze qualificate con riferimento al numero dei partecipanti al condominio ed in rapporto al valore dell'edificio condominiale; ma, in forza della norma di rinvio contenuta nell'art. 1119 cod. civ. - ha detto ancora la Cassazione -, le deliberazioni di detto condominio, ivi comprese quelle attinenti la nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista dagli artt. 1105 e 1106 cod. civ. per l'amministrazione della comunione in generale, di cui il condominio di edifici costituisce una specie”. In sostanza, vale la maggioranza, calcolata secondo il valore delle quote.

*a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia*



Publicazione sulla ricerca promossa dalla Confedilizia, a dimostrazione della gravosità (ed estrema diversità, da Comune a Comune) degli oneri concessori sulle costruzioni. È già stata inviata a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, con invito a promuovere analoghe ricerche nelle rispettive zone di competenza (e a denunciare pubblicamente i risultati)



Guida ai contratti agevolati curata dall'Amministrazione provinciale di Forlì-Cesena in collaborazione, oltre che coi sindacati inquilini, con la locale Associazione territoriale della Confedilizia



Supplemento - completo ed efficace - a *Consulente immobiliare* dedicato al mercato del settore, curato da Paola G. Lunghini

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Ancora sui (famigerati) Consorzi di bonifica Svendopoli, Roma e la natura dell'Ici Ai politici piace costruire alloggi L'inquilino vuole la "buonuscita"

Antonio Galli, di Milano, così scrive al *Corriere della sera* (26/8): "A proposito delle notevoli somme che sfuggono al Fisco per le affittanze estive nelle località turistiche, vorrei proporre un rimedio: basterebbe che i comuni imponessero una tassazione Ici più equa!".

Da Parma, Luigi Francavilla scrive a *il Giornale* (29/8): "L'Agenzia giornalistica dei Consorzi di bonifica ha scritto che all'assemblea di questi consorzi l'assessore all'Agricoltura dell'Emilia, Guido Tampieri, diessino, ha "riconosciuto la modernità istituzionale degli enti consortili". Ma perché non ha fatto una dichiarazione del genere prima delle elezioni? Molti proprietari di casa che pagano i Consorzi e non ne sanno il perché avrebbero potuto aprire gli occhi ancor più".

*Liberò* (30/8) pubblica questa lettera di Claudio Carlisi di Udine: "Lo scandalo delle vendite degli immobili degli enti previdenziali ai soliti favoriti, mi convince di alcune cose: 1) tutti i contributi alle casse di previdenza dei lavoratori di tutta Italia hanno portato benefici alla città di Roma, in quanto la stragrande maggioranza degli acquisti sono avvenuti a Roma. Ne hanno beneficiato imprese, mediatori, progettisti, tangentisti, politici di tutti i gradi. 2) Gli immobili non sono stati concessi in locazione a prezzi correnti, per cui il danno è stato certamente enorme. 3) Non si diano le colpe ai pensionati se i bilanci degli enti previdenziali sono in condizioni miserevoli. Mi dispiace concludere con la frase nota: "Roma ladrona", ma mi pare che sia molto azzeccata".

Ancora su Svendopoli quest'altra lettera di Marino Bertolino (Novara) pure su *Liberò* (31/8): "Lo scandalo di Svendopoli, grazie alle notizie diffuse da *Liberò* sta incominciando a creare dei problemi ai numerosi personaggi che pensavano di essere più furbi rispetto a tanti altri che non hanno potuto usufruire di taluni benefici. Naturalmente sulla questione di Svendopoli la maggioranza dei giornali e delle televisioni hanno preferito tacere, chissà perché. Anche la magistratura, per lo stesso motivo, sta procedendo molto lentamente. I politici che governano, invece, non sono ancora riusciti a modificare la legge che permette una tale vergogna. La Rai da quasi un mese ci aggiorna sulla vicenda Milingo, ma di Svendopoli nessuna parola. Anche in questa occasione viene a galla lo squallido andazzo italiano ormai conosciuto in tutti i Paesi della U.E.".

Su *La Nazione* (7/9) "lettera firmata": "Stanno arrivando i bollettini (molto cari) da pagare per il Consorzio di bonifica area fiorentina, tassa ingiusta e incostituzionale visto che non è uguale per tutti, nata nel 1933 (regime fascista) e ribadita nel 1994 dalla Regione Toscana (Regime rosso)".

"Costantino M." di Ivrea (Torino) scrive a *La Padania* (7/9): "A proposito di aiuti, sarebbe ora di aiutare i Padani a liberarsi della tassa sulla casa, l'Ici, inventata dai nostri nemici. Mentre si danno un sacco di soldi agli stranieri, arrivati con ogni mezzo nel Paese del Bengodi, molti Padani devono fare sacrifici per pagare questa tassa ingiusta e scellerata. Vi sembra giusto?".

L'Ici è o non è un onere gravante sul reddito? Questo il titolo che *il Giornale* (8/9) pone alla lettera di Genzio Pini di Lecco: "Segnalo quanto il Ministero delle finanze del regime di centrosinistra sia stato poco serio (eufemismo). Nelle "Istruzioni per la compilazione del modello 740/97 - Redditi 1996" a pag. 10 è precisato che oneri deducibili da indicarsi al rigo p. 17 sono "canoni, livelli e censi gravanti sui redditi degli immobili". Però chi ha messo in deduzione l'Ici - Imposta comunale immobili si vede arrivare una cartella perentoria di addebito, che lo penalizza annullandogli la deduzione dell'Ici. Di grazia, ministro di un sinistro governo fortunatamente defunto, che cos'è l'Ici se non un "onere gravante sui redditi degli immobili che concorrono a formare il reddito complessivo", come chiaramente specificato a pag. 20 delle suddette istruzioni distribuite ufficialmente in allegato ai modelli di dichiarazione dei redditi?".

Azzeccata la lettera di Elio Coppo di Vercelli, a *La Padania* (9/9): "Mia moglie è proprietaria di un alloggio ammobiliato, che ha dato in affitto a una coppia. A vederli ci facevano compassione, per cui invece che tre mensilità di cauzione, ne abbiamo accettata una soltanto. Ma dopo qualche mese di pagamenti regolari, da dicembre 2000 non hanno più pagato e ho scoperto queste cose. 1) Non hanno mai pagato le spese condominiali, fatto questo che l'amministratore non mi ha mai notificato. 2) Presso il Comune di Vercelli i due signori sono noti e "seguiti" dalle AA.SS. 3) Dopo l'intimazione di sfratto tramite un avvocato, in modo burocratico e senza sentirci, il giudice concede la "sentenza di grazia" agli inquilini per tre mesi e oltre. Ritorno in Comune a parlare con un impiegato dell'Ufficio Politiche Sociali e mi viene detto che, con lo sfratto, a queste persone verrà dato un alloggio del Comune con un canone agevolato: proprio così, il mio Comune, invece di aiutare gli onesti, aiuta gli autori di un furto continuato! Forse rubare è un merito?".

L'ennesima vergogna: è il titolo de *La Nazione* (11/9) per la lettera di Ettore Benedetti di Viareggio (Luca): "L'ennesima proroga degli sfratti è l'ultima vergogna nazionale. I sindacati inquilini hanno capito che il governo è debole, buonista. E a fine dicembre, alla scadenza del nuovo blocco, saremo alle solite. Hanno già cominciato a dare i numeri: da 50mila sfratti sono passati a 100mila, presto diventeranno almeno 300mila".

Su *Il Mondo* (settembre) questa lettera di Ambrogio Veronesi di Brescia:

## LA LETTERA DEL MESE

### Aumenti truccati

L'ultimo nato è il pacco celere. Prima, l'avevano scoperto la posta prioritaria. Il sistema è sempre uguale: un metodo come un altro per aumentare le tariffe, sempre solo per ottenere che lettere e pacchi viaggino in tempi semplicemente decenti, quelli delle carrozze a cavalli. Nel frattempo, vogliono anche far banca (ma con il contratto di lavoro delle Poste: bella forza!). Prima ancora, lo stesso sistema l'avevano inventato le Ferrovie: Eurostar (a prezzo maggiorato) per viaggiare (quando si viaggia...) in tempi, nel 2001, più che normali. Intanto, i canoni per noi proprietari di casa (ai quali i signori della Posta, dell'Enel e così via, impongono di tenersi i fili sulle facciate e pretendono addirittura dei soldi per spostare i fili in occasione di restauri, come ha denunciato la Confedilizia) aumentano ancora al 75% di un Istat calcolata su Nazionali semplici (che non si trovano più...) su posta ordinaria e treni ordinari (che vanno più lenti che nell'800). Davvero una bella storia.

