

Anno 12 - settembre 2002 - n. 8 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

www.confedilizia.it

# CONFEDILIZIA

notizie

## LA CONFEDILIZIA IN UDIENZA DAL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA



Il Presidente della Repubblica ha ricevuto al Quirinale una delegazione della Confedilizia guidata dal Presidente confederale. Col Segretario generale Spaziani Testa, hanno partecipato all'udienza i Vicepresidenti confederali Amerio, Colombo Clerici, De Lutio di Castelguidone, Tesan e Vigne, il Tesoriere Gardella e il Presidente del Centro Studi confederale, D'Amico. Erano pure presenti - col Presidente dell'Associazione territoriale di Venezia, Segalin - i proff. Angiolini, Gaffuri e Stanghellini, che hanno illustrato al Presidente Ciampi le relazioni da loro svolte al XXXVI Congresso, tenutosi a Venezia, dell'Uipi-Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare (organizzazione accreditata all'Onu e nella quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia) sul tema "La proprietà privata all'inizio del terzo millennio". Il Presidente confederale, dal canto suo, ha illustrato la Dichiarazione finale approvata dal Congresso e consegnato al Presidente della Repubblica il volume degli Atti relativi, pubblicato dalla *Confedilizia edizioni*.

*Nella foto, col Presidente della Repubblica, il Presidente confederale e (da destra) i proff. Gaffuri, Stanghellini e Angiolini.*

### All'interno

- Comuni ad alta tensione, aggiornato l'elenco
- Modificati gli estimi di 268 Comuni
- Collaudi ascensori entro il 30 settembre
- Sfratti lumaca, sì all'indennizzo
- Decreto legge sfratti, convertito senza modifiche
- Borsino Confedilizia per le città metropolitane
- Protocollo d'intesa Confedilizia-Corte Arbitrale Europea
- Contratti agevolati, convenienze in euro
- Domeniche a piedi, basta coi sequestrati in casa
- Affrancatura non corretta, cosa capita alla nostra posta
- Quando a sfrattare è la Caritas...

## Il Presidente a Cortina d'Ampezzo

Il Presidente confederale ha avuto colloqui con il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Letta, e con l'on. Vittorio Sgarbi, della Commissione cultura della Camera dei deputati. Ha pure incontrato, all'Agenzia del Demanio, la dott.ssa Valente. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato ad un Convegno sui mezzi di comunicazione svoltosi alla Sala Refettorio di Palazzo Macuto, aperto dal ministro Gasparri. Ha quindi partecipato all'Assemblea dell'Abi-Associazione Bancaria Italiana (nel cui Consiglio direttivo è stato rieletto) ed a quelle della Confcommercio, della Confetra-Confederazione generale dei Trasporti e della Logistica, dell'Acer-Associazione costruttori edili di Roma e provincia. Il Presidente è poi intervenuto, al Palazzo di Giustizia di Roma, alla presentazione del volume "Le locazioni nella legislazione speciale", del Presidente dott. Antonio Mazzeo. Nell'ambito della Confederazione, ha presieduto una riunione della Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali ed - insieme al Responsabile avv. Paolo Scalettaris - un'altra del Coordinamento legali per l'esame del decreto sfratti nonché la presentazione del volume (edito da Rubettino, con la collaborazione della Confedilizia) su "L'interventismo, il liberalismo e la politica della casa".

A Cortina d'Ampezzo, il Presidente confederale - unitamente al Presidente della Federazione Veneto della Confedilizia, Vigne, e al Presidente dell'Associazione territoriale di Venezia, Segalin - ha presentato, alla Sala Cultura (ex Pretura), il volume della Confedilizia edizioni con gli Atti del XXXVI Convegno dell'Uipi-Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, svoltosi nel capoluogo veneto.

Sempre numerosi gli interventi radio-televisivi del Presidente che - fra l'altro - ha partecipato alla trasmissione in diretta "Baobab" di Rai uno. Interviste Sforza Fogliani ha concesso al GR1, al GR2, al TG5, a Radio 24, Radio Capital, Radio RTL, Italia radio e Radio Rai, nonché al network Arca. Ha pure partecipato, in diretta, alla trasmissione "Istruzioni per l'uso" di Radio Uno.

Il Vicepresidente confederale Vigne è intervenuto, in rappresentanza della Confederazione, all'Assemblea dell'Associazione territoriale di Udine.

L'Assistente del Presidente, dott.ssa Egidi, è stata intervistata dal TG1-Economia.

## IMPORTANTE

### Comuni ad alta tensione abitativa: la Confedilizia aggiorna l'elenco

L'elenco dei Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa, nei quali si può fruire delle agevolazioni fiscali erariali previste dalla legge Zagatti, richiede un aggiornamento. I nomi dei Comuni da inserire e di quelli da eliminare sono rinvenibili al sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it), al termine dell'elenco (ufficiale) in vigore.

Le motivazioni che hanno portato a tali modificazioni sono illustrate in un articolo che appare sul numero dell'*Archivio delle locazioni* in corso di pubblicazione.

### Modificate le tariffe d'estimo di 268 Comuni

Con decreto 6.6.'02, n. 159, del Ministero dell'economia e delle finanze, sono state modificate in via definitiva le tariffe d'estimo di 268 Comuni italiani. A seguito delle modifiche di cui trattasi (e di cui è stata data immediata notizia alle Associazioni territoriali competenti per territorio) i contribuenti possono quindi richiedere la restituzione delle maggiori somme versate, con i relativi interessi. Informazioni, ai proprietari, presso la Segreteria Generale e le Associazioni locali.

L'elenco dei Comuni interessati alle variazioni delle tariffe d'estimo è pubblicato sul sito Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

Le variazioni degli estimi riguardano i Comuni capoluogo di provincia di Pavia e Campobasso e Comuni delle provincie - oltre che del secondo dei due predetti capoluoghi - di Pistoia, Ancona, Piacenza, Pescara, Savona, Lodi, Cuneo, Cremona, Vercelli, Modena, Como, Lecco, Treviso, Bergamo, Salerno, Bologna, Viterbo, Roma, Latina, Isernia, Napoli, Pisa, Potenza, Perugia, Rovigo, Genova, Caltanissetta, Livorno, Firenze, Udine, Verona, Avellino, Siracusa, Vibo Valentia, Forlì-Cesena, Catanzaro e Ascoli Piceno. Alla rettifica della delimitazione delle zone censuarie sono invece interessati Comuni delle Provincie di Aosta, Cuneo, Pistoia, Napoli, Catanzaro, Cosenza, Messina e Siracusa (specie in questi Comuni, sono possibili variazioni in aumento delle tariffe).

### Collaudi ascensori entro il 30 settembre

Il d.p.r. 7.5.'02, n. 129, ha disposto la proroga al 30.9.'02 del termine (precedentemente fissato al 30.6.'01) per provvedere al collaudo degli ascensori ancora sprovvisti della certificazione CE di conformità ovvero della licenza di esercizio.

Ancora una volta, una proroga troppo limitata (e inutile, o quasi).

### Decreto ministeriale contrattazione locale, ancora niente

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Cn*, nulla - ancora - di fatto in sede nazionale a riguardo delle direttive per la contrattazione locale dei canoni.

Non appena sarà emanato il relativo Decreto ministeriale, ne daremo prontamente notizia - anzitutto - alle organizzazioni territoriali, e anche su questo notiziario. Solo dopo l'approvazione di tale Decreto (che dovrà recare anche i tipi di contratto per le diverse forme di locazione) potrà partire la contrattazione locale, limitata alla quantificazione dei canoni.

Fino all'approvazione dei nuovi Accordi locali, la stipula dei contratti può continuare secondo le modalità di cui s'è data pronta contezza alle Associazioni territoriali oltre che su *Cn* febbraio '02.

### Sfratti lumaca, sì all'indennizzo

Con sentenza n. 11046/02 (il cui testo integrale è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni* ed è richiedibile dalle Associazioni territoriali alla Confedilizia centrale) la Cassazione ha sancito il principio che la legge 89/01 in materia di giudizio di equa ripartizione è applicabile anche alle esecuzioni di rilascio di immobili urbani, il cui termine ragionevole finale va rapportato (come ha scritto Gabriele De Paola su *24 ore*) al momento della riconsegna dell'immobile all'avente diritto, "senza che abbiano rilievo i ritardi riferibili ad atti normativi o applicativi".

### Pisanu nuovo Ministro dell'Interno

L'On. Giuseppe Pisanu, già Ministro senza portafoglio per il Programma, è stato nominato Ministro dell'Interno, in sostituzione del dimissionario Ministro Scajola.

Il Presidente confederale ha presentato al nuovo Ministro gli auguri della Confederazione e al Ministro Scajola i ringraziamenti per la disponibilità dimostrata.

### Maddalena eletto giudice costituzionale

Paolo Maddalena, presidente di sezione della Corte dei conti, è stato eletto giudice della Corte costituzionale.

La Confedilizia gli ha formulato i migliori auguri.

### de Tilla confermato Presidente Adepp

Maurizio de Tilla è stato confermato per altri tre anni al vertice dell'Adepp, l'associazione che riunisce 19 enti previdenziali privati. de Tilla è anche presidente della Cassa forense.

Il Presidente confederale ha fatto pervenire all'amico vivi rallegramenti.

### Monorchio e Cappon eletti alla Consap

Andrea Monorchio è il nuovo presidente della Consap. Sarà coadiuvato dall'amministratore delegato Claudio Cappon, che subentra a Luigi Scimia.

Vivi rallegramenti da parte della Confedilizia ai nuovi amministratori della nostra associata.

### Rughetti nuovo Direttore Anci

L'avv. Angelo Rughetti è il nuovo Direttore generale dell'Anci-Associazione comuni italiani. Subentra a Fabio Melilli, ora Vicepresidente.

Il Presidente confederale gli ha espresso sentimenti di augurio, nella speranza di una proficua collaborazione.

### Arcangelo Lobianco confermato all'Anbi

Arcangelo Lobianco è stato confermato alla presidenza dell'Anbi - Associazione nazionale bonifiche.

Vivi rallegramenti, anche se la Confedilizia non è più stata invitata al Congresso annuale dell'Associazione, dopo un intervento in quella sede del Presidente confederale e dopo l'invio all'Anbi della nostra (richiesta) proposta in materia di piani di classifica consortili.

## Decreto legge sfratti, convertito senza modifiche

Dichiarazioni degli onn. Foti, Landi e Parolo

Con legge 1.8.'02 n. 185 è stato convertito in legge il decreto legge in materia di sfratti (senza modifiche per quanto riguarda questi ultimi, essendo solo state spostate - in altre norme dello stesso provvedimento - al 30.6.2003 le date di entrata in vigore dei T.U. edilizia e espropriazioni, con contestuale approvazione di un o.d.g. - accettato dal Governo - contenente diverse osservazioni ai Testi in questione formulate, al fine della loro modifica, dalla nostra organizzazione).

In sede di discussione in aula del provvedimento sfratti (per i cui contenuti rinviamo a Cn luglio '02 ed ai riferimenti ivi contenuti), il relatore on. Foti, responsabile casa di An (che ha anche sottolineato che il provvedimento non configura una nuova proroga da "aggiungersi" a quelle del passato, e che esso contiene un inedito - e del tutto nuovo - "meccanismo di garanzia" per la proprietà) ha formalmente dichiarato che "in futuro non assumerà analogo (favorevole) atteggiamento di fronte ad eventuali ulteriori provvedimenti di proroga". Negli stessi termini si è pronunciato, a nome della Lega, l'on. Parolo.

Voto contrario ha invece espresso (come già in occasione della precedente proroga) l'on. Landi di Chiavenna: "La politica della casa - ha detto l'esponente di An - deve anche tutelare il sacrosanto diritto alla proprietà privata di coloro che hanno investito nel mattone e che oggi si trovano di fatto espropriati nei propri diritti di ottenere una facile liberazione della loro proprietà immobiliare".

## Cisl favorevole ad imposta unica sulla casa

"Si rende necessario uno sforzo di razionalizzazione del sistema d'imposta fino a prevedere una unica imposta sulla casa e una sui servizi".

È la posizione espressa dalla Cisl in un documento elaborato attraverso la consultazione della Confedilizia.

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

# BLOCCO SFRATTI E GRADUATORIE

**I**l blocco delle esecuzioni di rilascio (sfratti), di sposto sino al 30 giugno 2003, non è che una (nuova) protrazione del blocco disposto con la Finanziaria del dicembre 2000. Restano quindi ferme, per l'applicazione del blocco in questione, tutte le condizioni in tale normativa fissate: che non sono date dalla sola esistenza - nel nucleo familiare dell'inquilino - di un ultrasessantacinquenne o di un disabile grave, ma anche dal fatto che gli interessati «non dispongano di altra abitazione o redditi sufficienti per l'affitto di una nuova casa».

A parte questo, la circostanza che si sia di continuo prorogata sempre la stessa normativa, ha fatto dimenticare ai più che il blocco è stato a suo tempo disposto in stretta connessione con l'obbligo dei Comuni di predisporre la graduatoria degli inquilini in possesso dei requisiti accennati e soggetti a sfratto, per i quali procedere alla locazione di appositi immobili da destinare loro (cioè che non risulta i Comuni abbiano fatto, essendo essi, come al solito, ben più interessati a farsi dare dallo Stato nuovi fondi per costruire nuove case e spreca- re, sempre, nuovo territorio). La connessione anzidetta deve, invece, essere sempre tenuta ben presente, anche nel corso del procedimento che il nuovo decreto legge sfratti ha introdotto a garanzia del proprietario (e in virtù del quale quest'ultimo, com'è noto, può far accertare dal Giudice se l'inquilino abbia o meno i richiesti requisiti per godere della sospensione dell'esecuzione, eventualmente disposta dall'ufficiale giudiziario procedente). Com'è noto, il tribunale di Venezia ha a suo tempo deciso che la sospensione «opera solo in presenza della documentazione comunale comprovante il possesso dei requisiti» per l'inserimento in graduatoria (cioè che postula - al minimo, e come pure già ritenuto - che l'inquilino soggetto a sfratto abbia, almeno, presentata la relativa domanda di inserimento).