ARTEMIO BELLINZONA Fidenza - Pr

da 24 ore

“Circa quattro anni fa, un quotidiano sollevò il problema degli affitti facili degli enti pubblici. Appartamenti di lusso risultarono essere occupati da politici e Vip per cifre irrisorie o, comunque, fuori mercato. Risultato: gli enti previdenziali hanno per anni messo a bilancio profitti minimi, almeno per quanto riguarda il patrimonio immobiliare. Come spesso succede in Italia, lo scandalo fece scalpore. Se ne occuparono per settimane tutti i giornali. Poi, però, non se ne è saputo più nulla. Non risulta che ci sia stato un fervore di traslochi e neppure che la redditività degli appartamenti dei suddetti enti sia migliorata. Dato che ora si parla di riforma previdenziale, sarebbe bene che il governo costringesse i manager di Inps, Inail e via dicendo a migliorare questo tipo di entrate oltre a porre più stringenti vincoli per i futuri pensionati. Al contrario, non vorrei che si finisse per svendere gli immobili pubblici per fare cassa. Magari favorendo, manco a dirlo, i soliti privilegiati”.

Significativa lettera di Carlo Frizzi a *La Nazione* (15/9): “In occasione della manutenzione della caldaia, il tecnico, molto bravo, effettua un buon lavoro, estremamente preciso e altamente professionale, mi presenta il conto, mi sembra un po' esoso, ma comunque va bene; poi mi lascia un bollettino di c/c per lire 10.000 da pagare a favore del Comune (?), mi lascia un regolare certificato di idoneità e regolarità della caldaia, che mi dice di spedire in copia allo stesso Comune insieme alla ricevuta del bollettino, a conferma dell'avvenuto pagamento (?). Per mia tranquillità mi spiega che tutto questo serve perché il Comune si riserva di venire a controllare personalmente la caldaia e pertanto i soldi sono una sorta di contributo per “rimborso spese”. Mi chiedo: in che veste il Comune dovrebbe effettuare ulteriori verifiche? In funzione di controllore del tecnico della manutenzione? O che cosa? Poi, se anche effettuasse alcuni interventi, credo che potranno essere solo a campione, e intanto... riscuote da tutti. Pertanto... Lire 10.000 per il bollettino, lire 1.500 per la tassa postale, lire 800 per il francobollo e... va bene... per la busta, il tempo perso, e la necessaria fotocopia... offriamo noi... con entusiasmo”.

*La Stampa* (18/9) pubblica questa lettera con la sola indicazione “segue la firma”: “Sono proprietario di un alloggio affittato con regolare contratto, a prezzo pieno, che per necessità ho dovuto vendere. Per correttezza, prima della scadenza dei termini per il preavviso, ho telefonato all'inquilino il quale mi ha assicurato che avrebbe lasciato libero l'alloggio alla scadenza del contratto: gli ho allora spedito lettera di disdetta con raccomandata”. Alla data di scadenza mi ha sollevato mille obiezioni ed alla fine mi ha fatto dire dall'avvocato che se gli venivo incontro nelle spese da sostenere per il trasferimento con versamento di 25 milioni, ridotti a 10 milioni alla fine di lunghe trattative, avrebbe lasciato libero l'alloggio. Io se non do libero l'alloggio dovrò restituire al compratore la caparra ricevuta e una penale di 50 milioni (questo è giusto perché l'ho concordato). Perché però devo sborsare una “buona uscita” per far valere i miei diritti?”.

Per concludere, un'ultima lettera da *24 Ore* (22/9) di Carlo Spagnoli di Lodi: “Vedo che in tutte le città (da ultimo, a Milano) si continuano ad acquistare alloggi per gli sfrattati. Capisco che quanto a costruire e a comprare... i politici non si sono mai tirati indietro (tangentopoli era fondata su un sistema del genere). Ma di alloggi popolari e per sfrattati, non se ne libera proprio mai neanche uno?”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## DALLE RIVISTE...

### Antenne paraboliche, “innovazioni necessarie” Ruolo e responsabilità del mediatore Animali in condominio

Su *i Contratti* (nn. 8-9/01) Michele Ferrario pubblica un'esauriva nota di commento alla sentenza della Cassazione n. 1596/01 in materia di “Usucapione immobiliare abbreviata e donazione di beni altrui”.

Del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia in edilizia (non ancora – peraltro – comparso in *Gazzetta*, come diciamo in altra parte di questo numero di *Cn*) tratta Giuseppe Ciaglia su *l'ufficio tecnico* (nn. 7-8/01).

Sempre diversi articoli da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 4/01). Oltre al consueto saggio del Presidente confederale sulla legge 431/98, pubblica uno studio di Vincenzo Cuffaro (Installazione di antenne paraboliche o satellitari ad utilizzazione collettiva dei condomini e maggioranza assembleare necessaria per deliberare) ed un altro, sullo stesso argomento, di Vincenzo Nasini (Antenne satellitari. La nuova installazione di antenna parabolica è “innovazione necessaria”).

Vincenzo Carbone commenta su *Danno e responsabilità* (nn. 8-9/01) numerose sentenze della Cassazione, da ultimo emanate, con una nota dal titolo “Ruolo professionale e responsabilità del mediatore tra macro e microsistema civilistico”.

“L'avviso di liquidazione dell'Ici: brevi note sull'ambito e la motivazione”: questo il titolo dello studio di Christian Giangrande che compare su *anci* (nn. 8-9/01).

Elisa Boeri tratta su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 4/01) del divieto di immissione e della tutela della salute nella recente evoluzione giurisprudenziale.

*Corriere tributario* (n. 36/01) pubblica uno studio di Guido e Andrea Vasapolli sulla deducibilità delle quote di ammortamento di terreni e fabbricati.

“Sulla “giurisdizione domestica” introdotta dalla l. 24.3.2001 n. 89 in tema di equa ripartizione per processi-lumaca”: è il titolo dell'esaurivo studio di Umberto Fragolà su *I Tribunali amministrativi regionali* (n. 4/01).

Il delicato argomento degli “animali in condominio” viene trattato da Andrea Merello su *Consulente immobiliare* (n. 660/01).

Per finire, *Il fisco* (nn. 31 e 33/01). Sul primo numero, studio di Francesco Giffone in materia di decadenza dai benefici fiscali prima casa. Sul secondo, uno scritto di Diego Cavalieri in materia di trattamento tributario delle plusvalenze derivanti dalla cessione di fabbricati ad uso di civile abitazione.

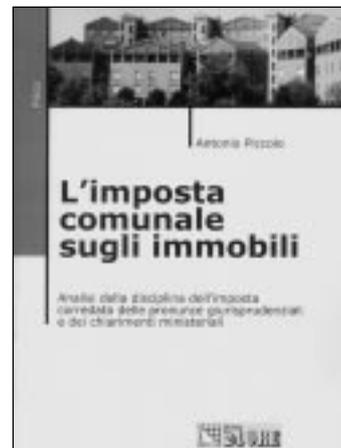
a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Osservatorio FIAIP, “niente è inventato”



Le pubblicazioni FIAIP sul mercato immobiliare. Alla presentazione al Circolo della stampa di Milano è intervenuto il Presidente confederale, che ha sottolineato la valenza qualitativa dell'Osservatorio in questione, riconoscendogli la specificità - in rapporto ad altre, analoghe “imitazioni” editoriali - di un capillare ed estremamente professionale rilevamento dei dati, «rigorosamente attendibili e pertanto prezioso nonché davvero unico strumento consultivo per gli operatori del settore». Il Presidente Fiaip Allegretti, dal canto suo, ha rilevato che i dati Fiaip sono “rilevati sul campo”: “Niente è inventato” ha detto, significativamente.

## Novità



## La sicurezza nei cantieri edili

### Obblighi del committente

Dal 23 marzo 1997 - per effetto del decreto legislativo 14.8.1996 n. 494, con le recenti modifiche - viene attribuita al committente di un'opera edile la responsabilità penale della sicurezza nel cantiere. La normativa si applica a tutti i cantieri temporanei o mobili, intendendosi per tali i luoghi in cui si effettuano lavori di costruzione edile o di ingegneria civile.

Nell'edilizia civile, essi riguardano la costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione ed equipaggiamento, trasformazione, rinnovamento e smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o altri materiali, comprese le linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici.

Appare evidente come per cantiere non si debbano intendere solo gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione bensì anche le opere minori di ammodernamento e manutenzione straordinaria che spesso vengono eseguite all'interno degli edifici.

### Chi è il committente?

L'art. 2 definisce committente il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti nella sua realizzazione.

Nel condominio, la figura del committente va individuata nella persona dell'amministratore pro tempore, al quale è opportuno attribuire di volta in volta, con le maggioranze di legge e da parte dell'assemblea del condominio, poteri maggiori o minori in ordine alla scelta dell'impresa, del responsabile e dei coordinatori.

### Cosa deve fare il committente quando intende eseguire un'opera edile?

#### Obblighi diretti

Deve applicare i principi e le misure generali di tutela dei lavoratori ancora nella fase di progettazione dell'opera ed in particolare al momento delle scelte tecniche.

Deve determinare la durata dei lavori o delle singole fasi per permettere la pianificazione della loro esecuzione in sicurezza.

Deve designare, nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, il coordinatore per la progettazione nei seguenti casi:

- cantieri la cui entità presunta è pari o superiore a 200 uomini/giorni (valore ottenuto dal prodotto tra i giorni di lavoro ed il numero degli operai mediamente previsti);
- cantieri che comportano rischi particolari identificati in un apposito elenco.