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 27.8.'02  
(rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

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

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

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

### Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2002

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

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

	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE
	7 14 21 28	4 11 18 25	1 8 15 22 29	6 13 20 27	3 10 17 24	1 8 15 22 29

### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE
	— — — —	15 — — —	— — — —	— — — —	1 4* — —	8 25 26

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

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

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

Fondo pensioni	8,54 %
CASPO	0,30 %
<b>Totale</b>	<b>8,84 %</b>

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

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
<b>Totale</b>	<b>9,19 %</b>

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

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
<b>Totale</b>	<b>9,19 %</b>

### Minimali giornalieri dall'1/1/2001

PORTIERI	37,21
LAVASCALE	37,21

### Minimale orario

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

## Nazioni Unite - World Urban Forum, sessione a Nairobi

La Confedilizia ha seguito, presso le Nazioni Unite, i lavori della prima sessione del World Urban Forum, che si è svolta a Nairobi (Kenia) dal 29 aprile al 3 maggio 2002.

Sorto all'interno del programma delle Nazioni Unite per gli insediamenti umani, il World Urban Forum è nato dalla fusione del Foro Ambientale Urbano (Urban Environmental Forum) con il Foro Internazionale sulla Misera Urbana (International Forum on Urban Poverty). Ha la funzione di indicare le possibili soluzioni alle attuali sfide in tema di urbanizzazione e di identificare le sinergie esistenti fra le agenzie di sviluppo, nonché di contribuire, dal punto di vista degli insediamenti urbani, al dibattito generale sulle azioni da intraprendere. Il Forum è destinato a divenire il maggior istituto o centro di ricerca a livello internazionale in tema di urbanizzazione e dovrà svolgere un lavoro a completamento di quello del Consiglio di Governo di UN-Habitat - organo politico decisionale delle Nazioni Unite - analogamente al Foro Economico Mondiale di Davos ed al Foro Sociale Mondiale di Porto Alegre.

Dopo il saluto introduttivo rivolto ai 1200 partecipanti dal Presidente del Kenia Daniel Toroitich Moi, la sessione è stata aperta dal Chairman del Gruppo Consultivo Sankie D. Mthembi-Mahanyele, Ministro per le politiche abitative e l'edilizia del Sud Africa.

Il programma dei lavori prevedeva la fissazione degli obiettivi del Forum e la costituzione di gruppi tematici, tra i quali: l'urbanizzazione sostenibile, città senza bassifondi, il ruolo delle autorità locali e degli altri partner del programma Habitat, la campagna globale sul Governo Urbano.

La prossima sessione del World Urban Forum è prevista a Barcellona nel 2004.

ADSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Gifuni a Pezzana**

Il Segretario Generale della Presidenza della Repubblica, Gaetano Gifuni, ha espresso al Presidente dell'Adsi, Aldo Pezzana, vivi sensi di apprezzamento per l'attività dell'Associazione. "L'arte e la storia - è detto in una lettera che Gifuni ha scritto a Pezzana - rappresentano, in quanto patrimonio di identità e di valori, uno strumento insostituibile ed unico di educazione e di dialogo tra le generazioni. L'impegno per favorire la conoscenza della ricchezza e del valore di questo patrimonio e per assicurare che esso venga preservato e trasmesso integro alle generazioni future è testimonianza di un'autentica passione civile". Una passione - continua Gifuni - "che trova la sua espressione migliore nel lavoro che svolgete per mantenere viva e vitale la coscienza del significato e dell'originalità dei simboli della storia e della cultura italiana. Questo lavoro è degno di ammirazione: esso consente la fruizione «democratica» e condivisa dei più rappresentativi beni culturali e artistici e promuove la loro conservazione e valorizzazione con efficaci interventi legislativi, attraverso il coinvolgimento sempre più ampio dei cittadini e di tutti i soggetti istituzionali che costituiscono la Repubblica italiana".

**Prelazione e garanzia**

"Nel caso di vendita di beni sottoposti a vincolo storico-artistico, il compratore, ove lo Stato eserciti con successo il diritto di prelazione, può agire ex art. 1485 cod. civ. (obbligo di garanzia del venditore) contro il venditore e i suoi diritti non subiscono la prescrizione, se non a decorrere dal momento in cui lo Stato acquista il bene compravenduto".

Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza 16.7.2002 n. 9642, ora pubblicata su *Giustizia civile* (n. 12/01).

**Restauri e "autenticità"**

Sandro Amoroso pubblica sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/01) un approfondito studio dal titolo "I restauri e la salvaguardia dell'«autenticità» dei beni storico-artistici: notazioni giuridiche".

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

**Per un paniere alternativo**

Un paniere alternativo a quello dell'Istat. Lo sta elaborando l'Eurispes unitamente ad 8 associazioni di consumatori (fra cui l'Assoutenti), alla Link Campus (Università di Malta) e all'Università di Reggio Emilia.

Il Presidente dell'Eurispes, Gian Maria Fara, ha ribadito l'intenzione di far decollare l'Osservatorio prezzi costituito a luglio, ed annunciato la tabella di marcia dei primi appuntamenti. "Il primo paniere alternativo sarà pronto a settembre, con la rilevazione dei prezzi dei libri di testo per le scuole. Ad ottobre sarà la volta del costo per l'università. A dicembre ci sarà un paniere per i consumi delle famiglie a ridosso del periodo natalizio. Poi dal gennaio 2003, con cadenza bimestrale, forniremo un indice generale dell'inflazione".

FIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Dossier alle Associazioni**

A tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia è stato di recente trasmesso dalla Segreteria confederale un "Dossier Fimpe" contenente una presentazione del Fondo e della sua attività nonché la sintesi delle convenzioni in essere (cui possono accedere a condizioni di favore gli iscritti alla nostra organizzazione).

Ogni ulteriore notizia può essere attinta dagli interessati, oltre che dalla consultazione del predetto "Dossier" presso le sedi territoriali, al sito [www.fimpe.it](http://www.fimpe.it) o direttamente (tel. 06/6781122 r.a. e fax 06/69380292).

Registro Amministratori  
PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA**Assemblea di condominio, convocazione**

In tema di assemblea di condominio, al fine di raggiungere le finalità attribuitegli dalla legge, l'avviso di convocazione deve essere eseguito con un mezzo idoneo a dare la certezza della cognizione reale ed effettiva, e non già solo la mera presunzione di conoscenza della convocazione dell'assemblea. Ne segue, pertanto, che detto avviso non può ritenersi validamente emesso, trasmesso, ricevuto e percepito mediante la dimostrazione di un fatto equivoco e inidoneo. In particolare, impugnata con azione di nullità la delibera adottata dall'assemblea, per l'omessa trasmissione agli aventi diritto dell'avviso di convocazione dell'assemblea stessa, incombe sul condominio convenuto dare, in qualunque modo e, quindi, anche con presunzioni, la prova che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati.

Cass. 14 febbraio 2002 n. 2157 -  
Pres. Gorona; Rel. Del Core; Pm (conf.) Schirò.

**Assemblea di condominio, deliberazioni e quorum**

Per l'approvazione della delibera che autorizza un condomino a realizzare, a proprie spese, un ascensore occorrono le maggioranze previste dall'articolo 1136, comma 5, del Cc, e non quelle, minori, previste dai commi 2 e 3 dello stesso articolo, richiamati dall'articolo 2 della legge n. 13 del 1989, in tema di superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, qualora il disabile non provi la sua qualità secondo le modalità, imprescindibili, stabilite dall'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992 n. 104, ovvero tramite l'accertamento delle apposite commissioni ivi previste. (Nella specie, per contro, il condomino si era limitato a produrre documentazione medica, contestata dalla controparte, circa il proprio stato di salute).

Cass. 30 gennaio 2002 n. 1197 -  
Pres. Pontorieri; Rel. Mazzacane; Pm (conf.) Russo.

**Oneri condominiali, condizioni**

L'attualità del debito per oneri condominiali derivanti da una delibera dell'assemblea non dipende dalla legittimità della delibera stessa, ma dalla sua efficacia. Ne segue, pertanto, che è ottenibile decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo in base a essa, se non ne sia stata interinalmente sospesa l'esecuzione dal giudice dell'impugnazione, senza che ciò comporti un rapporto di pregiudizialità necessaria ai sensi dell'articolo 295 del Cpc, tra giudizio di impugnazione della delibera e giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, concesso in forza della stessa delibera.

Cass. 4 febbraio 2002 n. 1463 -  
Pres. Corona; Rel. Fiore; Pm (conf.) Palmieri.

**Impianto riscaldamento centrale, trasformazione in impianti unifamiliari**

La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas, ai sensi dell'articolo 26, comma 2, della legge n. 10 del 1991, in relazione all'articolo 8, comma 1, lettera g), della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto di opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'articolo 28, comma 1, della detta legge, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera assembleare.

Cass. 29 gennaio 2002 n. 1166 -  
Pres. Spadone; Rel. Bucciantè; Pm (conf.) Maccaronè.

AMPIC  
ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA**Multiproprietà e acconti**

"Con la consegna di un assegno postdatato si viola il divieto di corrispondere acconti previsto dall'art. 6 del d. lgs. n. 427 del 1998 in tema di multiproprietà": questo il titolo della nota a sentenza di Fabio Gritti pubblicata - in relazione ad una decisione del Tribunale di Bergamo - sulla rivista *Giurisprudenza di merito* (n. 3/02).



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Fondi immobiliari, oltre tre miliardi

I risparmiatori italiani paiono attratti sempre più dai Fondi immobiliari. Nel primo semestre 2002 il patrimonio di tali Fondi è infatti cresciuto del 12% rispetto al 2001, superando globalmente i tre miliardi di euro (per l'esattezza, 3.008,2 milioni). I sottoscrittori di Fondi di nuova istituzione sono stati oltre 17mila.

Il confronto con gli altri Paesi è tuttavia scoraggiante. Il patrimonio dei Fondi britannici, ad esempio, è di circa 9 miliardi e mezzo di euro; quello dei francesi, di poco meno di 11 miliardi; quello dei tedeschi è valutato sui 46. Addirittura quello statunitense risulta di 155 miliardi.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assicurazione obbligatoria per le casalinghe: presentato progetto di modifica

L'on. Luca Volontè, capogruppo dell'UDC, ha presentato alla Camera dei deputati un progetto di legge (A.C. 3011) contenente modifiche alla legge 3 dicembre 1999, n. 493, istitutiva dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici.

Durante la fase dei lavori preparatori del suddetto progetto di legge, la Confcasalinghe è stata più volte consultata ed ha fornito il proprio apporto.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Costituita Asages

Si è costituita a Roma l'ASAGES-Associazione Archivi Gentilizi e Storici, aderente alla Confedilizia. Presidente è stato eletto Manfredi Landi di Chiavenna e Vicepresidente Carlo Emanuele Manfredi.

L'ASAGES nasce per valorizzare e tutelare i beni archivistici di proprietà privata. In particolare, la neo-costituita Associazione si propone di rappresentare i propri soci (ovvero tutti coloro che detengono la proprietà di archivi) nei rapporti con la Pubblica Amministrazione, con specifico riferimento agli Archivi di Stato, per tutte le problematiche riguardanti la conservazione, la tutela e la valorizzazione di detti archivi. L'Associazione è comunque aperta a tutti coloro che abbiano interesse a questo particolare tema.

L'ASAGES si prefigge - sensibilizzando i proprietari privati, siano essi persone fisiche o società ed enti in genere, dotati o non dotati di personalità giuridica - l'obiettivo di preservare così per le generazioni future un'importante eredità storico-culturale, fonte di notizie e di documenti, conservati sovente proprio negli archivi gentilizi, patrimonio di famiglie nobiliari e non.


 FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Proprietà fondiaria on line

È in rete il nuovo sito della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria ([www.federfondiaria.it](http://www.federfondiaria.it)). Tra le varie sezioni del sito, si segnalano quella relativa al mercato fondiario, con l'andamento del mercato e le quotazioni dei terreni, e quella contenente l'illustrazione delle modalità di registrazione dei contratti.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

Scade giovedì 10.10.'02 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2002. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 6,15 euro	1,18 (0,25)
da 6,16 euro a 7,51 euro	1,33 (0,29)
oltre 7,51 euro	1,63 (0,35)
lavoro superiore a 24 ore settimanali	0,86 (0,19)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dal 1°-1-2002 è di euro 4,101 al giorno (1,431 per pranzo e/o colazione, 1,431 per cena, 1,239 per alloggio).

Il 10 ottobre è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.7.'02 e il 30.9.'02.

Si ricorda che in caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione.

## Dall'Assindatcolf istruzioni per la regolarizzazione di colf e badanti

Con il mese di settembre è partita per colf e badanti, l'operazione di regolarizzazione. Nel Supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 199 del 26.8.'02 è stata pubblicata la legge in materia di immigrazione (L. 30.7.'02, n. 189), approvata nel mese di luglio, che prevede all'art. 33 la procedura di "emersione da lavoro irregolare" del personale di origine extracomunitaria senza permesso di soggiorno adibito ad "attività di assistenza a componenti della famiglia affetti da patologie o handicap che ne limitano l'autosufficienza ovvero al lavoro domestico di sostegno al bisogno familiare".

L'Assindatcolf ha in corso di spedizione alle proprie sezioni territoriali il primo numero della rivista *Notizie Assindatcolf*, prevalentemente dedicato alle procedure di regolarizzazione. Copia del notiziario può essere richiesta agli uffici centrali dell'Associazione (via del Tritone, 61 - 00187 Roma; numero verde: 800.162.261), ai quali ci si può rivolgere anche per l'indicazione delle sezioni provinciali presenti in gran parte del territorio italiano, a disposizione per l'assistenza agli associati ai fini dello svolgimento delle pratiche necessarie alla regolarizzazione.

Presso le sezioni Assindatcolf è inoltre disponibile il kit (modulo, bollettino e busta) che i datori di lavoro domestico devono consegnare agli uffici postali per la regolarizzazione di colf e badanti alle proprie dipendenze.

Un'ultima segnalazione: a partire dal 15 settembre, attivazione del sito Internet dell'Associazione (all'indirizzo [www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it)).


 ASSOCIAZIONE NAZIONALE FRA LE IMPRESE ASSICURATRICI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Operazione casa sicura

L'Ania ha lanciato l'operazione casa sicura.

Sul sito [www.ania.it](http://www.ania.it) è disponibile una serie di test per fare l'identikit del proprio immobile e avviare, laddove possibile, attività di prevenzione o di trasferimento del rischio ad una compagnia assicurativa. I test sono utili, in particolare, per chi voglia acquisire una polizza su misura in base alla tipologia di fabbricato, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei locali e l'esposizione a eventi atmosferici.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Intesa Fiaip-Anaci

Fiaip e Anaci hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa per concordare una reciproca collaborazione. In particolare, le due organizzazioni hanno concordato di "approfondire uno studio al fine di attuare un nuovo Organismo Nazionale in rappresentanza delle professioni immobiliari da denominarsi «Unione Nazionale Professionisti Immobiliari», inizialmente riservato ai soli associati alle due associazioni sottoscrittrici".

## Fiaip in America

Icrea (International consortium of real estate associations) è il consorzio internazionale nato nell'agosto 1999 tra le dieci associazioni più rappresentative di agenti immobiliari: oltre all'Italia, rappresentata da Fiaip, abbiamo Australia (Reia), Brasile (Secovi), Canada (Crea), Francia (Fnaim), Irlanda (Iavi), Olanda (Nvm), Norvegia (Nef), Russia (Rgr), Singapore (Sisv e Iea), Stati Uniti (Nar).

Come negli anni scorsi, una folta delegazione di agenti immobiliari Fiaip parteciperà ai lavori della Conference&Expo che quest'anno si svolgerà a New Orleans dal 7 all'11 novembre. "È prevista - ha dichiarato Alberto Capanna, vice presidente Fiaip - l'affluenza di 20 mila agenti immobiliari da tutto il mondo e di centinaia di migliaia di visitatori".

L'Italia, ha continuato il vicepresidente, "avrà a disposizione, tramite Fiaip, la sala dei partners internazionali, dove potrà rappresentare e presentare il proprio meraviglioso Paese e avere contatti col pubblico e con colleghi di altre nazioni".

Il giorno 8 novembre si terrà infatti una speciale sessione dedicata appunto all'Italia, in cui lo stesso Capanna illustrerà le attuali caratteristiche del nostro mercato. "Lo scopo è quello evidentemente di attrarre investimenti dagli Stati Uniti, rassicurando i futuri investitori e operatori stranieri circa la stabilità economica e politica, nonché, tema a loro assai caro (e non solo a loro), sui passi avanti circa la repressione della grande e piccola criminalità".

Ulteriori notizie su questo importante meeting mondiale sono reperibili al sito [www.realtor.org/conference](http://www.realtor.org/conference).



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL



L'ultimo numero del notiziario della Cassa Portieri, che viene inviato a tutti gli iscritti. Contiene ogni necessaria indicazione per provvedere puntualmente ai dovuti adempimenti



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

## Protocollo intesa con Aici

Aspesi, presieduta da Sestilio Paletti, e Aici-Associazione italiana consulenti e gestori immobiliari, presieduta da Bruna Belloni Bressan, hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa per lo scambio alla pari di dati e documenti raccolti, elaborati e prodotti dalle due associazioni, con lo scopo di arricchire le informazioni agli associati.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Trust e fondo patrimoniale

Il fondo patrimoniale è forse, tra gli istituti disciplinati dal nostro ordinamento, quello che presenta i maggiori punti di contatto con il trust ed è senza dubbio quello che più spesso è stato assunto dalla dottrina quale termine di paragone al fine di verificare l'ammissibilità del trust in un Paese di civil law.

In particolare, il fondo patrimoniale presenta quella che si è soliti considerare una delle caratteristiche principali del trust, ossia la segregazione: il fondo patrimoniale consiste, infatti, ex art. 167 ss. c.c., in un insieme di beni destinati a far fronte ai bisogni della famiglia e, quindi, separati dal restante patrimonio dei coniugi e aggredibili solo da determinati creditori.

Inoltre, in entrambi i casi c'è la distinzione tra negozio istitutivo e negozio dispositivo: come nel trust, anche per il fondo patrimoniale il negozio istitutivo può essere indifferente a titolo gratuito od oneroso e l'accettazione, quando richiesta, si riferisce al negozio di trasferimento e non a quello istitutivo.

Un'altra somiglianza ravvisabile tra i due istituti riguarda il ruolo che viene attribuito, nel fondo patrimoniale, ai figli ed ai genitori, che si trovano in una posizione analoga, rispettivamente, a quella spettante nel trust ai beneficiari, nella specie ai beneficiari di un trust discrezionale, ed ai trustees: infatti, come i beneficiari di un trust, i figli hanno diritto nei confronti dei genitori all'effettivo impiego dei beni del fondo per il soddisfacimento dei bisogni familiari e possono agire nei loro confronti, come nel trust i beneficiari possono agire nei confronti dei trustees, per ottenerne la rimozione dalla qualità di amministratori del fondo o per ottenere una quota dei beni che lo costituiscono al momento del suo scioglimento.

Al di là di queste analogie di fondo, se si osservano con maggiore attenzione i tratti fondamentali del trust, si vede come esso sia addirittura più adatto rispetto al fondo patrimoniale per il perseguimento delle medesime finalità.

Innanzitutto, bisogna notare che il fondo patrimoniale, così come disciplinato nel nostro ordinamento, non consente la realizzazione di una completa separazione patrimoniale, in quanto i beni in esso conferiti sono inattuabili solo con riferimento ai debiti che il creditore sapeva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia (art. 170 c.c.), con la conseguenza che, in concreto, sui beni e i loro frutti possono essere legittimamente fatte valere le pretese derivanti non solo dai crediti concessi per rispondere ad esigenze familiari, ma anche da crediti che non rientrano in tale categoria, nel caso in cui il creditore non ne fosse consapevole: sotto questo profilo, l'impiego del trust garantisce, invece, un'assoluta insensibilità del patrimonio in esso conferito rispetto alle vicende inerenti al patrimonio del disponente e del trustee e sarebbe quindi meglio in grado di realizzare le finalità di protezione che il fondo patrimoniale si propone di perseguire.

In secondo luogo, la disciplina vigente in materia di fondo patrimoniale prevede espressamente la possibilità di alienare i beni del fondo, con il consenso dei coniugi e con autorizzazione concessa dal giudice nel caso in cui vi siano figli minori, qualora, in tal modo, sia possibile provvedere meglio ai bisogni della famiglia (art. 169 c.c.) e questo è un ulteriore segnale del fatto che il fondo non realizza una vera e propria separazione, ma al massimo si limita a sottoporre i beni in esso conferiti ad un vincolo di destinazione.

Un altro limite del fondo patrimoniale nella sua attuale configurazione è costituito dal fatto che, a differenza di quanto accade nel caso del trust, che è un istituto completamente lasciato all'autonomia privata, esso soggiace sotto questo profilo a diversi limiti.

Innanzitutto, esso ha un ambito applicativo piuttosto ristretto, poiché il contesto in cui è utilizzabile è solo quello familiare e non è, quindi, uno strumento utilizzabile qualora si voglia provvedere alle esigenze analoghe che possono sorgere in altre ipotesi di convivenza, a differenza del trust che è impiegabile in qualsiasi contesto ed, in particolare, anche qualora non si tratti di coniugi.

In secondo luogo, la legge prevede l'assoggettamento dei beni a comunione legale, soggetta a scioglimento (art. 171 c.c. primo e secondo comma) e anche in questo caso non viene lasciata alternativa all'autonomia privata.

Inoltre, è la legge a prevedere, per di più tassativamente, le cause di cessazione del fondo (art. 171 c.c.), mentre nel caso del trust è compito del disponente scegliere le modalità di cessazione del rapporto con una libertà che è assoluta salva l'osservanza dei limiti massimi di durata previsti dalla legge.

In definitiva, se si prende in considerazione la finalità fondamentale del fondo patrimoniale, che consiste nella realizzazione di scopi di protezione patrimoniale a favore, in particolare, dei figli e, più in generale, della famiglia, si vede come il trust sia idoneo a realizzare questo fine in modo più completo, attraverso la piena segregazione dei beni in esso conferiti rispetto al patrimonio dei coniugi, con conseguente insensibilità dei beni in trust alle vicende di quello, e questo consentirebbe di ridurre la prassi dei fondi abusivi e di proteggere realmente l'interesse della famiglia.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Cassazione, giurisprudenza

### Edilizia popolare ed economica – Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento – L.R. Veneto n. 19/1990.

In tema di edilizia residenziale pubblica, ai fini della decadenza dell'assegnazione di un alloggio è sufficiente, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 2, comma primo lett. c), e 41 L.R. Veneto 20 marzo 1990, n. 19, che (anche) uno solo dei componenti del nucleo familiare abbia la titolarità degli indicati diritti (di proprietà, usufrutto, uso e abitazione) su un alloggio, e che quest'ultimo sia adeguato alle esigenze del nucleo familiare, risultando ubicato nell'ambito regionale, e non sia dichiarato inabitabile per motivi statici o impropri o ai sensi del punto 19, lett. a), dell'art. 7 D.P.R. n. 1035 del 1972; mentre resta irrilevante la difficoltà di mandare via l'inquilino a causa della legge in materia di sfratti.

\* Cass. Civ., sez. II, 11 febbraio 2002, n. 1876, Veronese c. Com. Venezia.

### Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Decadenza, revoca, annullamento – L.R. Veneto n. 19/1990.

Ai sensi della L.R. Veneto 20 marzo 1990, n. 19 in tema di edilizia residenziale pubblica, la composizione del nucleo familiare deve sempre intendersi quella risultante dai registri anagrafici, sulla base delle indicazioni degli stessi interessati e previa conferma degli accertamenti disposti dall'amministrazione comunale; ne consegue che rimane del tutto irrilevante l'eventuale modificazione del nucleo familiare non denunciata dall'interessato e non confermata dalla P.A.

\* Cass. Civ., sez. II, 11 febbraio 2002, n. 1876, Veronese c. Com. Venezia.

### Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Occupazione senza titolo – Provvedimento di rilascio.

In tema di edilizia residenziale pubblica, e con riguardo al provvedimento di rilascio dell'alloggio che l'ente proprietario assuma occupato senza titolo, l'opposizione dell'intimato è soggetta, quanto alla giurisdizione, alle comuni regole di riparto, alla stregua della natura sostanziale della posizione fatta valere in giudizio. Pertanto, ove l'opponente allegi il proprio diritto soggettivo al godimento del bene per effetto del subingresso nel rapporto locativo al precedente assegnatario, quale suo erede, deve essere affermata la giurisdizione del giudice ordinario. (Il principio è stato affermato dalla S.C. in relazione a controversia insorta in data anteriore alla entrata in vigore della legge n. 205 del 2000, il cui art. 7 riproduce il testo dell'art. 33 del D. L.vo n. 80 del 1998, dichiarato costituzionalmente illegittimo per eccesso di delega con sentenza della Corte costituzionale n. 292 del 2000).

\* Cass. Civ., sez. un., ord. 7 marzo 2002, n. 3389, Barontini c. Com. Firenze.



## Proposta di legge sul condominio

La Repubblica di San Marino non ha ancora una propria legislazione in materia condominiale. Nell'intento di colmare questo vuoto normativo, i rappresentanti della Confedilizia di San Marino (Presidente: rag. Marco Severini; Segretario generale: dott. Enrico Drudi) hanno in corso contatti con i rappresentanti del locale Governo finalizzati alla regolamentazione dell'istituto. A tal fine, l'Associazione sta illustrando alle forze politiche della Repubblica sammarinese una organica proposta normativa, con caratteri di originalità anche rispetto alla disciplina del codice civile italiano e che tiene conto della complessità che caratterizza oggi il condominio.



(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Sicurezza e proprietà

L'ultimo numero della rivista dell'Anacam *Sviluppo impresa* reca un intervento del Vicepresidente confederale Vigne. Dal titolo "La sicurezza protagonista degli interessi della proprietà", si sottolinea in esso che "le raccomandazioni europee sulla sicurezza degli impianti (degli ascensori) che le Associazioni di settore auspicano diventino norma cogente, trovano il consenso di Confedilizia, purchè ne siano condivisi gli obiettivi al di là dell'imposizione legislativa (non è pensabile, infatti, che tutti i punti delle raccomandazioni debbano essere immediatamente applicati) e soprattutto sia data loro una gradualità nel tempo".



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

## Telefono meteo per gli associati

I proprietari di casa titolari di un "bed and breakfast" o affittacamere – associati all'Anbba, Associazione Nazionale dei Bed & Breakfast e Affittacamere, aderente a Confedilizia – possono fornire ai loro ospiti un servizio aggiuntivo, realizzato da Confedilizia.