Deve designare, nei casi sopraddetti e prima di affidare i lavori, il coordinatore per l'esecuzione degli stessi.

Deve verificare l'idoneità tecnico professionale delle imprese esecutrici in relazione ai lavori che intende affidare, anche attraverso il controllo dell'iscrizione alla Camera di commercio.

Deve chiedere alle imprese esecutrici che vengano fornite indicazioni sui contratti collettivi applicati ed una dichiarazione circa il rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali.

Deve comunicare alle imprese esecutrici ed ai lavoratori autonomi i nomi dei coordinatori designati per la sicurezza e deve verificare che il cartello cantiere ne indichi i nominativi.

Deve trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, all'Asl e alla Direzione provinciale del lavoro territorialmente competenti la notifica preliminare del cantiere nei seguenti casi:

- cantiere la cui entità presunta è pari o superiore a

200 uomini/giorni (prima era 100)

- cantiere di qualunque entità presunta di lavoro, i cui lavori comportano almeno uno dei rischi particolari previsti in un apposito elenco
- cantieri che, inizialmente non soggetti a notifica, ricadono successivamente nelle categorie sopraddette, per effetto di sopravvenute varianti in corso d'opera.

Deve verificare il corretto adempimento degli obblighi, richiesti al coordinatore per la progettazione, concernenti la redazione del piano di sicurezza e del fascicolo del fabbricato e di quelli, richiesti al coordinatore per l'esecuzione, relativi all'applicazione delle disposizioni contenute negli stessi e la corretta applicazione delle procedure di lavoro.

#### Obblighi indiretti

ATTRAVERSO IL COORDINATORE PER LA PROGETTAZIONE

- Effettua la programmazione dettagliata dell'opera
- Redige il piano di sicurezza
- Effettua la valutazione delle imprese ai fini dell'assegnazione degli appalti
- Redige il fascicolo tecnico

ATTRAVERSO IL COORDINATORE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Verifica la corretta applicazione del piano di sicurezza
- Adegua il piano di sicurezza in funzione di eventuali varianti
- Organizza la cooperazione fra i datori di lavoro delle imprese interessate
- Sospende i lavori in caso di pericolo grave o immediato

#### A quali sanzioni va incontro il committente?

- Per omessa determinazione delle fasi di lavoro che si devono svolgere e della loro durata  
*Arresto da 3 a 6 mesi o ammenda da 3 a 8 milioni*
- Per omessa designazione dei coordinatori per la progettazione e esecuzione dei lavori, quando previsti  
*Arresto da 3 a 6 mesi o ammenda da 3 a 8 milioni*
- Per mancata verifica dell'idoneità delle imprese con richiesta dell'iscrizione alla Camera di commercio  
*Arresto da 2 a 4 mesi o ammenda da 1 a 5 milioni*
- Per mancata trasmissione, prima dell'inizio dei lavori, all'Asl e alla Direzione del lavoro della notifica preliminare  
*Sanzione amministrativa da 1 a 6 milioni*
- Per mancata trasmissione, a tutte le imprese invitate a presentare offerta, del piano di sicurezza  
*Sanzione amministrativa da 1 a 6 milioni*
- Per mancata verifica dell'adempimento degli obblighi richiesti ai coordinatori relativamente alla redazione del piano, del fascicolo e della loro corretta applicazione  
*Arresto da 3 a 6 mesi o ammenda da 3 a 8 milioni*

#### Come può il committente essere sollevato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi?

Nominando, a proprie spese, un responsabile dei lavori che, se in possesso dei necessari requisiti, può svolgere direttamente anche il ruolo di coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori.

La nomina non deve essere di facciata. Si deve designare una persona scelta con la massima cura, che abbia capacità ed attitudini adeguate (al fine di evitare la responsabilità *in eligendo*: nella sua scelta, cioè) e prevedendo puntuali resoconti da parte della stessa per verificare che il responsabile, a sua volta, abbia controllato i coordinatori nell'adempimento dei loro obblighi (al fine di evitare la responsabilità *in vigilando*: nella vigilanza, cioè).

a cura del GRUPPO DI LAVORO TECNICO Confedilizia

## RECENSIONI

### Fisco

Rosa Serrano, *Ristrutturazioni agevolate per condomini e inquilini*, Buffetti ed., pp. 143.

Il volume analizza le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni degli immobili alla luce delle novità introdotte dalla Finanziaria 2001, con una particolare attenzione per l'installazione dei sistemi di sicurezza e per le opere di salvaguardia dagli infortuni domestici. Completa l'opera un'utile Appendice contenente riferimenti normativi ed interpretazioni dell'Amministrazione finanziaria.

Federico Solfaroli Camillocci, Marco Pulcini, *Gli immobili e il fisco*, FAG ed., pp. 446.

Una trattazione completa - arricchita da un cd-rom con normativa, giurisprudenza, circolari e risoluzioni ministeriali, formule - della variegata legislazione riguardante la tassazione degli immobili: dai redditi fondiari alle detrazioni su mutui, dalle imposte sui trasferimenti all'Ici.

*Imposta Comunale sugli Immobili*, SEAC ed., pp. 230

Strumento di agevole e rapida consultazione, utile all'applicazione pratica degli adempimenti relativi all'Ici per il periodo d'imposta 2000. Molti gli esempi pratici di calcoli per

Passa questo notiziario  
ad un amico  
Iscrivi un tuo amico  
alla CONFEDILIZIA  
L'UNIONE, FA LA FORZA

il versamento e di compilazione del modello di dichiarazione e dei bollettini di versamento.

### Attualità

Dionigi Tettamanzi, *Globalizzazione: una sfida*, a cura di Bruno Musso, Piemme ed., pp. 185.

La raccolta "ragionata e progressiva" dei principali interventi - tratti dal '98 ad oggi da saggi, conferenze e omelie - del Cardinale Arcivescovo di Genova sul tema della globalizzazione.

### Tecnica

Giuseppe Semeraro, *Il Piano di sicurezza e coordinamento*, EPC ed., pp. 334.

Manuale pensato con l'obiettivo di fornire agli operatori metodi di indagine e strumenti operativi per la corretta elaborazione del piano di sicurezza, contenente un esempio di documento relativo alla realizzazione di un'opera di ingegneria civile complessa. In allegato, il cd-rom con il programma per la redazione informatizzata del piano di sicurezza e di coordinamento.

**INU**
**Pianificazioni**

Convegno Nazionale a Firenze (dal 13 al 15 dicembre '01) sul tema "Pianificazioni separate e governo integrato del territorio".

La Confedilizia sarà rappresentata dall'avv. Nino Scipelliti, Responsabile del Coordinamento urbanistico confederale.

**LO DICE LEI**
**Confedilizia, potere forte**

L'on. Gabriella Pistone, partito dei Comunisti italiani, ha scoperto (come li avrà contattati?) che vi sono "quattrocentomila sfratti, tra quelli esecutivi e quelli ancora in esecuzione" (lancio *Ansa* 25.5.'01).

Ma - non contenta - l'intraprendente parlamentare ha anche dichiarato questo, testualmente: "Il no del governo alla richieste (di blocco generalizzato degli sfratti) dei sindacati di categoria, è la logica risposta di chi si ostina a seguire una politica tutta condotta dai cosiddetti poteri forti, dalla Confedilizia in questo caso, a scapito di chi è meno tutelato" (stesso lancio *Ansa* già citato).

Finalmente - diciamo noi - qualcuno capisce bene da che parte venga l'opposizione all'assunzione di provvedimenti ingiusti per i proprietari di casa.

**INTERNET**
**Servizi**

[www.poste.it](http://www.poste.it)  
 Sito ufficiale delle Poste Italiane  
[www.camcom.it](http://www.camcom.it)  
 Sito uff. delle Camere di commercio  
[www.inps.it](http://www.inps.it)  
 Sito ufficiale Ist. Naz. Previdenza Sociale  
[www.aeroporti.it](http://www.aeroporti.it)  
 Sito ufficiale degli aeroporti  
[www.comuni.it](http://www.comuni.it)  
 Sito dei Comuni italiani  
[www.inxxxx.net](http://www.inxxxx.net)  
 Guide cittadine ([inmilano.net](http://inmilano.net), ecc.)  
[www.farmacie.it](http://www.farmacie.it)  
 Sito delle farmacie  
[www.volendo.com](http://www.volendo.com)  
 Sito per la spesa tramite internet

**LENTE SULLA CASA**

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**QUANDO SI APPLICA LA GRADUAZIONE**

**N**el sistema di graduazione giudiziaria stabilito dall'articolo 6 delle legge 431 del '98 c'è un punto fermo, ed è quello che tale sistema si applica ai soli titoli esecutivi di rilascio per finita locazione emessi in relazione a contratti sottoposti alla disciplina precedente (legge n. 392 del '78 e legge 459 del '92) alla detta normativa, cui corrisponde un ambito di applicazione limitato territorialmente, sulla base dell'indicazione di cui al primo comma della norma suddetta. Con argomentate decisioni, si sono espressi in questo senso - fra gli altri - i Tribunali di Venezia e di Como e il loro orientamento è stato di recente ribadito dal Tribunale di Vicenza.