Infatti, gli stessi possono accedere al telefono meteo di Confedilizia (06.69940314, attivo dalle 9 alle 10, salvo il sabato e i festivi) per avere le informazioni meteorologiche del giorno e le previsioni per i quattro giorni successivi per tutte le località italiane.

I titolari di "bed and breakfast" possono, poi, compilare con le previsioni giornaliere il "cartoncino del tempo" (anche questo realizzato da Confedilizia e scaricabile all'indirizzo [www.confedilizia.it/biglietto-NEW2.doc](http://www.confedilizia.it/biglietto-NEW2.doc)) e consegnarlo all'ospite, permettendogli, in tal modo, di organizzare al meglio la sua permanenza.

Il servizio è già utilizzato dal proprietario che dà in locazione l'immobile per un periodo breve ("contratto week-end") o per uno più lungo, avvalendosi, per esempio, del contratto "casa vacanze".

## CATASTO

### Ai Comuni non interessa gestire il Catasto

Solo il 30% dei Comuni ha dato la propria disponibilità a stipulare l'apposita convenzione con l'Agenzia del territorio per la gestione degli atti catastali. È quanto ha rilevato la stessa Agenzia in seguito alle attività svolte in attuazione del decreto legislativo n. 112/98 che prevede, appunto, l'attribuzione ai Comuni delle funzioni relative alla conservazione, utilizzazione e aggiornamento degli atti del Catasto terreni e urbano, nonché alla revisione degli estimi e del classamento.

Intanto, anche in Parlamento si fa strada la tendenza ad un cambio di rotta in materia di decentramento delle funzioni catastali. Per iniziativa di una sessantina di senatori della maggioranza guidati dal senatore Luciano Magnalbò (Alleanza nazionale), è stato infatti presentato un disegno di legge (A.S. 1327) che prevede il conferimento di una delega al Governo per riordinare la materia secondo principi che stabiliscano che l'esercizio delle funzioni catastali e l'erogazione del servizio agli utenti continuino ad essere garantiti a livello nazionale dall'Agenzia del territorio, limitando il decentramento ai soli ambiti provinciali.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Servizi condominiali, quale competenza per il giudice di pace?

La Cassazione ha ribadito in una sua sentenza (n. 5448/02, inedita) come debba essere interpretata la norma che, per alcune cause condominiali, demanda la relativa competenza al giudice di pace.

“Le cause relative alle «modalità d'uso dei servizi condominiali» appartenenti alla competenza del giudice di pace a norma dell'art. 7, comma terzo, n. 2, cod. proc. civ., sono quelle - ha detto il Supremo Collegio - nelle quali si disputa dei limiti qualitativi o quantitativi dell'esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione, e non comprendono quelle nelle quali si controverte dell'esistenza, anche parziale, del diritto di comproprietà del singolo condomino, ovvero si neghi in radice un diritto vantato dallo stesso sulla cosa comune”. In applicazione dell'anzidetto principio, la Corte suprema - in una controversia insorta a seguito della domanda di un condomino che tendeva a negare il diritto di proprietà esclusiva dell'altro, il quale aveva recintato la parte di terreno controversa e costruito sopra di essa vari manufatti - ha accolto il regolamento di competenza richiesto dal giudice di pace di Roma (davanti al quale era stata riassunta la causa, a seguito di sentenza del tribunale che aveva declinato la propria competenza) affermando la competenza del tribunale.

### Lastrico solare, riparazione e ricostruzione

Il lastrico solare è, in buona sostanza, il tetto piano di un edificio. Per esso, l'art. 1126 del Codice civile stabilisce - quanto alle sue riparazioni o ricostruzioni - uno speciale regime di ripartizione delle spese. E la Cassazione, in una sua sentenza (n. 2726/02, inedita), ha recentemente spiegato che cosa si debba intendere per “riparazioni” e che cosa per “ricostruzioni”.

“Con riferimento al lastrico solare - ha detto la Suprema Corte - il termine «riparazione» di cui all'art. 1126 cod. civ. va inteso come sinonimo di manutenzione, attinente cioè a quegli interventi sulle parti di lastrico determinati dall'uso esclusivo, ma comunque collegati alla funzione di copertura dei piani sottostanti cui il medesimo strutturalmente adempie; detti interventi, tenuto conto della netta distinzione operata dall'art. 1126 cod. civ., non sono invero assimilabili a quelli dalla medesima norma definiti di «ricostruzione», per tali ultimi dovendo intendersi quei diversi interventi che incidono sugli elementi strutturali del lastrico (quali, ad es., il solaio portante, la guaina impermeabilizzante, ecc.)”.

### Lastrico solare, come ripartire le spese

L'importante, e analitica, sentenza della Cassazione di cui si è or ora detto, dispone anche a proposito della ripartizione delle spese afferenti il lastrico solare.

“Con riferimento al lastrico solare di uso o di proprietà esclusiva - dice la Suprema Corte - l'art. 1126 del Codice civile individua la misura del contributo dovuto rispettivamente dall'utente o proprietario esclusivo e dagli altri condomini indicati dalla norma per le spese di riparazione e ricostruzione, sulla base del rapporto (un terzo e due terzi) tra l'utilità connessa all'uso o alla proprietà esclusiva del lastrico solare e l'utilità, ritenuta dalla norma come prevalente, connessa alla funzione di copertura dell'edificio condominiale, funzione cui il lastrico solare adempie a vantaggio di tutti i condomini”. A tale stregua - spiega a questo punto la Cassazione - “sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad es., le spese attinenti i parapetti, le ringhiere ecc., collegate alla sicurezza del calpestio), mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti le parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura, vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti, secondo la proporzione del suindicato art. 1126 cod. civ.”.

### Il regolamento condominiale prevale, se contrattuale

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 3944/02, inedita) a proposito di regolamento condominiale di natura contrattuale. “In materia di condominio - ha detto il Supremo Collegio - è valida la disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini, giacché il diverso e legale criterio di ripartizione di dette spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 c.c.) è liberamente derogabile per convenzione (quale appunto il regolamento contrattuale di condominio), né siffatta deroga può avere alcuna effettiva incidenza sulla disposizione inderogabile dell'art. 1136 c.c. ovvero su quella dell'art. 69 att. c.c., in quanto, seppure con riguardo alla stessa materia del condominio negli edifici, queste ultime disciplinano segnatamente i diversi temi della costituzione dell'assemblea, della validità delle deliberazioni e delle tabelle millesimali”.

### Contratto commerciale, opere di adeguamento

È un tema parecchio discusso, sul quale la Cassazione (sent. n. 3441/02, inedita) è tornata a fare chiarezza (nel senso di escludere l'obbligo del locatore, di per sé). “Il principio - hanno detto i supremi giudici - secondo il quale, stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso (nella specie, commerciale), grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività ripromessasi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative, non osta a che le parti possano dedurre in condizione (ovvero convenire come espresa obbligazione del locatore) tanto la effettiva possibilità di apportare all'immobile le necessarie modificazioni per poter svolgere l'attività prevista, quanto il fatto che esso presenti (o sia in potenziale condizione) di acquisire le pertinenti condizioni giuridiche funzionali al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## QUESTIONI DI COSTITUZIONALITÀ

### Sfratti farmacie ed equo canone (agrario e non)

La Corte costituzionale ha dichiarato inammissibile la questione di costituzionalità sollevata dal Tar Toscana a proposito dell'art. 35 della legge 23.5.1950 n. 253 che richiede l'autorizzazione del Sindaco (allo stato attuale della legislazione) per lo sfratto di una farmacia. Motivo: la mancata esplicitazione - nell'ordinanza di rimessione - delle ragioni della presunta violazione delle norme costituzionali invocate dall'organo giurisdizionale rimettente.

La Corte ha invece dichiarato incostituzionali gli articoli 9 e 62 della legge 203/82 sull'equo canone agrario, applicabile in mancanza di “patto in deroga”.

Inammissibile (per mancanza di chiarezza nella motivazione dell'ordinanza di rimessione) è poi stata giudicata la questione di costituzionalità sollevata dal Tribunale di Genova nei confronti di vari articoli della legge dell'equo canone urbano “nella parte in cui non prevedono che la differenza tra il canone equo e quello pattizio sia a carico dell'erario”.

## IN GAZZETTA

### Beni di Enti

Il S.O. (n. 157) alla G.U. n. 180 del 2.8.'02 pubblica i Decreti dell'Agenzia del Demanio di individuazione dei beni immobili di proprietà dell'Inpdap, dell'Inail, dell'Ipost e dell'Inpdai.

### Case per universitari

Il S.O. (n. 107) alla G.U. n. 117 del 21.5.'02 pubblica i Decreti del Ministero dell'Istruzione concernenti la realizzazione di residenze ed alloggi per studenti universitari di cui alle leggi n. 338/00 e 388/00.

### Beni culturali

La G.U. del 22.5.'02 pubblica il Decreto 7.5.'02 del Ministro per i beni culturali concernente l'individuazione dei casi in cui il riconoscimento delle persone giuridiche che operano nelle materie di competenza del Ministero in questione è subordinato a preventivo parere della stessa Amministrazione.

Da gennaio: + 20%

## Ristrutturare gli edifici ora conviene

Non si ferma la corsa alle ristrutturazioni edilizie agevolate. Nel mese di luglio le comunicazioni di inizio lavori hanno segnato la cifra record di 50.777, con un incremento su base mensile del 4,1%. Nei primi sette mesi del 2002, il totale delle comunicazioni inviate al Centro operativo di Pescara si è attestato a 208.830 registrando un aumento del 20% sull'analogo periodo 2001, quando ammontarono a 174 mila. Furono 155 mila nei primi sette mesi del 2000.

I dati presentati sono stati aggiornati dalla stessa Agenzia delle entrate. L'attuale trend deve essere visto alla luce del fatto che questo è l'ultimo anno in cui si può godere degli sgravi fiscali sulle ristrutturazioni: variati nel '98 e successivamente prorogati con il riconoscimento di una detrazione Irpef che fu in origine del 41% e in un secondo tempo è scesa al 36%. Nonostante questa minore detrazione sul costo dei lavori per migliorare e in qualche caso rendere maggiormente sicuri gli edifici a uso abitativo, secondo le ultime normative vigenti molti condomini si sono subito affrettati a preparare i progetti di ristrutturazione degli immobili.

La classifica delle ristrutturazioni nel mese di luglio conferma che sono le regioni del Nord a guidare la graduatoria delle domande, seguite da quelle del Centro e dalle regioni del Mezzogiorno. Al primo posto nella speciale lista delle comunicazioni pervenute all'ufficio centrale di elaborazione dati è ovviamente la Lombardia (8.807), con alle spalle il Veneto (7.224) e quindi l'Emilia Romagna (6.850). Seguono a una certa distanza il Lazio e il Piemonte (rispettivamente con 4.712 e 4.300). Gli incrementi mensili più forti sono stati comunque segnati nel Lazio (+ 5,8%), Sicilia (+ 5,6%), Veneto e Basilicata (entrambi + 5,5%).

Il dato riferito al periodo da gennaio a luglio indica che il risultato complessivo, alla fine del 2002, potrebbe anche superare i valori degli anni precedenti. Infatti, se si guarda al totale assoluto, dal 1998 al luglio scorso sono state realizzate 1.297.390 ristrutturazioni: ben 255.537 nella sola Lombardia; altre 191.662 in Emilia Romagna; 138.198 in Veneto e 124.720 in Piemonte.

Il Nordovest e il Nordest guidano la classifica per macroaree geografiche, con 858.433 comunicazioni inviate ai centri di servizio tra il 1998 e oggi contro le 388.280 di Mezzogiorno e Italia centrale.

Le previsioni per i prossimi mesi indicano che la corsa alle ristrutturazioni assumerà ritmi ancora più incessanti.

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## QUANDO LO SFRATTO SI PUÒ SOSPENDERE

**L'**ultimo decreto legge di sospensione degli sfratti (per usare il termine comune) prevede un meccanismo di garanzia per il proprietario che la Confedilizia è riuscita all'ultimo momento - ed a proroga della sospensione già decisa - a fare inserire nel provvedimento. In virtù di esso, in presenza di un blocco «di fatto» (non fondato, cioè, su alcun provvedimento giurisdizionale), il locatore può ricorrere al giudice dell'esecuzione (e, in caso, anche appellare la sua decisione) per far controllare - in un termine massimo di otto giorni - se lo sfratto potesse o meno essere sospeso.

Davanti ad una situazione come quella italiana (in cui un ministro, Nesi, disse in buona sostanza agli ufficiali giudiziari di soprassedere agli sfratti qualora l'inquilino presentasse un'autocertificazione sul possesso dei requisiti richiesti per godere della sospensione dell'esecuzione) è perfettamente inutile cavillare sulla legittimità (certo insussistente) di siffatti comportamenti di blocco «di fatto», pur - come visto - «autorevolmente» consigliati. L'ultimo decreto ha preso atto che tali comportamenti (volenti o nolenti) ci sono, che rimuoverli tempestivamente per le vie ordinarie è pressoché impossibile, ed ha allora predisposto un meccanismo di controllo pronto ed efficace, che esplicherà i suoi effetti - prima di

tutto - in via preventiva, funzionerà, cioè, da deterrente. E se non funzionerà in questo senso, servirà comunque come metodo di controllo.

Il meccanismo di garanzia non cambia, naturalmente, proprio nulla dei sacri principi del nostro ordinamento. Una volta sollecitato dal ricorso del proprietario, il giudice dovrà accertare se l'inquilino possiede o meno



Esecuzione di uno sfratto

i requisiti per godere della proroga dello sfratto: ma la prova del possesso di questi requisiti, naturalmente, competerà sempre a chi vi abbia interesse, cioè all'inquilino, a seguito delle contestazioni del locatore (dal quale non si potrebbe, comunque, pretendere una «prova negativa», per così dire). Sotto questo punto di vista, infatti, il provvedimento proprio nulla innova.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 6.7.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

**Enti previdenziali.** L'Inps ha 32.500 dipendenti che costano, ciascuno, 87.000.000 di lire all'anno, l'Inail ne ha 12.600 che costano ciascuno 8.000.000 in meno (79.000.000 di lire) mentre i 5000 dipendenti Inpdap costano "solo" 73.000.000 e cioè il 17% in meno. Buona amministrazione? Misteri della giungla retributiva. Privilegi? Fra 87, 79 e 73 c'è una bella differenza: eppure tutti fanno lo stesso lavoro.

Raffaele Costa

Legge Pinto

## Una causa di 31 anni, vale 11 mln

Cinque anni per il primo grado di giudizio e tre anni per quello di appello.

La Corte d'appello di Catanzaro ha stimato in otto anni la ragionevole durata di un processo, relativo a una controversia per l'attribuzione di un bene indivisibile con domanda riconvenzionale di riscatto, protrattosi in realtà per 31 anni. In conseguenza, il risarcimento del danno è stato stimato in 11 milioni di lire contravvenendo, secondo l'avvocato di parte Francesco Locarno, i criteri di liquidazione fissati dalla Corte europea dei diritti dell'uomo: 2 milioni di lire per ogni anno eccedente la durata ragionevole per i giudizi in primo grado, un milione per quelli pendenti in appello e 500 mila lire per ogni anno di sosta in Cassazione. "È vero che sono state da più parti sottolineate le difficoltà interpretative e applicative della legge Pinto. Però l'impressione immediata che si ricava è che, per ora, è sempre il consumatore finale a farne le spese", ha commentato Locarno.

## Esenti da bollo le cessioni di immobili in corso di esproprio

I contratti di cessione volontaria di immobili stipulati nell'ambito del procedimento di espropriazione per pubblica utilità sono sempre esenti dall'imposta di bollo; se l'acquirente è lo Stato, sono esenti dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale; se acquirenti sono gli enti pubblici territoriali, sono soggetti all'imposta fissa di registro e ipotecaria e all'imposta catastale in misura proporzionale. È quanto ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 31.7.'02, n. 254/E.

## Impegno di spesa vincola esproprio

Illegittime le deliberazioni che approvano i progetti di opere pubbliche, dichiarandone la pubblica utilità, senza che sia impegnata la spesa necessaria all'effettuazione dell'esproprio connesso. Il Tar Lazio, sezione I, ha ribadito il principio con sentenza 21/6/2002, n. 5711 (in www.giust.it), che ha accolto il ricorso proposto da alcuni cittadini avverso un procedimento espropriativo, in base anche alla carenza dell'impegno della spesa necessaria.

## Tecnoborsa: 80% famiglie è proprietaria di immobili

L'80% delle famiglie italiane è proprietaria di immobili. È quanto è emerso nel corso della presentazione della seconda edizione (alla quale ha collaborato anche Confedilizia) del Codice delle Valutazioni Immobiliari, organizzata da Tecnoborsa.

“Come è emerso dalla recente indagine di Tecnoborsa sulle famiglie italiane dal 1999 ad oggi – ha detto il presidente di Tecnoborsa, Aldo De Marco – c'è un altissimo interesse verso il mercato immobiliare, in un Paese dove il quadro socio-economico di riferimento indica che circa l'80% delle famiglie italiane è proprietaria di immobili: dai nostri dati risulta che, negli ultimi 3 anni, il 26,4% delle famiglie italiane ha realizzato una o più transazioni immobiliari fra acquisto, vendita o anche locazione di un'abitazione. Ciò vuol dire che, negli ultimi 3 anni, il mercato immobiliare ha interessato a vario titolo 5 milioni di nuclei familiari”.

L'indagine Tecnoborsa ha rilevato inoltre che solo un terzo delle famiglie ha però fatto ricorso ad uno specialista per la valutazione di un immobile: si sono serviti di un valutatore famiglie la cui fascia d'età varia dai 25 ai 45 anni. In particolare, nel caso dell'acquisto di un immobile le famiglie che hanno fatto ricorso ad uno specialista per una valutazione dell'immobile sono state il 29,1%, mentre per la vendita la percentuale sale al 37,3%. Fra coloro che si sono avvalsi dello specialista, la parte del leone l'hanno giocata le agenzie immobiliari, a cui hanno fatto ricorso il 50% delle famiglie che hanno provveduto ad una valutazione.

“Questi dati – ha spiegato De Marco – confermano dunque come in Italia venga sottovalutata, da parte dei privati, l'importanza della valutazione di un professionista per le transazioni immobiliari, ruolo fondamentale per garantire a tutti gli attori del mercato immobiliare una corretta applicazione di quelle metodologie univoche, condivise ed agevolmente applicabili che il Codice propone al fine di diffondere una nuova cultura per la trasparenza e lo sviluppo del mercato immobiliare italiano che sia al passo con i più avanzati modelli internazionali”.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (già inviato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia, ove può essere consultato dai soci), ha infatti sottolineato il presidente di Tecnoborsa, è “nato dall'esigenza di dotare il mercato immobiliare italiano di uno strumento di lavoro che costituisca per tutti un punto di riferimento scientificamente ed economicamente efficace condiviso anche dagli opera-

tori internazionali e dare un importante contributo all'integrazione dell'economia immobiliare italiana con quella di altri Paesi dell'Unione europea”.

Le due maggiori novità di questa seconda edizione del Codice sono il Codice Deontologico del Valutatore e lo Schema di perizia. Il Codice individua e definisce le principali terminologie e convenzioni da adottare e censisce le definizioni in uso in Italia. Le definizioni ruotano intorno a 3 nuclei, riferiti alle modalità di misura della consistenza degli immobili, alle diverse accezioni del valore ed ai procedimenti di stima.

## La Tarsu può essere riscossa senza ruolo, ma evitando oneri per il contribuente

In materia di tassa sui rifiuti, la disposizione dell'art. 72 del d.lgs. n. 507/93 - che prevede la riscossione della tassa mediante ruolo - può essere disapplicata dall'ente locale in favore di una diversa forma di riscossione che l'ente stesso reputi più consona alle proprie esigenze gestionali. Lo ha precisato - con Risoluzione 30.7.'02, n. 8/DPF - il Dipartimento politico fiscale del Ministero dell'economia e delle finanze. Peraltro - ha aggiunto il Ministero - si deve tener conto del fatto che uno dei vincoli che l'art. 52 del d.lgs. n. 446/97 pone all'esercizio della potestà regolamentare di Comuni e Province è quello della semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. L'ente locale potrebbe, quindi, adottare una forma di pagamento diversa dal ruolo, purché però non siano addossati al contribuente gravosi oneri di determinazione del tributo, dal quale sarebbe esonerato ove fosse, invece, mantenuto il ruolo”.

### Borsino Confedilizia per le città metropolitane (Prezzi medi relativi alla compravendita di alloggi ad uso residenziale con l'indicazione della variazione percentuale per gli anni 2001/2002)

Città	CENTRO						SEMICENTRO						PERIFERIA					
	Min. 2001	Min. 2002	%	Max 2001	Max 2002	%	Min. 2001	Min. 2002	%	Max 2001	Max 2002	%	Min. 2001	Min. 2002	%	Max 2001	Max 2002	%
Bari	1.480	1.490	0,68	2.305	2.315	0,43	1.155	1.160	0,43	1.880	1.898	0,96	905	910	0,55	1.265	1.273	0,63
Bologna	1.780	1.807	1,52	4.050	4.100	1,23	1.620	1.652	1,98	3.365	3.400	1,04	1.630	1.652	1,35	2.900	2.950	1,72
Catania	1.165	1.180	1,29	2.050	2.075	1,22	850	865	1,76	1.295	1.310	1,16	795	805	1,26	1.040	1.055	1,44
Firenze	1.935	1.960	1	4.650	4.699	1	1.795	1.807	1	3.680	3.718	1	1.480	1.500	1	2.850	2.892	1
Genova	1.704	1.720	0,94	3.620	3.660	1,10	965	980	1,55	2.390	2.420	1,26	838	850	1,43	1.930	1.950	1,04
Milano	3.500	3.560	1,71	5.620	5.681	1,09	2.750	2.800	1,82	4.450	4.500	1,12	1.775	1.807	1,80	3.450	3.500	1,45
Napoli	1.760	1.780	1,14	4.445	4.476	0,70	1.535	1.560	1,63	3.855	3.872	0,44	1.410	1.430	1,42	2.255	2.273	0,80
Palermo	1.310	1.320	0,76	2.315	2.324	0,39	965	975	1,04	1.400	1.411	0,79	875	890	1,71	1.265	1.273	0,63
Roma	1.860	1.885	1,34	5.900	5.965	1,10	2.400	2.420	0,83	4.590	4.613	0,50	1.465	1.480	1,02	3.400	3.420	0,59
Torino	2.165	2.180	0,69	4.315	4.350	0,81	1.765	1.780	0,85	3.785	3.820	0,92	1.945	1.962	0,87	2.840	2.870	1,06
Venezia	4.345	4.390	1,04	5.099	5.180	1,59	3.080	3.120	1,30	3.670	3.715	1,23	2.510	2.540	1,20	3.100	3.140	1,29

Fonte: Ufficio studi Confedilizia

Valori espressi in Euro al metro quadrato

L'indicazione del costo minimo è riferita ad immobili vetusti o da ristrutturare

L'indicazione del costo massimo è riferita ad immobili nuovi o ristrutturati

**Personale presidenziale.** Il Presidente della Repubblica può contare su uno staff che non ha eguali al mondo. Se a Buckingham Palace la regina Elisabetta dispone di 300 persone per svolgere le sue attività e il re di Spagna di 543; se il Presidente degli Stati Uniti d'America manda avanti la Casa Bianca con 466 dipendenti e l'imperatore del Giappone se la cava egregiamente con poco più di mille, al servizio del nostro Presidente ci sono circa 1800 persone: 700 dipendenti ufficiali, un vero esercito cui si aggiunge una pletera imprecisata di “comandati” o “distaccati” (che si vedono raddoppiare lo stipendio rispetto all'amministrazione da cui provengono) da altri ministeri, 200 agenti di polizia, 300 corazzieri, 250 carabinieri, 30 finanzieri e una quarantina di guardie forestali. Ma non è finita qui. A uso esclusivo dei dipendenti del Quirinale c'è un ufficio postale con 16 persone, costato, nel solo '97, 1.100.000.000 di lire, e un ambulatorio medico costato alla Asl Roma A, nel solo '96, circa 250 milioni. È a disposizione del Presidente un intero reggimento di corazzieri (290 uomini e 60 cavalli) costato nel solo '98 ben 15 miliardi di lire.

Raffaella Costa

## Istruzioni ad amministratori condominiali e proprietari di casa per il cablaggio degli edifici e l'appoggio di condutture

La Confedilizia ha predisposto un documento per la regolamentazione dei rapporti tra amministratori condominiali e singoli proprietari di immobili da una parte, e operatori di telecomunicazioni dall'altra, in tema di installazione di reti di telecomunicazioni e di cablaggio degli edifici.

Altro documento la Confedilizia ha predisposto per la regolamentazione dei rapporti tra proprietà edilizia e operatori di telecomunicazioni e sulle reciproche obbligazioni nel caso di appoggio di cavi, condutture o apparati sia ex novo che in occasione di restauri o ristrutturazioni, con particolare riferimento agli immobili di interesse storico-artistico ed alle pertinenze degli stessi.

Al fine di non compromettere i diritti della proprietà edilizia, la Confedilizia raccomanda agli amministratori immobiliari ed ai singoli proprietari di attenersi strettamente alla regolamentazione in questione, da recepirsi in singoli accordi da stipularsi con gli operatori interessati per ogni singolo edificio.

Informazioni sulle regolamentazioni anzidette, per i due differenti casi considerati (appoggio condutture e cablaggio), possono essere ottenute presso la Segreteria generale della Confedilizia centrale.

## IMPORTANTE

### Affrancatura non corretta, cosa capita alla nostra posta

Un'affrancatura non corretta assolve le Poste dalla loro responsabilità (D. Lgs. 22.7.1999 n. 261).

La Società interessata riferisce comunque di aver adottato una procedura secondo la quale la corrispondenza con affrancatura parziale viene restituita al mittente. Quando il mittente non è indicato in modo leggibile, la corrispondenza viene recapitata al destinatario, che per riceverla deve pagare l'importo mancante (senza alcun aggravio di spese). Soltanto in caso di rifiuto da parte del destinatario, la corrispondenza viene avviata al macero.

Già che siamo in argomento, informiamo altresì che (a termini dell'art. 8 del precitato provvedimento) "È consentita, senza autorizzazione, la prestazione di servizi postali da parte della persona fisica o giuridica che è all'origine della corrispondenza (autoprestazione) oppure da parte di un terzo che agisce esclusivamente in nome e nell'interesse dell'autoproduttore".

Per saperne di più (ed anche per proteste oltre che per verificare i prezzi, le regole per l'affrancatura ed i tempi di consegna) ci si può rivolgere al numero verde 160. Informazioni anche al sito Internet [www.poste.it](http://www.poste.it)

### Contratti agevolati, convenienze in euro

La Sede centrale ha trasmesso a tutte le Associazioni territoriali tabelle - curate dall'Ufficio studi confederale - che illustrano in euro la riduzione fiscale concretamente ottenibile da ciascun proprietario e da ciascun inquilino in relazione al canone ed al reddito imponibile dichiarato, in caso di applicazione dei contratti di locazione agevolati.