Finora, sembrava che ci fosse anche un altro punto fermo nella giurisprudenza relativa alla predetta disposizione: quello che - confermato il

principio già annunciato, coi suoi indicati corollari - la graduazione si applicasse, comunque, ai soli titoli esecutivi formati, con la pronuncia del giudice, prima della scadenza del termine legale (di 180 giorni dall'entrata in vigore - col 30 dicembre '98 - della nuova legge) di sospensione delle esecuzioni stabilito dal primo comma della precitata norma, e cioè entro il 27 giugno 1999. In questo senso si sono espressi - con pronunce del novembre '99 e del giugno 2000 - il Tribunale di Venezia e - con pronuncia dell'agosto 2000 - il Tribunale di Brescia. Ora, però, si ha notizia di un provvedimento di un giudice che la pensa diversamente dagli altri: il Tribunale di Pordenone ha infatti ritenuto che il meccanismo di rifissazione dello sfratto abbia valore anche riguardo a provvedimenti emessi dopo l'indicata data del '99. Il giudice ha

argomentato, essenzialmente, sulla base del decreto-legge sfratti n. 32 dell'anno scorso: la sua interpretazione - per quanto esso stabilisce nel suo articolo 1, comma 1 - è che disciplina il contenuto dei provvedimenti di differimento nei casi in cui non sia stato ancora utilizzato il rimedio di cui all'articolo 6, così da ammettersi «implicitamente» (dice il giudice) che l'utilizzo di tale norma sia ancora possibile. Gli è, però, che la tesi del giudice di Pordenone - nonostante le argomentazioni portate - proprio non convince, perché non vi è nulla in quel primo comma che autorizzi, nonostante tutto, a pensare che si sia voluto andare al di là del fatto di stabilire semplicemente il termine minimo del differimento, senza nulla innovare rispetto ai casi in cui la richiesta sia possibile o no.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 16.9.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

**Più proprietà, meno affitti: è favorita la disoccupazione**

**L'**immobile in Europa è uno dei più attendibili barometri della realtà sociale ed economica: il 21,5% (che ci pone agli ultimi posti in Europa); ciò, per il meccanismo della domanda e dell'offerta, fa sì che si sposti laddove esistono le condizioni migliori per lo svolgimento della sua attività; e, in caso di disoccupazione...

Il titolo dell'incisivo articolo di Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia (associazione milanese della Confedilizia), pubblicato su *24 ore* del 3 settembre scorso

**LA LENTE SULLA CASA**

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**GRADUATI SOLO GLI SFRATTI «ANTE 1999»**

**I**l tribunale di Venezia si era già pronunciato nel novembre del 1999. Ora, un'autorevole conferma di quel principio è venuta dal tribunale di Mantova: che in un argomentato provvedimento stabilisce anch'esso che la graduazione giudiziaria dei provvedimenti di rilascio prevista dalla legge 431/98 si applica esclusivamente ai titoli che si sono formati, con la pronuncia del giudice, entro il termine del periodo (di 180 giorni dall'entrata in vigore della nuova legge sulle locazioni abitative) di sospensione delle esecuzioni stabilito dall'art. 6, comma primo, della già più volte citata legge. E cioè entro il 27 giugno 1999. L'argomento - decisivo - sul quale fanno leva entrambi i tribunali è questo: che non può ritenersi

che il legislatore della 431 abbia voluto istituire un regime di graduazione ordinario valevole in eterno. E ciò, per una serie di motivi: prima di tutto, perché il legislatore ha abrogato altre disposizioni della legge dell'equo canone, ma non l'art. 56 (e non si può pensare che, dopo il differimento dell'esecuzione rispetto alla fine del contratto da parte del giudice di merito, si possa prevedere in via definitiva un secondo differimento, a opera di altro giudice); secondariamente, perché verrebbe allora a cadere il riferimento territoriale di applicabilità limitata (ai Comuni ad alta tensione abitativa) oggi stabilito, con un esito interpretativo manifestamente irragionevole e irrazionale e, con ogni probabilità, anche in costituzionale; in terzo luogo, perché la norma-

va in questione ha sostituito altra normativa pur di natura temporanea, anche se oggetto di proroghe numerose (addirittura, decennali); ancora, perché la normativa - dunque, speciale - è limitata alle finite locazioni e a quelle abitative, e così via. Gli argomenti per avvalorare la tesi di Venezia e Mantova sono, dunque, numerosi, e convincenti, anche senza far ricorso alla *ratio legis* nel suo complesso, che pure depone nello stesso senso. Naturalmente, rimane fisso l'altro punto fermo stabilito da una giurisprudenza altrettanto consolidata, e cioè che la graduazione si riferisce ai soli contratti di locazione stipulati nella vigenza della vecchia legge (quindi, prima del 30 dicembre 1998).

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 23.9.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

**Gli alloggi ci sono. Ma sfitti**  
**A Piacenza, il 12% delle case gestite dallo Iacp non ha inquilini**

L'eloquente titolo (a proposito dei soldi che le Regioni gettano nell'edilizia pubblica) de *Il Giorno*, edizione piacentina, del 13 giugno scorso

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Ripetizione canoni, parcheggi e Ici

Il Tribunale di Genova ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 79, comma 2, legge n. 392/78, non limitando lo stesso il diritto del locatario di ripetere la differenza tra canone equo e canone pattizio (regolarmente corrisposto) "ai soli casi in cui il locatario stesso dimostri che il contratto di locazione si sia risolto per morosità conseguente a impotenza finanziaria dovuta al pregresso pagamento di tale differenza". Da parte dello stesso Tribunale, nella stessa ordinanza, eccezione - anche - nei confronti di numerosi articoli della stessa legge "là dove non prevedono che la differenza tra il canone equo e quello pattizio sia a carico dell'erario".

Il Tribunale di Napoli ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti dell'art. 41-sexies della legge n. 1150/42, che prescrive la riserva di appositi spazi per parcheggi relativamente alle sole costruzioni sorte dopo l'1.9.67.

La Commissione tributaria provinciale di Biella ha rimesso ancora alla Corte Costituzionale (dopo che questa gliel'aveva spedita indietro per un esame della rilevanza della questione sollevata) il quesito circa la legittimità dell'art. 5, comma 2, del D. Lgs. 30.12.97 n. 504 in materia di calcolo aritmetico, sulla base delle rendite catastali, dell'Ici.

MERCATO IMMOBILIARE

A New York aumenta la domanda di affitto

A New York sale la richiesta di spazi commerciali dopo l'attentato alle torri gemelle del World Trade Center. Le aziende i cui uffici sono stati distrutti tre settimane fa dall'attacco terroristico stanno cercando con insistenza spazi da affittare in altre aree della metropoli o in quartieri vicini alle torri crollate. Con la distruzione delle torri gemelle nel distretto finanziario e i danni agli altri edifici vicini, sono scomparsi sei milioni di metri quadrati in cui avevano sede uffici. La quota è equivalente, all'incirca, a tutti gli spazi attualmente disponibili nelle zone di Manhattan.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

GRADUAZIONE SFRATTI ECCO I PUNTI FERMI

La nuova legge sulle locazioni abitative ha mandato in soffitta la graduazione amministrativa degli sfratti (quella che facevano i prefetti e che - durata dieci anni - ha portato più guai che altro, essendo guidata da criteri essenzialmente politici e contingenti), sostituendola con la graduazione giudiziaria (fatta dai giudici, nel contraddittorio delle parti e quindi - perlomeno - alla luce del sole). Si tratta di una normativa che ha funzionato, e che ha permesso di fare chiarezza in un campo nel quale si sono spartite cifre a vanvera per anni e anni (basti dire che si parlava di un milione di sfratti, risultati poi - alla prima conta - nemmeno 40mila). Si tratta, anche, di una normativa per la quale i giudici hanno fatto un ottimo lavoro interpretativo, cosicché oggi è possibile fissare alcuni punti fermi. La giurisprudenza è, così, oramai consolidata sul fatto che la graduazione è applicabile solo nei Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa e solo a proposito di titoli esecutivi formati per finita locazione (non, quindi e a cominciare, per morosità). Altro

punto fermo è che la graduazione è un istituto temporaneo (non ordinario, quindi: farebbe a pugni con la sempre vigente previsione di cui all'articolo 56 della legge dell'equo canone, che anch'essa prevede un differimento dell'esecuzione rispetto alla data di scadenza del contratto), per cui è da ritenersi applicabile solo ai contratti regolati dal Codice civile, dalla legge sull'equo canone e da quella dei patti in deroga stipulati prima del 30 dicembre 1998, data di entrata in vigore della nuova legge sulle locazioni abitative.

Altro punto fermo della giurisprudenza formatasi in questi due anni è che l'istanza di graduazione deve essere presentata al giudice prima della data di rilascio fissata ex art. 56 L.n. 392/78. Con qualche contrasto, deve poi - anche - ritenersi acquisito che la graduazione è applicabile solo ai titoli formati, con l'ordine di rilascio impartito dal giudice, entro il 27 giugno 1999, e cioè entro la data di sospensione legale degli sfratti stabilita dalla legge 431/98.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 10.9.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

UN ARBITRO PER LE LOCAZIONI

La legge dell'equo canone stabiliva - al suo art. 54 - la nullità delle clausole contrattuali con le quali le parti del contratto avessero stabilito di far decidere da arbitri le controversie relative alla determinazione del canone. Ma tale disposizione (limitata al canone e - si riteneva - all'arbitrato rituale) è stata espressamente abrogata dall'ultima legge sulle locazioni abitative. Questo significa, allora, che oggi si può «compromettere in arbitri» - come tecnicamente si dice - ogni controversia locatizia?

Per rispondere alla domanda, bisogna prendere le mosse dagli articoli 806 del Codice di procedura civile e 1966 del Codice civile: stabilendo, il primo, che non sono «compromettabili» le controversie che non possono formare oggetto di transazione e, il secondo, che - per transigere - le parti «devono avere la capacità di disporre dei diritti che formano oggetto della lite». A questo punto, bisogna però tornare alla legge del '98 sulle locazioni abitative e, in particolare, al suo art. 13: che stabilisce che - nei contratti cosiddetti liberi - è nulla

ogni pattuizione volta a determinare un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato e - ancora - che si pure nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata dei contratti stabiliti dalla legge. Per i contratti di locazione agevolati, la stessa norma stabilisce poi che sono nulle le pattuizioni volte ad attribuire al locatore un canone superiore a quello definito dagli Accordi territoriali stipulati tra la proprietà edilizia come rappresentata e i sindacati inquilini.

La conclusione, allora, sembra dover essere questa: che anche dopo la legge 431/98, l'arbitrato (sempre rituale, s'intende: cioè, quello che si conclude con un lodo che ha valore di sentenza) è ammissibile nei limiti della disposizione già citata, e cioè allorché non riguardi la durata minima legale dei contratti o la discordanza - nei contratti liberi - tra canone effettivo e canone previsto nel contratto scritto registrato, nonché - nei contratti agevolati - tra canone effettivo e canone determinato dagli Accordi territoriali.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 2.9.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

RECENSIONI

Diritto

Patrizia Petrelli, Giovanna Vissintini, *La Proprietà immobiliare - Guida alla lettura della giurisprudenza*, Giuffrè., pp. XIII-344.

Alla proprietà immobiliare è dedicata la prima di una serie di guide concepite come via di mezzo fra i codici commentati con la giurisprudenza e le raccolte di casistica. Ogni capitolo è introdotto da un utile paragrafo di "nozioni istituzionali", propedeutiche alla lettura delle sentenze successivamente riportate. Seguono la bibliografia essenziale e l'indicazione della legislazione afferente, che precedono una sintesi sui precedenti delle sentenze inserite per esteso.

Vittorio Ruggeri, *Studio legale e privacy - Breve guida agli adempimenti previsti dalla normativa sulla privacy*, G. Giappichelli ed., 68.

Un *vademecum* per l'avvocato - e il libero professionista in generale - che vogliono adeguarsi alle prescrizioni previste dalla normativa sui

Indispensabile in molti settori della società non è l'impegno diretto o indiretto dello Stato, quanto la fissazione di standard generali uniformi da rispettare nell'assicurare un servizio alle condizioni più economiche, cioè più vantaggiose per la collettività.

Pietro Di Muccio

dati riservati. Nel floppy-disk allegato, oltre alla legislazione nazionale e comunitaria di riferimento e a una breve rassegna giurisprudenziale, le istruzioni e il modello per la notifica al Garante.

Alvise Bragadin, Paolo Dalla Valle, Gianluca Sicchiero, *Le revocatorie fallimentari*, UTET ed., pp. 397.

L'azione revocatoria analizzata in ogni aspetto attraverso paragrafi suddivisi in due sezioni, l'una che descrive i profili normativi del tema trattato, l'altra che riferisce - anche attraverso la pubblicazione di testi - la giurisprudenza formatasi sul tema.

Paride Bertozzi, *Dizionario dei braccardi e dei latinismi giuridici*, IPSOA ed., pp. 242.

Nella sua prefazione, Franco Ferrarotti definisce questo volume "un contributo prezioso al crescere di una robusta coscienza democratica", visto che la lingua è uno degli strumenti del potere e che le definizioni in esso contenute consentono al lettore di districarsi in situazioni altrimenti critiche.

## Confedilizia: il decalogo del trasloco

La Confedilizia ha predisposto alcune regole e accorgimenti per fare un trasloco in tranquillità e sicurezza.

*Prima di trasferirsi è opportuno*

1. **Effettuare le modifiche strutturali e gli interventi utili al miglioramento della nuova casa** (rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie ecc.).
2. **Chiedere l'allacciamento o la volturazione delle utenze per acqua, gas, telefono, luce** (provvedere, se necessario, anche al distacco per la casa che si lascia).
3. **Iscriversi all'Ufficio tributi del Comune.**
4. **Scegliere una ditta specializzata per il trasloco**, dopo aver controllato – preventivi alla mano – i vari prezzi, confrontandoli con la qualità ed i servizi resi: infatti, le molte imprese che operano nel settore offrono un'ampia gamma di servizi (dal semplice trasporto allo smontaggio-rimontaggio di mobili, dall'imballaggio dei vari oggetti alla pulizia dei locali).
5. **Preparare gli oggetti e i mobili da trasportare** (servendosi di contenitori adatti e resistenti, avendo cura di sigillarli bene e di scrivere sugli stessi un elenco approssimativo di ciò che contengono).

*Dopo avere effettuato il trasloco*

6. **Far rimontare nella nuova casa i mobili**, con l'ausilio di competenti artigiani; quindi, riporre nei mobili chiusi i vari oggetti (come stoviglie e abiti), poi posizionare i quadri, successivamente montare le tende ed infine disporre l'oggettistica.
7. **Informarsi sulla localizzazione dei luoghi ed uffici utili** (quali ambulatorio medico, ospedale, ufficio postale ecc.). Comunicare il nuovo indirizzo alla propria banca, alla propria agenzia di assicurazione, al datore di lavoro, alle case editrici di giornali di cui si ha l'abbonamento, ai soggetti con i quali si hanno rapporti obbligatori (per esempio, al proprio inquilino) e ai conoscenti.
8. Entro 20 giorni dalla data di trasferimento in un altro Comune, **effettuare il cambio di residenza**, recandosi presso gli Uffici anagrafici e presentando un documento di riconoscimento valido e il codice fiscale (se il cambio di residenza riguarda l'intera famiglia, tale adempimento può essere fatto da un qualsiasi componente maggiorenne della stessa). Se il cambio di abitazione è stato fatto all'interno dello stesso Comune, è consigliabile effettuare al più presto, sempre nei medesimi uffici, la dichiarazione di trasferimento.
9. In Comune, i titolari di una patente di guida debbono anche compilare il modulo per la **variazione della residenza sulla patente**, adempimento che consentirà di ricevere a casa un tagliando adesivo col nuovo indirizzo da applicare sulla patente stessa. Analoga procedura devono eseguire i titolari della carta di circolazione.
10. Comunicare il cambio di residenza o domicilio all'**Ufficio (o Uffici, se in più sono interessati) delle Entrate.**

**le leggi illustrate** Documenti  
N.9 - SETTEMBRE 2001

## AFFITTARE UNA CASA UN NEGOZIO O UN UFFICIO

Secondo le norme vigenti sono possibili cinque tipi di contratto per le abitazioni private - Consigli pratici per proprietari ed inquilini - La divisione delle spese - Il trattamento fiscale - I modelli di contratto

**EURO**

## Le scadenze

- **15 novembre:** distribuzione di banconote in euro a Poste e banche.
- **7 dicembre:** per dipendenti pubblici e pensionati: stipendi, pensioni e tredicesime in euro.
- **15 dicembre:** distribuzione di 1,2 milioni di kit di euro ai commercianti e di 30 milioni ai cittadini.
- **24 dicembre:** versamento acconto Iva.
- **27 dicembre:** pagamento diritti doganali.
- **29 dicembre:** non è possibile effettuare operazioni sui conti correnti bancari e postali.
- **31 dicembre:** chiusi al pubblico banche, uffici postali, tesorerie statali.
- **1 gennaio:** inizia il periodo di doppia circolazione lira-euro. Non è più possibile emettere assegni e titoli di credito in lire.
- **28 febbraio:** finisce la doppia circolazione, ma è alle viste una miniproroga.

**Istruzioni sul passaggio all'euro per proprietari di casa e condomini sono state inviate a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia.**

La concorrenza tra aziende telefoniche dimostra anche ai più tetragoni collettivisti che i telefoni di Stato erano una greppia a danno dei clienti. La trasformazione delle Poste da carrozzone burocratico a impresa competitiva ha elevato gli standard del servizio. Tutto questo accade perché il vento antistatalista spira forte nel mondo intero dopo il crollo del comunismo bolscevico.

*Pietro Di Muccio*

## TUTTOCONDOMINIO

### Scantinati condominiali

Sono parti comuni dell'edificio? Presuntivamente no.