I soci possono consultare presso le Sedi territoriali le predette tabelle.

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SPORZA FOGLIANI \*

## DECRETO SFRATTI E GARANZIA PER I PROPRIETARI

**L'**ultimo decreto legge di sospensione degli sfratti (122/02) ha un'importante precisazione: la sospensione si applica solo alle finite locazioni. Una precisazione importante anche per il contesto nel quale è inserita, così da acquistare il significato di interpretazione autentica vera e propria delle precedenti sospensioni (dunque, ove - come nei territori dei Tribunali di Firenze e Palermo, salvo altri - la sospensione era stata applicata anche agli sfratti per morosità, questi dovranno ripresentarsi, ad istanza del proprietario da proporsi in differenti forme a seconda del tipo di provvedimento all'origine della singola sospensione).

Il provvedimento in questione reca anche un'altra importante precisazione: è prorogata la sospensione - da ultimo - disposta con il precedente decreto legge di sospensione. Ciò che avalla a nuovo titolo l'interpretazione - sempre sostenuta dalla Confedilizia - che dall'anno scorso in poi si è sempre trattato di mera proroga dell'iniziale sospensione (riguardante, quindi, casi concreti in allora individuati).

Ma la parte più significativa del nuovo decreto legge è senz'altro data dal secondo comma della sua parte riguardante gli sfratti. Ricependo una precisa richiesta della Confedilizia (formulata a blocco sfratti già «decretati»), è infatti stato introdotto un nuovo (e ulteriore) meccanismo di garanzia per il proprietario che - avanti a un blocco dell'esecuzione, o a un rinvio della stessa, deciso dall'ufficiale giudiziario, spedisce a seguito della presentazione di pretese «autocertificatorie» - potrà subito ricorrere al giudice dell'esecuzione per far accertare se nella fattispecie si rientri effettivamente, o meno, fra i casi (particolari e specifici) per i quali la sospensione è prevista. Il provvedimento prevede che il ricorso del locatore debba essere notificato al conduttore (prima del deposito in cancelleria, si ritiene, dati i ristretti termini per decidere concessi al giudice) e che la decisione possa essere impugnata avanti il tribunale collegiale, «che giudica con le modalità di cui all'art. 618 c.p.c.» (stessa identica formula - limitata, all'evidenza, alle modalità del giudizio - usata dall'art. 6 legge 431/98).

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 29.6.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

**Michele e Roberto.** Credevo che a non pagare pegno in caso d'errore fossero solo i magistrati: questo fino a quando non ho letto il testo di un'interrogazione dell'onorevole Delmastro delle Vedove, un intelligente avvocato di Novara che si dichiara tuttora "fascista" più per far dispetto a Fini (il quale si sarebbe convertito troppo in fretta e per comodità) che non per convinzione. L'onorevole Delmastro delle Vedove ha scoperto che la sanzione inflitta al presentatore Michele Santoro e a Roberto Zaccaria, allora presidente della Rai-Tv, per la vicenda della trasmissione sul "caso Dell'Utri" non la pagheranno gli interessati bensì la pagherà la Rai-Tv e cioè il contribuente.

*Raffaele Costa*

## GIURISPRUDENZA CASA

### Oneri accessori, forfettizzazione vietata

La forfettizzazione degli oneri accessori (in regime - attenzione - di legge dell'equo canone come legge regolatrice del singolo contratto) non è consentita (mentre se ne può invece discutere nella vigenza della legge 431/98). Lo ha detto la Cassazione (sent. n. 3431/02, inedita): "È nulla, a norma dell'art. 79 della legge 27 luglio 1978 n. 392, la clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri accessori anticipatamente determinati in modo forfettario, perchè viola il principio della specificità di essi, stabilito dall'art. 9 della stessa legge, e consente al locatore di procurarsi vantaggi che non gli spettano".

### Muri condominiali, apertura di porta

"Negli edifici in condominio - ha detto la Cassazione (sent. n. 4314/02, inedita) - i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari possono utilizzare i muri comuni, nelle parti ad esse corrispondenti, sempre che l'esercizio di tale facoltà, disciplinata dagli artt. 1102 e 1122 c.c., non pregiudichi la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato. Nel caso, la Cassazione - in applicazione dell'indicato principio - ha confermato la sentenza del giudice del merito che aveva giudicato legittima l'apertura di una porta eseguita da un condomino nel muro condominiale, dopo avere incensurabilmente accertato che da essa non era derivata alcuna sostanziale modifica dell'entità materiale del bene nè il mutamento di destinazione dell'androne comune, di cui il ricorrente poteva continuare a fare uso secondo il suo diritto; incontestata essendo ulteriormente rimasta l'insussistenza di alterazione del decoro architettonico del bene medesimo in conseguenza di detta apertura".

### Prelazione al prezzo dichiarato, anche se simulato

Non ci si scappa, la Cassazione è stata inflessibile (sent. n. 3175/02, inedita). "L'art. 39 della legge n. 392 del 1978 - ha detto il Supremo Collegio - nel prevedere che, in caso di violazione del diritto di prelazione spettante al conduttore, l'eventuale diritto di riscatto dell'immobile vada esercitato in riferimento al prezzo formalmente dichiarato nel contratto definitivo di alienazione, anche se tale prezzo risulti simulato, ha evidente carattere sanzionatorio". Da ciò discende - ha detto ancora la Cassazione - che "la simulazione relativa del prezzo è irrilevante ai fini della determinazione del prezzo del riscatto".

### Vendita in blocco, niente prelazione

La Cassazione è tornata a ribadire (sent. n. 1443/02, inedita) un principio della sua giurisprudenza oramai consolidato. "In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione - ha detto - nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale si trova l'immobile locato il conduttore di questo non ha diritto alla prelazione ed al riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nè sulla singola unità immobiliare, per non essere separabile dal tutto, nè sull'intero edificio, trattandosi di bene diverso da quello locato".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Casa: in vacanza si pensa alla sicurezza dell'abitazione

Milioni di proprietari di casa sono andati in vacanza: la loro abitazione è restata quindi vuota e sottoposta a pericoli, soprattutto in tema di furti. Come hanno provveduto i proprietari?

Una ricerca dell'Ufficio studi della Confedilizia, condotta sull'intero territorio nazionale con la collaborazione delle oltre 190 sedi decentrate dell'organizzazione, ha rilevato che un notevole numero di proprietari ha scelto di assicurarsi contro il furto (il 21%). I tipi di polizza stipulati sono svariati, con coperture a volte limitate a volte molto più ampie; molteplici sono, altresì, le formule utilizzate ed il premio assicurativo corrisposto. Basti pensare che alcuni hanno optato per formule assicurative più estese, per esempio in previsione non solo del furto, ma anche dell'incendio, con risarcimento persino dei danni a terzi.

Piuttosto elevata la percentuale (il 19%) di coloro che si sono affidati invece all'apporto di altre persone che passano di tanto in tanto a visitare l'appartamento affinché esso non resti del tutto incustodito: sono indicati, in maniera decrescente, un parente, un amico, il portiere dell'immobile o il sostituto, l'amministratore condominiale, un collaboratore domestico.

Confidano nei sistemi d'allarme impiantati il 9% dei proprietari che sono in vacanza. Da notare che molto varia è la gamma degli antifurto scelti, dai rilevatori di rottura di vetri agli infrarossi, dai rilevatori di superficie ai microcontatti.

Limitato è il numero dei proprietari che hanno fatto ricorso alla sorveglianza di istituti di vigilanza: il 9%, concentrati nei maggiori centri e spesso con contratti che riguardano un intero complesso immobiliare. Consistente è per contro la percentuale (il 17%) di coloro che ritengono inutile dotarsi di sistemi antifurto ovvero di far ricorso ad altri sistemi di sicurezza, stante la dichiarata brevità dell'assenza, in particolare dell'assenza completa di tutti i familiari, in quanto almeno una persona di famiglia (di solito il padre) o ritorna di frequente a casa oppure resta fuori per un tempo limitato. Infine, il 4% risulta essersi collegato con la Questura tramite il teleallarme, meccanismo che permette un rapido intervento della Forza Pubblica.

## Come si applica l'agevolazione per i canoni dei lavoratori trasferiti

La Risoluzione 3.7.'02, n. 214/E, dell'Agenzia delle entrate, fornisce alcuni chiarimenti sull'applicazione dell'art. 62, comma 1-bis, ultimo periodo, del Testo unico delle imposte sui redditi, in forza del quale, qualora i fabbricati siano dalle imprese concessi in uso "a dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività, per il periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e nei due periodi successivi", i canoni di locazione anche finanziaria e le spese di manutenzione dei fabbricati sono integralmente deducibili.

La norma - precisa l'Agenzia in risposta ad una richiesta di interpello - si rivolge sia ai soggetti neoassunti sia a coloro che, successivamente all'instaurazione del rapporto di lavoro, debbano trasferirsi in un'altra sede, situata in un Comune diverso; e si applica a dipendenti sia italiani sia stranieri.

Inoltre, la legge non prevede un periodo minimo di permanenza: pertanto, qualora entro lo scadere del triennio previsto il dipendente lasci l'unità immobiliare che gli è stata concessa in locazione, da quel momento i canoni e le spese di manutenzione non potranno più essere integralmente dedotti (mentre resterà la facoltà della parziale deduzione prevista dal secondo periodo dello stesso art. 62, comma 1-bis, citato).

## La CONFEDILIZIA è forte di oltre 190 Associazioni territoriali

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

## Emigrati proprietari di casa: "troppo fisco"

Le vacanze estive hanno riportato in Italia molti connazionali emigrati. In tali circostanze la Confedilizia ha promosso, attraverso il proprio Ufficio studi, un'indagine volta ad approfondire la situazione degli emigrati proprietari di casa. Il campione sul quale si è basata la ricerca consiste in 722 emigrati, forniti o meno di cittadinanza italiana, tornati in patria nel mese di luglio e ripartiti fra tutte le province italiane.

Risulta dall'indagine che ben il 91% è proprietario di almeno un immobile in Italia (e il 14% di più immobili). Elevata pure la percentuale di proprietari fondiari: il 32%. Il 26% del campione tiene l'immobile a propria disposizione, per effettuarvi villeggiatura o comunque utilizzarlo in occasione del rientro in Italia (la percentuale, com'è logico, sale alquanto per gli emigranti in Europa e diminuisce fortemente per quelli oltreoceano, che hanno minori occasioni di tornare in patria). Altri, intestatari di un appartamento, lo affidano in comodato, in genere a un discendente (il 31%). Il 30% ha un immobile dato in locazione (non pochi hanno in affitto fondo e casa colonica; il 4% ha più appartamenti locati).

Alla richiesta se intendano alienare il bene, solo il 12% afferma di avere questa intenzione: tutti gli altri preferiscono conservarlo, sia per sé (tanto per utilizzarlo direttamente quanto per ricavarne reddito) sia per usarlo a favore di familiari. Quasi unanime risulta comunque l'attaccamento al bene casa, espresso con forti dichiarazioni sul valore economico, sociale ed affettivo dell'immobile di proprietà.

Le principali difficoltà registrate dipendono dalla lontananza, che costringe a far ricorso (tranne che per coloro che rientrano sovente dall'estero e quindi più direttamente possono prendersi cura del patrimonio in Italia: il 16%) a terze persone per seguire la gestione del bene: prevalentemente (il 53%), familiari o parenti; poi, persone di fiducia, come vicini o amici; infine, professionisti (in maggioranza, amministratori condominiali).

Molto diffusa la protesta nei confronti dell'imposizione fiscale immobiliare, definita spropositata dal 91% degli intervistati e portatrice di difficoltà burocratiche dall'87%.

Alla domanda se si giudichi migliore la condizione della proprietà immobiliare, quanto a vincoli burocratici e a pressione fiscale, in Italia o nel Paese di residenza, l'81% giudica migliore la situazione del Paese di emigrazione, il 10% ritiene eguale la condizione in Italia e all'estero e solo il 5% reputa migliore lo stato di cose in Italia, mentre il 4% non si esprime.

## RECENSIONI

### Ambiente

Carmen Michelotti, *Scarichi industriali e inquinamento*, Edizioni Fag, via Garibaldi 5, Assago, pp. 192 + Cd Rom

Ampio quadro delle normative in tema di inquinamento idrico e atmosferico, di rifiuti industriali e sanitari e di imballaggi, con tabelle dei livelli consentiti per le sostanze inquinanti.

### Attualità

Gianni Barbacetto, Peter Gomez, Marco Travaglio, *Mani pulite*, Editori Riuniti, pp. 734

Lunghissima ricostruzione delle vicende giudiziarie (e politiche) sorte da Tangentopoli, analizzate dal punto di vista degli'inquirenti, a favore dei quali gli autori assumono decisa posizione.

Giuseppe Oddo, Giovanni Pons, *L'affare Telecom*, Sperling & Kupfer ed., pp. 404

Le instabili vicende della Telecom dal 1994 al 2002: il fallimento dell'originario progetto di compagnia ad azionariato popolare, e le tormentate e convulse fasi che hanno alla fine portato la società sotto il controllo della Pirelli.

Daria Lucca, *Giustizia all'italiana*, pref. di Guido Rossi, Carucci ed., pp. 224

Un'inchiesta sullo stato infelice della giustizia civile in Italia, stesa ascoltando magistrati, avvocati e cittadini di molte città: un'analisi impietosa, con diversi casi clamorosi di ritardi e disfunzioni, ma anche con esempi di efficienza e buona amministrazione.

### Bed & breakfast

Rita Apollonio, Giulia Carosella, *Come aprire un bed & breakfast in Italia*, FrancoAngeli ed., pp. 160

Una serie di consigli pratici per chi intenda avventurarsi nella (per l'Italia) nuova forma di utilizzo di immobili a fini di accoglienza turistica.