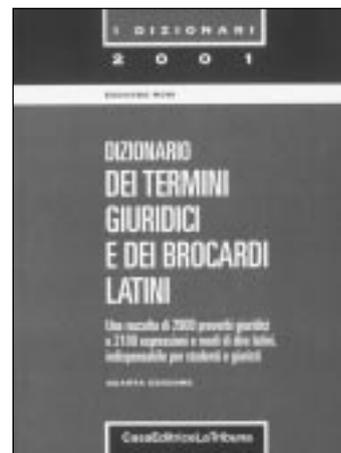
Recentemente la S.C. (Cass. 27 aprile 1993, n. 4934) ha infatti puntualizzato che ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 1, deve intendersi per "suolo su cui sorge l'edificio", oggetto di proprietà comune, il terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e quindi quello sottostante alle strutture più profonde dello stesso, sicché i vani scantinati, anche i più bassi, non possono mai presumersi comuni per la loro natura, in mancanza di un titolo contrario, ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune.

In modo più organico la medesima Corte si era già espressa qualche anno prima affermando che, poiché l'edificio condominiale comprende l'intero manufatto che va dalle fondamenta al tetto, e quindi anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, ed il suolo su cui sorge l'edificio, oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., è non la superficie, a livello del piano di campagna, che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima dello stesso, di conseguenza, anche per stabilire a chi spetti la proprietà di un locale dell'edificio condominiale, sottostante al piano terreno, deve farsi riferimento, non alle ordinarie norme poste dagli artt. 840 e 934 c.c., ma a quelle che regolano la proprietà condominiale, divisa per piani orizzontali, gradatamente accertandosi al predetto fine:

- a) se il titolo, esplicitamente o implicitamente, attribuisca a taluno la proprietà esclusiva;
- b) se, tacendo il titolo, la proprietà esclusiva possa riconoscersi ugualmente in quanto acquisita per usucapione;
- c) se, non potendo neanche accamparsi l'usucapione, il locale, per la sua struttura, non possa considerarsi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune o tra le cose destinate ad un servizio o al godimento comune, e debba viceversa considerarsi destinato ad uso esclusivo (così, Cass. 4 marzo 1983, n. 1632 e Cass. 6884/94).

Qualora – comunque – dal titolo costitutivo del condominio venga esplicitamente esclusa la assegnazione, ai proprietari dei piani fuori terra, dello scantinato, detta esclusione deve intendersi limitata alla cantina (al piano, cioè, destinato a cantina) ma non a quelle opere e manufatti che servono all'uso ed al godimento comune ubicati nel piano interrato quali, per es., il pozzo nero e la cisterna (in tal senso si è espressa Pret. Capri 16 ottobre 1990, in Arch. Loc. e cond. 1991, 165).

(da: *TuttoCondominio*, CD ROM, a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari, vers. 2000, ed. La Tribuna)



## DIPENDENTI PROPRIETARI FABBRICATI

### Costituiti Fondo Coasco ed Ebinprof

Sono stati costituiti - fra la Confedilizia, unica firmataria per la proprietà, e le Organizzazioni sindacali firmatarie, in rappresentanza dei lavoratori, del Contratto collettivo nazionale per dipendenti da proprietari di fabbricati, Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil - due enti paritetici.

Il primo è il fondo Coasco, ed ha lo scopo istituzionale di ricevere dall'Inps il contributo versato all'Istituto stesso ai sensi dell'articolo 6, comma 4, del Ccnl 15.12.'99 e di destinarlo al funzionamento degli strumenti contrattuali previsti nello stesso Contratto collettivo, per l'attuazione di diversi compiti, quali: analizzare l'evoluzione strutturale del settore e gli aspetti connessi all'occupazione ed al mercato del lavoro; formulare progetti rivolti alla formazione e/o riqualificazione professionale per i lavoratori cui si applica il Contratto collettivo; elaborare a fini statistici i dati provenienti dalle Commissioni paritetiche territoriali e relativi fenomeni interessanti il settore.

Per il primo triennio, Presidente del Coasco sarà il dott. Renzo Gardella e Presidente di Ebinprof, l'avv. Carlo del Torre.

## DAL PARLAMENTO ...

### Interrogazioni, interpellanze e proposte che ci riguardano

La deputata Pistone (Pdc) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze e quello del lavoro e delle politiche sociali sulle speculazioni in tema di vendite degli immobili degli enti previdenziali.

Sullo stesso tema interviene il deputato Lo Surdo (An) in un'interpellanza al Ministro della giustizia nella quale si ricorda che la Confedilizia denunciò tempestivamente la scarsa trasparenza della procedura di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

Il deputato Cento (Girasole) lamenta in un'interrogazione al Presidente del Consiglio l'applicazione da parte dell'Enasarco di canoni di locazione aumentati nei confronti degli inquilini dell'ente.

Il deputato Cola (An) presenta una proposta di legge contenente modifiche al regime delle agevolazioni tributarie per la prima casa.

Il deputato Rodeghiero (Lega) propone invece norme per garantire il diritto alla casa per le giovani coppie.

## CONDOMINIO

### Conflitto di interessi e voto in assemblea

L'ordinamento giusciviltistico, pur riconoscendo al condominio una sia pur limitata personalità giuridica, attribuisce tuttavia ad esso potestà e poteri di carattere sostanziale e processuale, desumibili dalla disciplina della sua struttura e dai suoi organi, così che deve ritenersi applicabile, quanto al computo della maggioranza della relativa assemblea, la norma dettata in materia di società, per il conflitto di interessi, con conseguente esclusione dal diritto di voto di tutti quei condomini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio. Ai fini della invalidità della delibera assembleare, peraltro, tale conflitto non è configurabile qualora non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra ragioni personali che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei soci di maggioranza ed interesse istituzionale del condominio.

Cass. sent. n. 06853/01, pres. Corona, rel. Corona, P.M. (concl. conf.) Uccella

## Per le case rurali la proroga non basta

Entro il prossimo 31 dicembre dovranno essere iscritti al Catasto abaco i fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità. Il termine è stabilito dall'articolo 64, comma 4, della legge 389/2000 e si tratta della sola proroga della scadenza originaria contenuta nell'articolo 9 del D.L. 57/99, convertito nella legge 133/04.

Una nuova proroga avrebbe senso significativo se prevedesse il semplice allungamento del termine, come è avvenuta in passato, e non anche una sanatoria per le imposte. Si ricorda infatti che l'accantonamento delle costruzioni che non superano più i requisiti previsti dall'articolo 9 del D.L. 57/99, come modificato dal Dgs 139/98, avviene solo dell'iscrizione del contributo previsto dall'articolo 11 della legge 18/77 (oneri di abassazioni). Per quanto riguarda l'imposta comunale ogni comune può aver disposto una sanatoria per le costruzioni non più rurali che transitano al Catasto abaco. Per il resto non sono concesse agevolazioni e pertanto qualsiasi fabbricato, negli anni in cui non sono stati rispettati i requisiti di ruralità, non solo è sottoposto a tassazione ma ai fini delle scelte che dell'imposta comunale, sono dovute le imposte e le sanzioni.

Per quanto riguarda l'iscrizione delle costruzioni nei

per i rurali occorre rispettare le regole stabilite con il decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28, e con la circolare delle Finanze, dipartimento del Territorio, n. 967 del 9 aprile 1998 (preceduta Docia).

Va ricordato che per i fabbricati rurali è ancora in vigore la classificazione contenuta nell'articolo 9 del D.L. 57/99. Si sono infatti almeno due situazioni in cui la normativa è cambiata. Si tratta, ad esempio, delle abitazioni utilizzate dalle persone adette alla coltivazione del fondo in quanto soci e amministratori di società sia di persone che di capitali. Questa ipotesi è difficilmente classificabile nella norma in quanto, ad esempio, non può rispondere al requisito del rapporto tra valore di affari (iva) e della società e il reddito che sembra riferito alle persone fisiche. Per le abitazioni di allevamento sono considerati rurali i fabbricati destinati al ricovero degli animali allevati, con terreno sufficiente a produrre almeno un quarto del mangime necessario. E normale quindi che un fabbricato sia utilizzato per il ricovero di animali in parte coperti dal reddito agrario e in parte no, ma non è facile attribuire la ruralità parziale a una costruzione, peraltro rilevante nel tempo in ragione del numero degli animali allevati.

G.P.T.

da 24 ore 21.9.01

## I MATTONI DEL DECENTRAMENTO



Il titolo è (forse senza volerlo) di un'evidente eloquenza. In effetti, l'autonomia finanziaria dei Comuni è tutta basata sulla tassazione dei mattoni (cioè, sulle imposte sulla casa)

Nessuna legislazione può basarsi soltanto sul presupposto che sarà violata. La buona legislazione si fonda sulla normale previsione che le infrazioni costituiranno l'eccezione, non la regola. Il sistema tributario italiano invece dà per scontato di avere a che fare con un popolo di evasori e quindi si comporta con essi come un occupante in terra di conquista che miri a raccogliere il possibile, incurante delle distruzioni e dei costi. E nessuno può opporsi. Non abbiamo disposizioni costituzionali da invocare a protezione.

Pietro Di Muccio

## L'abuso dell'inquilino non ricade sul proprietario

Se l'inquilino esegue lavori senza avere ottenuto l'autorizzazione edilizia, la responsabilità non può ricadere automaticamente anche sul proprietario. Lo ha chiarito, con riguardo alle sanzioni penali previste per l'abusivismo edilizio, la terza sezione penale della Corte di cassazione. La suprema Corte si conforma così alla decisione con la quale la Corte costituzionale aveva già stabilito che il proprietario, incolpevole, non può vedersi applicate le sanzioni amministrative previste in caso di abuso. Quando, però, il proprietario può essere considerato "innocente"?

Secondo i supremi giudici non è necessario che egli ignori completamente la realizzazione dei lavori. Non è richiesto neppure che, avendo avuto conoscenza dell'iniziativa dell'inquilino, egli lo denunci alle autorità competenti. È sufficiente viceversa che egli non partecipi direttamente all'attività abusiva altrui e, in particolare, che non ne tragga vantaggio. Così ad esempio se, visto l'aumento di volumetria dell'immobile, il proprietario decide di maggiorare il canone ben può dirsi che egli "faccia proprio" l'abuso effettuato da altri. Ugualmente egli non potrà chiamarsi fuori se accetterà di contribuire alle spese per l'intervento abusivo.

Tre sono i comandamenti sussidiari: non faccia il pubblico ciò che può fare il privato; non faccia il centro, chi sta lontano, ciò che può fare la periferia, chi sta vicino; non facciano il maggiore, il superiore, i molti ciò che possono fare il minore, l'inferiore, i pochi. Solo la sussidiarietà, rettamente intesa nel significato di aiuto e completamento, giova alla causa della libertà.

*Pietro Di Muccio*

## Sfratti, Armani scrive a Lunardi

Il presidente della commissione Ambiente-Territorio-Lavori Pubblici, on. Pietro Armani, ha scritto al ministro per le Infrastrutture, Pietro Lunardi, sul tema della proroga degli sfratti approvata nel luglio scorso e che scadrà il prossimo 31 dicembre. Nella missiva, Armani ricorda che "la Camera ha approvato diversi ordini del giorno, tra i quali cinque firmati da tutti i capigruppo della maggioranza con i quali si impegna il Governo a rivedere l'elenco dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa (il cui numero ha ormai superato le 1300 unità su un totale di 8100 esistenti in tutta Italia) e ad evitare in futuro ulteriori proroghe degli sfratti". "Poiché la scadenza del 31 dicembre è dietro l'angolo - scrive ancora il presidente della commissione Ambiente-Territorio-Lavori Pubblici al ministro - ti chiedo caldamente di sottolineare in sede di Governo l'urgenza del problema, affinché alla scadenza del termine di fine anno non venga ulteriormente posto a carico della proprietà edilizia il costo di un sostegno a situazioni di difficoltà sociale (tensione abitativa o semplice condizione di povertà o di malessere economico) che, se esistenti, devono essere affrontate con strumenti specifici di tipo assistenziale rientranti nel finanziamento del "welfare", essendo problemi di interesse collettivo".

Se chiamiamo misure di sicurezza talune limitazioni della libertà, che non vogliamo definire pene, e ammettiamo che una maggioranza possa, adottando le misure di sicurezza, limitare la libertà a piacere, senza la sanzione giurisdizionale, abbiamo effettivamente stravolto un sistema genuinamente costituzionale.

*Pietro Di Muccio*

## Ancora controlli per gli impianti di riscaldamento a gas

Abbiamo avuto modo in più occasioni di evidenziare la nostra posizione contraria al metodo adottato in questi ultimi anni dal legislatore di prevedere una serie di controlli e verifiche per gli impianti di riscaldamento a gas che si aggiungono in modo non organico e razionale a quelli già esistenti. Questa situazione, che sembra più rivolta a dar lavoro ad aspiranti controllori attualmente senza lavoro, che a far sicurezza o ad ottenere un risparmio energetico, sta ingenerando sentimenti di intolleranza negli utenti, che non riescono più a comprendere a quanti e quali controlli debbano sottostare. Vorrei qui soffermarmi con alcune considerazioni sugli impianti termici, oggetto di "particolari attenzioni" in questo ultimo decennio.

Fin dal 1966 gli impianti termici hanno sempre ben funzionato con

controlli sulla sicurezza, demandati ai Vigili del Fuoco, per la parte combustione, e successivamente, dal 1976 all'ANCC e poi all'ASL e all'ISPESL per la parte acqua calda, che, con i propri preparati funzionari, hanno provveduto alla preventiva approvazione del progetto, prima della realizzazione degli impianti, e poi ai periodici controlli con cadenza quinquennale o sessennale. Tutte queste operazioni sono sempre state fatte con onere a carico dell'utente.

Con l'emanazione nel 1993 del D.P.R. 412 di attuazione della Legge 10/91, dettante norme per il contenimento dei consumi energetici negli edifici, il legislatore ha voluto occuparsi anche di verificare il corretto consumo degli impianti ed ha previsto che i Comuni con popolazioni superiori a 40.000 abitanti e le Province per la rimanente parte del

territorio, provvedano ad eseguire specifici controlli su tutti gli impianti termici indipendentemente dal combustibile usato. Il legislatore ha previsto che gli Enti suddetti possano avvalersi anche di personale esterno all'amministrazione per lo svolgimento dei suddetti controlli. Ecco allora che, sempre attenta a questi pseudo lavori, si è prontamente mossa la macchina del "burocrato" italiana: primi affidamenti di incarico a Società, Cooperative o singoli, corsi di preparazione per tecnici e per disoccupati (è dallo scorso ottobre la notizia che l'ENEA ha completato il coordinamento di un progetto di formazione della durata di un anno per 222 disoccupati del Centro-Sud Italia).

Ma oltre a subire questi ulteriori controlli a pagamento, l'utente deve anche provvedere ogni anno a far eseguire da ditte specializzate la manutenzione dell'impianto, con specifiche prove di verifica che vanno annotate su un apposito libretto.

I primi segni di insofferenza da parte dell'utente si sono manifestati allorché le Province ed i Comuni hanno deciso di attivare, anziché i controlli, la facoltà concessa loro dall'articolo 11 del DPR 412, che prevede, in sostituzione dei controlli a tappeto, l'autocertificazione dell'avvenuta manutenzione dell'impianto termico, a cura del proprietario. Alcuni Enti avevano anche preteso il versamento di importi definiti "di solidarietà" a causa del "disturbo" arrecato alla Pubblica Amministrazione, perennemente oberata da numerosi lavori, altri si sono limitati alla semplice istanza, e altri ancora hanno fatto applicare una marca da bollo da £. 20.000 secondo le prime indicazioni diramate dal Ministero delle finanze.

Il risultato?

Gli unici controlli che funzionano abbastanza correttamente sono rimasti quelli dei Vigili del Fuoco e delle ASL. La macchina si è quindi inceppata e non funziona, perché l'utente è disorientato e non riesce a comprendere quante volte, e perché, dovrebbe verificare il proprio impianto.

Ma anziché porsi il problema di predisporre le necessarie correzioni alle proprie scelte, il legislatore imperterrito preferisce andare avanti per la sua strada e richiedere ulteriori controlli.

Come se non bastasse, nel maggio del 2000 con D.Lgs. n. 164 è stato stabilito un ulteriore controllo per gli impianti a gas, disponendo che di fatto si moltiplichino non solo i controlli, ma anche i controllori.

Il decreto suddetto prevede, infatti, che le imprese di distribuzione

## Disposizioni sull'Euro con decreto-legge

Il Governo ha approvato un decreto-legge contenente disposizioni per il passaggio all'Euro. Eccone i principali contenuti.

- A decorrere dall'entrata in vigore del decreto (in anticipazione, quindi, rispetto al termine inderogabile del 1° gennaio prossimo) le banche possono trasformare in euro i conti, salvo che il cliente non richieda per iscritto - entro 15 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta ufficiale dell'avviso della banca - di mantenere il conto in lire. Sui conti trasformati in euro i clienti potranno comunque continuare ad operare in lire fino al 31.12.'01.
- Gli sportelli della Banca d'Italia, delle tesoriere statali, della Cassa di Risparmio di Roma e degli uffici postali, per le attività di bancoposta, resteranno chiusi il 31.12.'01.
- Il versamento dell'acconto Iva viene anticipato al 24 dicembre.

## Nelle "Giornate ecologiche" salvaguardare i diritti dei residenti

Il Decreto Ministero dell'ambiente 25 luglio 2001 non impone, di per sé, la chiusura dei centri storici ai residenti. È questa la sostanza della risposta fornita dal Ministero dell'ambiente ad un quesito della Confedilizia. Lo ha comunicato la nostra organizzazione alla vigilia della prima Giornata ecologica, indetta per sabato 22 settembre. Il Ministero ha sottolineato nella sua risposta alla Confedilizia che le modalità organizzative delle Giornate ecologiche sono decise dalle municipalità che aderiscono. Nella risposta, il Ministero ha sottolineato, altresì, che le stesse municipalità "dovrebbero, di norma, salvaguardare il diritto dei cittadini ad accedere alla propria abitazione".