### Beni culturali

Francesca Bottari, Fabio Pizzacannella, *L'Italia dei tesori*, Zanichelli ed., pp. 312

Il volume analizza la protezione giuridica del patrimonio culturale, soffermandosi poi sui maggiori musei e sull'esercizio della tutela: la parte giuridica si alterna a quella storica, con ampi riferimenti.

### Catasto

Giorgio Crescentini, *Trattato di pratica catastale. Catasto dei fabbricati*, VIII edizione, Maggioli ed., pp. 324

Un manuale di pratica, molto attento alle varie fasi dell'accatastamento e delle variazioni, aggiornato con la versione 3.0 della procedura informatica Docfa.

**LA RICERCA** Indagine Confedilizia: unico inconveniente il fisco. Tedeschi in testa

## Casa in Italia? Piace agli stranieri

**ROSA SERRANO**

I DUE terzi degli stranieri che acquistano immobili in Italia provengono dalla Germania (in testa), dalla Francia e dall'Inghilterra. Tutto o quasi soddisfatti dell'investimento; unico vero inconveniente: il fisco. È quanto emerge da una ricerca preparata dalla Confedilizia in collaborazione con gli organismi europei (Epf-European Property Federation) e internazionali (Uipi-Union internazionale de la propriété immobilière) della proprietà immobiliare nei quali l'Italia è rappresentata dall'organizzazione dei proprietari immobiliari italiani.

Dalla ricerca emerge tra l'al-

**CHI COMPRA DI PIU'**

ACQUISTANTI STRANIERI DI IMMOBILI ITALIANI, PER NAZIONALITA'

GERMANIA	FRANCIA	REGNO UNITO
25,2%	23,1%	17,3%
ALTRI UE	NON UE	SVIZZERA
22,0%	12,4%	4,3%
		STATI UNITI
		3,1%

quinti del campione sono rappresentati da singoli o famiglie e un quinto da società. Motivazione preponderante per l'acquisto: abitare la casa (il 70,1% del totale di cui il 59,3% la utilizza per trascorrere le vacanze in Italia). Il 22,2% delle compravendite è riferito a imprese che acquistano immobili soprattutto per destinarli ad abitazione dei propri dipendenti, collaboratori, dirigenti e amministratori.

Per quanto concerne la scelta delle zone interessate all'acquisto, gli inglesi preferiscono la Toscana, i tedeschi le Langhe piemontesi, gli americani Roma e Venezia, gli svizzeri la Lombardia e i francesi le coste liguri.

**NUOVI VICINI**  
I nuovi vicini di casa? Perlopiù tedeschi, poi francesi

tro che si inizia ad avvertire una pur minima presenza anche di lavoratori immigrati da tempo, i quali hanno acquistato una casa in Italia dopo aver fatto giungere nel nostro Paese la loro famiglia. Circa i quattro

da la Repubblica 22.8.'02

### Bonifica: gli extragricoli pagano oltre un quarto

I dati sul gettito dei contributi di bonifica per il 2001 confermano il fortissimo peso che i proprietari extragricoli rivestono. Globalmente, si tratta di circa 207 miliardi di vecchie lire, pari a più di un quarto del totale.

La tabella qui pubblicata permette di rilevare che in due regioni gli extragricoli pagano più degli agricoli (Liguria e Toscana, ove il peso degli agricoli è ridotto a meno del 40%), e che rilevante è la contribuzione urbana in Veneto e Marche (quasi un terzo), in Emilia e Umbria (più di due quinti), in Campania (un terzo). Quanto ai valori assoluti, si segnalano gli oltre 49 miliardi di lire del Veneto, i quasi 68 dell'Emilia e i 29 della Toscana.

Va ricordato che in alcune regioni (a partire dal Lazio) recenti leggi hanno stabilito che i proprietari urbani soggetti alla tassa di fognatura non debbano pagare il contributo di bonifica. Altrettanto, è da segnalare che tutti gli immobili extragricoli indistintamente, nulla

pagano in Calabria: una palese contraddizione con la tesi dei Consorzi, che sostengono di difendere anche gli immobili urbani. In tutta la

Calabria, allora, non ve n'è nessuno - proprio nessuno - in pericolo (o che goda, comunque, di beneficio da un'opera di bonifica?!?)

#### CONTRIBUTI DI BONIFICA - ANNO 2001

Regioni	Contributi extragricoli	Totale dei contributi	Percentuale dei contributi extragricoli
Piemonte	5.081	59.080	8,6
Lombardia	12.228	75.950	16,1
Trentino-A. Adige	243	2.640	9,2
Veneto	49.110	150.126	32,7
Friuli-Ven. Giulia	1.207	22.350	5,4
Liguria	522	1.007	51,8
Emilia-Romagna	67.786	168.909	40,1
Toscana	29.032	46.723	62,1
Umbria	3.930	9.698	40,5
Marche	3.757	12.019	31,2
Lazio	6.837	34.094	20,0
Abruzzo	1.918	18.994	10,1
Molise	78	5.575	1,4
Campania	11.066	33.105	33,4
Puglia	9.823	93.506	10,5
Basilicata	1.374	22.526	6,1
Calabria	0	13.174	0,0
Sicilia	938	15.248	6,1
Sardegna	2.043	13.078	15,6
<b>TOTALE</b>	<b>206.973</b>	<b>797.802</b>	<b>25,6</b>

Elaborazione Confedilizia su dati Anbi  
Cifre in milioni di lire

## CONFEDILIZIA ON LINE

- Gli organi centrali della Confedilizia
- Indirizzi, telefoni e responsabilità delle sedi territoriali Confedilizia
- Notizie utili per il proprietario di casa
- Tabella per paghe e contributi colf e portieri
- Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale
- I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate
- Aggiornamento continuo sulle decisioni dei Tribunali
- Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune
- Aste giudiziarie
- SU INTERNET
- [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

La CONFEDILIZIA è l'organizzazione che stipula il **CONTRATTO COLLETTIVO DI LAVORO PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI** Informazioni presso tutte le ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

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

La riproduzione, anche parziale, di articoli di Confedilizia notizie è consentita purché venga citata la fonte. La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo - peraltro - di indicazione della fonte sulla fotocopia.

### Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrativo della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

È opportuno fare la segnalazione anche al numero verde 160. Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

## SFRATTI, GLI EFFETTI DEL NUOVO DECRETO

**I**l nuovo decreto legge di sospensione delle esecuzioni di rilascio (gli sfratti, in gergo) ha introdotto nel relativo meccanismo uno strumento di controllo e di garanzia a favore dei proprietari di cui non tutti hanno colto l'esatto significato.

A parte gli effetti (fondamentali) di deterrenza che lo strumento in questione è destinato ad esercitare nei confronti di comportamenti disevoluti di ufficiali giudiziari, è infatti chiaro che esso non ha modificato il Codice di procedura civile e gli istituti processuali nello stesso da sempre previsti. In particolare, non ha abolito l'opposizione all'esecuzione che l'inquilino che ritenga di possedere i requisiti dalla legge stabiliti per godere della sospensione dello «sfratto» dovrebbe promuovere, per paralizzare l'adozione di esecuzioni (art. 615 codice di Procedura civile).

Il nuovo provvedimento ha peraltro preso atto del fatto che, in tutti questi anni, gli sfratti sono stati sospesi (spesse volte, con lo stesso avallo dei giudici delle esecuzioni) senza che nessuna formale opposizione all'esecuzione sia mai stata presentata.

Ed a questa concreta situazione, il decreto legge ha reagito altrettanto concretamente (al di là, quindi, dei sofismi processuali) dando la possibilità al proprietario di casa - davanti ad una sospensione, o a un rinvio, disposti dall'Ufficiale giudiziario - di fare subito verificare dal Giudice la sussistenza o meno dei requisiti richiesti per l'applicazione del blocco degli sfratti.

Tutto qui e, ovviamente, senza inversione alcuna dell'onere della prova (che incomberà sempre all'inquilino, proprio perché il ricorso del proprietario pone semplicemente in discussione il provvedimento dell'ufficiale giudiziario, così che - di fatto - si instaurerà un procedimento che, pur iniziato ad impulso del locatore, avrà tutte le caratteristiche dell'opposizione all'esecuzione di cui s'è detto, infatti non abrogata).

da il Giornale 27.7.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Fondo per il sostegno agli affitti

CONDOMINIO

Senché il fondo per il sostegno agli affitti fosse uno dei capisaldi della legge 431/98, n. 431, l'argomento risulta finora poco chiaro. Prima di esaminarlo, occorre però chiarire la finalità.

Al Principale: dai lavori preparatori della legge emerge l'idea di istituire un Fondo (allmentato con titoli) 1000 miliardi di lire ex Geszi e poi con risorse statali, regionali, comunali per concedere contributi a famiglie a basso reddito; aiutare grazie a contributi integrativi il reddito famiglie particolarmente

disagiate nel pagare i canoni di locazione.

Il Secolaria: sostenere iniziative intraprese dai Comuni (o agenti o istruttori per la locazione o la convenzione con cooperative edilizie) tese a favorire la stabilità locativa, reperendo alloggi da concedere in locazione per periodi determinati.

Il legislatore constatò che le politiche realizzate negli ultimi decenni le emerse la legalizzazione dell'equo canone, insieme alla forte propensione all'acquisto di casa da parte delle famiglie (80%), facevano sì che parlers di un mercato degli affitti fosse sparso e insufficiente (espressione del legislatore, sostenuta nella relazione

alla legge). Le conseguenze erano: un mercato degli affitti ristrettissimo, ostacolante mobilità territoriale e sociale; scarsità di investimenti immobiliari per affitti: canoni inaccessibili a molte famiglie (in specie ad alta tensione abitativa); ruolo marginale dell'edilizia residenziale pubblica, anche per la scarsa consistenza del patrimonio (spettacoli sbloccato a disposizione di chi fosse riuscito ad accedere; e che vi rimaneva in eterno, indipendentemente dal permanere delle condizioni economiche di mercato).

Il primo cardine della riforma fu dunque la liberalizzazione, come unica via di uscita da un mercato sofferto, con un primo

canale totalmente libero circa il canone e un secondo canale con canoni da contenere all'interno di fasce (determinate da accordi territoriali tra associazioni di categoria), anzitutto agli incoerenti (per imposta sul reddito, Im, imposta di registro).

Il secondo cardine (naturale complemento del primo) era la necessaria tutela delle fasce deboli; di quelle, cioè, che non sarebbero riuscite a sopportare la libera dinamica di domanda e offerta di mercato. A questa esigenza si rinvia su più livelli: alloggi (il edificio essenziale e popolare per le fasce più emarginate; fondo di sostegno per i nuclei familiari con redditi che, in quanto superiori, non consentono l'accesso alla casa popolare; detrazioni Irpef dal 2001) in favore di conduttori appartenenti a determinate categorie

di reddito (beneficio non cumulabile con i contributi del fondo affitti).

Ora, a distanza di oltre 3 anni dall'entrata in vigore della norma, si auspica che il funzionamento del fondo affitti venga decisamente migliorato - sia per i conduttori (beneficiari, sia per i locatori (beneficiari, sia per i locatori - facendo luce sui problemi irrisolti:

a) il complesso meccanismo di riparto dei fondi statali, operato dal ministero tra le Regioni e Province autonome) e poi da queste tra i vari Comuni, che provvedono all'erogazione finale e concreta dei sussidi; tra le famiglie aventi diritto (sulla base di appositi graduatori in relazione a bande annuali)

b) il riparto su più livelli che allunga i tempi di erogazione e fa

sì che i fondi giungano alle famiglie normalmente a fine anno, a canoni già pagati, senza che l'irregolare possa operare mensilmente la maturazione del singolo canone, come integrazione del reddito del nucleo familiare, contribuendo così assai poco a prescrivere l'emergenza di necessità.

c) la discutibilità delle percentuali di riparto tra le varie Regioni (interstate sui vari anni da delibera Cipe, ma non supportate da una concreta stima del reale fabbisogno in tutte le Regioni, specie se confrontata al numero dei contratti di locazione stipulati o delle procedure di affitto per necessità (istituite dal ministero interno) che sono un evidente indicatore di disagio.

Pier Paolo Bosso  
Coordinamento legali Confedilizia

da La Stampa 15.7.02



VITTORIO SGARBI

## SGARBI QUOTIDIANI

### SE IL PRIVATO PUÒ FERMARE LO SCEMPIO DELL'ARTE

Tutti sanno che lo ho sostenuto e sostengo, senza mutamenti e senza rimpianti, la inalienabilità di quei monumenti che qualificano lo Stato, per i quali si può dire che essi non sono dello Stato, ma lo Stato. Nessun dubbio sulla inopportunità di cedere quei beni, dei quali lo Stato sappia cosa fare. Da quel punto, quando per essi c'è il rischio dell'abbandono e l'incertezza del destino si apre la questione della possibilità di cessione. Nulla di astratto quindi, nulla di teorico, ma la concreta necessità della conservazione. Altri sono i principi di «intangibilità», tanto necessari quan-

to elusi. Così vediamo spesso immobili dello Stato devastati da cattivi restauri o adattamenti. Questo detto, ai ciechi sostenitori del primato del pubblico per «imperativi etici» dovrà dire che oggi, ancora una volta, perlustrando il territorio senese, ho trovato ottimi esempi di perfetta tutela in vaste proprietà, castelli o borghi in mani private. Gusto, attenzione, manutenzione, atmosfere che caratterizzano sopra ogni altra la villa Bianchi Baridinelli a Geggiano; ma anche il castello Altesi; il borgo medievale di Montellifrè ancora della famiglia Martinuzzi. Luoghi infinitamente belli e perfettamente tutelati grazie all'attenzione dei proprietari. Di fronte ad alcuni scempi, e ai buoni esempi citati, si esclamerebbe volentieri: «margar!».»

da il Giornale 3.8.02

## Antenna parabolica, quale maggioranza

CONDOMINIO

L'articolo 2-bis, comma 13, della legge di conversione del dl. 5/2001, recante disposizioni urgenti per il dissesto delle terminali in materia di trasmissioni radioelettriche analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi, stabilisce che: «Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'art. 1120 1° comma, cc. Per l'approvazione delle relative

deliberazioni si applica l'art. 1136, 3° comma. Le disposizioni di cui al precedente periodo non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.