Il Presidente confederale ha dichiarato: "La risposta del Ministero è chiara: ogni responsabilità perché le Giornate ecologiche non si risolvano in un "sequestro" dei residenti, come è avvenuto nel passato in alcune città a cominciare da Roma, compete ai Comuni. Ove questa legittima esigenza dei residenti non venisse salvaguardata, le nostre organizzazioni territoriali interessate non esiteranno a far luogo al relativo contenzioso, se del caso anche richiedendo il risarcimento dei danni. I centri storici, in molte realtà italiane, si spopolano proprio anche per i disagi che vengono arrecati a chi vi abita. E al conseguente abbattimento dei valori immobiliari si accompagna per forza di cose anche il degrado. Il resto, lo fanno poi le mentalità arretrate che governano molte municipalità e che continuano a gravare gli edifici dei centri storici di una fiscalità particolarmente pesante, basata su concetti e rendite eccessive, non al passo coi tempi".

Per protestare contro i "residenti imprigionati in casa" è sceso in campo anche il CODACONS, subito dopo la Confedilizia (che, comunque, ha rilevato che - dopo la sua protesta - un minor numero di Comuni che in passato, ma ancora insufficientemente, ha interdetto il traffico veicolare anche ai residenti).

**Ancora controlli ...**

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE  
ne del gas, in occasione di ogni nuovo allaccio, o in caso di modifica di impianto esistente, a meno che non si tratti di quelli destinati a servizio esclusivamente di impianti produttivi o artigianali, accertino attraverso personale tecnico che gli stessi impianti siano eseguiti e mantenuti in sicurezza. Il nuovo obbligo sarà piuttosto gravoso anche a livello economico per i singoli utenti, che si vedranno ricontrattare l'impianto, anche se lo stesso sia stato recentemente controllato dall'installatore, e la relativa dichiarazione di conformità sia stata regolarmente prodotta ai sensi della legge 46/90; il tutto, sempre a spese dell'utente. In merito alla dichiarazione di conformità, vale la pena di ricordare che il legislatore aveva già previsto con la Legge 46/90 l'obbligo di controllo da parte dei Comuni, stabilendo che gli stessi dovessero eseguire entro 5 anni dal rilascio dell'agibilità, la verifica di tutte le dichiarazioni di conformità rilasciate.

Con la nuova disposizione del maggio 2000, è la prima volta che viene consentito alle aziende del gas di andare oltre "la barriera del contatore". Inoltre, viene loro delegata una nuova attività di controllo, che potranno aggiungere a quelle che già esplicano. Esse, poi, saranno il braccio operativo di Province e Comuni nel chiudere l'erogazione del gas qualora l'impianto non risulti idoneo agli ulteriori controlli effettuati dagli stessi Enti, anche a mezzo di personale esterno, oppure nel caso l'utente si sia rifiutato di consentire il controllo ai verificatori.

Come si vede, di fronte all'incapacità di far funzionare la macchina, perfino nel compito che alla stessa dovrebbe essere naturalmente consono, il legislatore non si è preoccupato di rivedere le disposizioni e di semplificare le procedure, ma le ha complicate ulteriormente, delegando ad altri quei compiti che dovrebbe espletare gratuitamente la Pubblica Amministrazione, e pretendendo di far credere all'utente di fornirgli un servizio per il quale chiedere naturalmente uno specifico corrispettivo.

Possibili ravvedimenti in vista? L'articolo 16 del DPR 551 prevede che le disposizioni relative ai controlli demandati agli Enti (Province e Comuni), si applichino fino all'adozione dei provvedimenti di competenza delle Regioni. Saranno queste in grado di semplificare o renderanno invece ancor più difficili la vita ai cittadini?

Michele Vigne - responsabile Gruppo di lavoro tecnico Confedilizia

**ET AB HIC ET AB HOC**

**Sfratti? No... Ma chi paga?**

Sul Foglio del 6.9 rubrica ("Alta Società"; firma: un cilindro), questo gustoso trafiletto: "A fine anno chiuderà Il Baretto di via Sant'Andrea. Il decreto di sfratto è arrivato. Il locale diventerà un ennesimo negozio di alta moda. Se ne va un altro pezzo della Milano borghese. Perché Albertini lascia distruggere questi cimeli del gusto? A Parigi non lo permetterebbero mai. Ma siamo nella provincialissima Milano e le destinazioni si cambiano nel più assoluto silenzio. Peccato. Non vedremo più Eugenio Scalfari e altri distinti signori pranzare al Baretto".

A parte Scalfari e il piacere relativo (molto relativo...), chiediamo: ma, di grazia (o: cilindro mio bello...), chi paga? Paghi tu, le tasse... e il resto?

Più coi piedi per terra (e chiaro) Francesco Verderami. Che intitola proprio "I ministri chiesero: ma chi paga?" la sua rubrica "Onorevoli segreti" su Sette del 6.9 nella quale - dopo aver premesso che settembre è il mese "da sempre appendice delle campagne elettorali" - ha raccontato che, dopo aver fatto presente ai colleghi che non c'erano soldi, Tremonti partecipò al consiglio dei ministri che doveva affrontare il problema degli sfratti. E così proseguì: "La scelta della proroga appariva scontata, ma non tutti erano favorevoli a rimandare in questo modo la soluzione della pesante eredità. Antonio Martino non volle abdicare alle proprie idee e fece mettere a verbale il proprio dissenso, "perché così si continuano a ledere quelle che sono le più elementari norme del liberalismo". Le divergenze animarono la riunione. Non era solo il ministro della difesa a essere contrario alla proroga. Anche Maurizio Gasparri si interrogò sulla scelta, "e se è vero che non possiamo lasciare senza una casa gli anziani e i disabili", sostenne il ministro delle comunicazioni, "non possiamo neppure scaricare sui piccoli proprietari un onere che semmai è dello Stato. È lo Stato che deve sobbarcarsi questo compito". Fu a quel punto che Antonio Marzano chiese di intervenire, e fu forse il ricordo di una delle più famose parole d'ordine di Berlusconi durante la campagna elettorale che guidò il pensiero del ministro per le attività produttive. Non era stata forse Sua Emittenza a dire che bisogna "aiutare chi resta indietro"? Ecco allora che si presentava l'occasione di dare un senso a quello slogan, perciò il governo avrebbe dovuto varare presto un nuovo piano di edilizia popolare. Nel salone di Palazzo Chigi molti pensarono di essere tornati agli anni Sessanta, alcuni dicono di aver visto Berlusconi prendere le sembianze di Fanfani, tutti videro lo sguardo con cui il ministro del tesoro fulminò Marzano. Perché, come poco dopo sussurrò lo stesso Gasparri, "aiutare chi è rimasto indietro è giusto. Ma poi, chi paga?".

**Citazioni**



Le frasi di Pietro Di Muccio pubblicate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal suo volume *Orazione per la Repubblica*, Liberlibri Editore.

A che ci serve una Costituzione che non innalza tra noi e chicchessia il baluardo dell'habes corpus, che rinvia a una legge lo stabilire i casi e modi in cui potrà violarsi impunemente la nostra persona, quando il nocciolo della questione sta proprio in questi casi e modi, discrezionali fino all'arbitrarietà, sicché dobbiamo temere soprattutto certi magistrati, che la civiltà giuridica altrove ha elevato a inflessibili custodi delle libertà individuali?

Pietro Di Muccio

**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%
Variatione febbraio 2000 - febbraio 2001	3,0 %	2,25 %
Variatione marzo 2000 - marzo 2001	2,8 %	2,10 %
Variatione aprile 2000 - aprile 2001	3,1 %	2,32 %
Variatione maggio 2000 - maggio 2001	3,0 %	2,25 %
Variatione giugno 2000 - giugno 2001	2,9 %	2,17 %
Variatione luglio 2000 - luglio 2001	2,7 %	2,02 %
Variatione agosto 2000 - agosto 2001	2,7 %	2,02 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione febbraio 1999 - febbraio 2001	5,4 %	4,05 %
Variatione marzo 1999 - marzo 2001	5,3 %	3,97 %
Variatione aprile 1999 - aprile 2001	5,3 %	3,97 %
Variatione maggio 1999 - maggio 2001	5,4 %	4,05 %
Variatione giugno 1999 - giugno 2001	5,6 %	4,20 %
Variatione luglio 1999 - luglio 2001	5,4 %	4,05 %
Variatione agosto 1999 - agosto 2001	5,4 %	4,05 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione febbraio 2000 - febbraio 2001	2,7 %	2,0 %
Variatione marzo 2000 - marzo 2001	2,6 %	1,9 %
Variatione aprile 2000 - aprile 2001	3,0 %	2,2 %
Variatione maggio 2000 - maggio 2001	2,9 %	2,1 %
Variatione giugno 2000 - giugno 2001	2,9 %	2,1 %
Variatione luglio 2000 - luglio 2001	2,8 %	2,0 %
Variatione agosto 2000 - agosto 2001	2,8 %	2,0 %

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



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

**Anno 11 Numero 9**

Direttore responsabile CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore FLAVIO SALTARELLI

Redazione Ufficio Stampa Confedilizia 00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione Publijet - Piacenza

Stampa TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 2 ottobre 2001