La norma è molto chiara nella parte in cui richiama l'art. 1136, 3° comma, cc.: in pratica, per installare un'antenna parabolica centralizzata, occorre che la delibera sia approvata da almeno 1/3 del condominio, che rappresenta almeno 1/3 (333,33 millesimi) del valore dell'edificio.

Se non ci fosse questa disposizione, per installare una parabolica centralizzata, trattandosi di un'innovazione disciplinata dall'art. 1120, 1° comma, cc., sarebbe necessaria la maggioranza previ-

sta del 5° comma dell'art. 1136, vale a dire (anche in seconda convocazione) la maggioranza dei partecipanti al condominio e del 2/3 del valore dell'edificio (666,66 millesimi).

Non è la prima volta che il legislatore, per favorire il raggiungimento degli scopi della legge, introduce maggioranze meno rigorose di quelle ordinariamente previste dal codice civile: lo aveva già fatto nella legge n. 13/89 sull'abolizione delle barriere architettoniche, nella n. 122/89 sui parcheggi agevolati (Guglielmi, nella n. 10/91 sul risparmio energetico e nella n. 179/92 sull'edilizia residenziale pubblica.

Tutto chiaro dunque? Bientè affatto, perché rimane il dubbio se, una volta approvata la delibera con la maggioranza agevolata prevista dalla legge, la minoranza dissenziente sia o meno obbligata al pagamento della propria quota di spesa. E il dubbio rimane anche nei lettori che ci hanno scritto in proposito.

C'è chi ritiene, partendo dall'art. 1123 cc. dove è stabilito che, quando un'innovazione imponga una spesa molto grave o abbia carattere volontario (cioè non sia un'innovazione necessaria) rispetto alle condizioni e all'importanza dell'edificio, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati dallo stesso e se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione è consentita solo se la maggioranza che l'ha deliberata se ne accolla integral-

mente lo spesa. Questa tesi, a nostro avviso, non è accettabile, perché, come si è visto, la legge stabilisce che l'installazione della parabolica centralizzata è un'innovazione necessaria ai sensi dell'art. 1120 cc., con ciò escludendone espressamente (anche se nell'art. 1120 non si parla esplicitamente di innovazioni necessarie) il carattere volontario - cioè superfluo - a rendendo quindi inapplicabile l'art. 1123 cc.

È ben vero che l'art. 1123 parla anche di innovazioni che comportano spese molto gravi, ma non è certo il caso dell'antenna parabolica centralizzata: non a caso, la giurisprudenza aveva stabilito che la sostituzione di un'antenna televisiva centralizzata per la ricezione in bianco e nero con una per la ricezione a colori e di programmi esteri era

spesa necessaria per la completezza dell'informazione (e quindi utile), oltre che non certamente gravosa (Pretura Roma, 13/2/79).

D'altra parte, se l'innovazione è necessaria significa che deve essere eseguita e, se deve essere inesorabilmente eseguita, si deve gioiosamente prescindere dall'eventuale onerosità della spesa. A tal proposito va evidenziato un dato che è sfuggito a molti interpreti della legge e cioè che la legge stessa stabilisce che, dal 2004, le trasmissioni potranno essere realizzate solo con la nuova tecnologia, cioè, indipendentemente dall'espressione usata dal legislatore - di per sé chiarissima - appare difficile ritenere l'innovazione non necessaria.

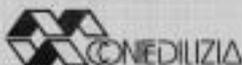
Giorgio Parmeggiani  
Coordinamento legali Confedilizia

da La Stampa 22.7.02

## IL CONSIGLIO DI STATO HA BOCCIATO IL LIBRETTO CASA

La CONFEDILIZIA è stata l'unica Associazione che ha difeso i proprietari

Chi ha speso inutilmente i propri soldi deve ringraziare il Comune e tutti quelli che lo hanno consigliato



L'ORGANIZZAZIONE STORICA DEL PROPRIETARIO DI CASA

TELEFONA SUBITO: ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA

CONFEDILIZIA DI ROMA • via Ulpiano, 47 • tel. 066896170

e-mail: confedilizaroma@hotmail.com

SERVIZIO SOCI  
066896168

Dopo la bocciatura del libretto casa in Consiglio di Stato (sopra, l'avviso fatto pubblicare sulla stampa dalla Confedilizia romana), la Regione Lazio ha approvato, ai primi di agosto, una legge che dà la facoltà ai Comuni di istituire il libretto in questione. La Confedilizia Lazio sta studiando le opportune iniziative al proposito

## Accertamenti Ici e notifica rendita

Sono legittimi gli avvisi di accertamento dell'Ici con i quali il Comune notifica anche i provvedimenti attributivi o modificativi della rendita catastale. A patto che questi siano stati adottati entro il 31 dicembre 1999.

La Commissione tributaria provinciale di Cuneo, con la sentenza n. 67 del 9 aprile 2002, ha giudicato legittimi gli atti impositivi emanati dall'ente, che ha limitato "l'accertamento unicamente ai maggiori tributi dovuti", senza applicazione di sanzioni e interessi.

Nella motivazione della sentenza viene richiamata la previsione contenuta nell'articolo 74, comma 3, della legge n. 342 del 2000 (collegato fiscale alla Finanziaria 2000). Questo articolo consente l'esperibilità della suddetta procedura soltanto per i provvedimenti attributivi o modificativi della rendita, adottati entro il 31 dicembre 1999, non ancora recepiti negli atti impositivi degli enti locali.

Si tratta di una deroga alle regole ordinarie, che prevedono l'autonomia notifica e l'autonomia impugnabilità per vizi propri degli atti indicati dall'articolo 19 della normativa processuale tributaria (decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546): l'articolo 74 consente infatti la notifica di un atto che contiene in sé due atti distinti.

In tal caso, il Comune deve indicare nell'avviso di accertamento o di liquidazione che il contribuente può proporre ricorso, nel termine di sessanta giorni dalla notifica degli atti suddetti, con il quale può contestare anche l'atto attributivo o modificativo della rendita catastale, chiamando in giudizio sia il Comune stesso che l'Ufficio del territorio competente.

Se viene impugnato l'atto impositivo emanato dall'ente e vengono formulate contestazioni avverso l'atto attributivo della rendita catastale, il ricorso deve essere proposto nei confronti sia del Comune che dell'Ufficio del territorio. In difetto, deve essere ordinata l'integrazione del contraddittorio, mediante la chiamata in causa dell'Ufficio del territorio, entro un termine stabilito dal giudice, a pena di decadenza.

## RECENSIONI

### Sicurezza

Michele Lepore, *La normativa essenziale di sicurezza e salute sul luogo di lavoro*, Epc Libri ed., via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 910

Ampla raccolta normativa in materia di sicurezza, con utili e vasti indici.

**TRIBUNALITÀ**

# Essere sfrattati è diventata una professione

di **VINCENZO GUERRIERI**

**L**o parola "sfratto" ha un enorme impatto emotivo. Tanto che su quotidiani e tivù lo sfrattato ha automaticamente diritto di ospitalità e, se la sua storia è pittoresca, anche di titoli e connoti cablati. Chi lo caccia via è sempre il presunto colpevole, e deve disciparsi: se lo fa in modo credibile, potrà avere anche lui il suo spazio sui media, ma stavolta in posizione difensiva: le sue giustificazioni fanno poca notizia.

Dietro questo perverso, ma in un certo senso inevitabile, meccanismo dell'informazione sta, purtroppo, una grossa mistificazione. Norme e regolamenti rendono, paradossalmente, lo sfrattato un privilegiato, rispetto a tanti altri. Accanto a famiglie con gravi problemi economici e sociali è in crescita il numero degli sfrattati di professione, quelli che dello sfratto hanno fatto un'occasione di guadagno e non solo un modo per abbattere una casa senza versare una lira di censo.

Vediamo di capirci. Esiste una graduatoria, aggiornata in genere ogni due anni, di chi ha diritto a una casa popolare. Perciò che i primi in classifica di questa graduatoria ottengono solo raramente l'alloggio e cui hanno diritto. Perché? Semplice, perché esiste un'altra graduatoria, quella delle cosiddette "emergenze" i cui iscritti hanno diritto di serapasso. Ne fanno parte soprattutto gli sfrattati, e poi le persone con gravi problemi di handicap o di disadattamento.

Il motivo per cui le emergenze finiscono per "bruciare" i pochi alloggi disponibili (note: decenni si costruiscono poche case popolari, perché i finanziamenti sono stati ridotti all'osso. Non solo: gli alloggi che via via si rendono disponibili (perché, per esempio, i loro inquilini sono passati a miglior vita) vengono spesso acquistati dagli occupanti abusivi. Ed ecco il paradosso: quando un occupante abusivo, che in genere è moroso da sempre, viene sfrattato, bisogna pur dargli una casa. Quindi l'occupante entra automaticamente nelle graduatorie delle emergenze, e finisce spesso per ottenerla prima degli altri.

È innegabile che la professione di occupante abusivo sia ormai, innanzitutto, occupando, si evita di sottoporre al vaglio del reddito il proprio diritto alle case popolari, scavalcando di botto tutti coloro che sono in regolare graduatoria. Poi, chi paga il canone è uno sciocco. Infine, se si sfrattati, poco male: si potrà occupare un altro alloggio o, al limite, ottenerne uno legalmente, con più facilità.

Alcuni professionisti dello sfratto arrotondano i loro redditi nei modi più svariati: c'è chi manda figli e cognati ad occupare altri appartamenti, per poi cedersi, dietro congruo pagamento, ad altri sfrattati. E chi si organizza ad affittocedere, locando a caro prezzo letti agli immigrati. In ogni caso ogni professionista dello sfratto conosce il detto di Mao-tse-tung, «muotare come pesci nell'acqua». Fa di tutto per arrivare, attorno a sé, altri occupanti, che lo proteggono in una precisa rete di solidarietà. Ci si coalizza contro la polizia, sia fa casino insieme davanti ai cronisti, ci si affida o vicenda i figli, dato che lo sfratto non è eseguibile in presenza di minorenni. Una delle ragioni per cui, per l'occupante di professione, i figli sono un investimento, come accadeva per i contadini di una volta.

Soluzioni? In teoria esistono, ma sono politicamente impopolari. Vi immaginate la proposta di un "campo sfrattati", simile ai "campi profughi", con controlli polizieschi sulla follia penale e fiscali sui redditi o sull'esistenza di cose di proprietà dello sfrattato (magari intestate a un parente prestatore)? Aperta cielo: si parlerebbe di nuovi lager per poveri e diseredati...

*Presidente dell'Alce*

## FINALMENTE...

### Via i cavi dal barocco di Noto

Ripristinare la bellezza originaria dei monumenti del barocco di Noto (Siracusa), un patrimonio artistico, storico e culturale noto nel mondo: è l'obiettivo di un protocollo d'intesa firmato da Enel Distribuzione e Comune di Noto per l'innalzamento delle linee elettriche aeree nel centro storico della cittadina siciliana.

L'accordo fa parte del progetto Cento Città della utility elettrica e prevede, come primo passo, la rimozione di tutte le linee elettriche dalle facciate degli edifici monumentali che si affacciano su corso Vittorio Emanuele. Il progetto, che sarà cofinanziato da Enel Distribuzione, contempla la realizzazione da parte del Comune della canalizzazione per la distribuzione Enel, mentre il progetto Cento Città prevede la posa di circa 2.800 metri di cavo per la distribuzione principale, nonché 5 mila metri di canalizzazione e relativa posa cavo per la distribuzione finale all'utente.

Finalmente un po' di sensibilità da parte dell'Enel ai problemi di cavi e condutture.

## ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

### Ici e interventi di recupero

La Commissione tributaria provinciale di Genova ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 5, comma sesto, del D. Lgs. 30.12.92 n. 504 sull'Ici che - in ritenuta violazione degli artt. 3 e 53 Cost. - stabilisce che "in casi di interventi di recupero (su fabbricati) la base imponibile (dell'Ici) è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato".

**Il bilancio segreto della presidenza della Repubblica.** Il bilancio della presidenza della Repubblica italiana è assolutamente top-secret. I burocrati del Colle riferiscono che "per consuetudine costituzionale" le spese del Quirinale non vengono sottoposte ad alcun controllo. Ed è così da alcuni decenni. Dal 1993 al 1997, il Quirinale ha speso circa 1000 miliardi, ma nessuno sa bene come. Per il '98 lo stato di previsione del Tesoro prevedeva alla presidenza 17 miliardi in più rispetto al '97: e cioè 245 miliardi. Per il '99 la dotazione annua cresce ancora fino a quota 254.500.000.000. Nel 2000 si sale, di poco, a 264 miliardi. Aumenta a 272 miliardi di lire per il 2001 (+3%) ed è previsto un aumento di 17 miliardi (+6,25%) per il 2002 portando il totale a 289 miliardi di lire. Gli altri Paesi europei, dall'evidente grado di trasparenza più avanzato, non oppongono nessun tipo di resistenza a un cittadino, anche straniero, che voglia conoscere le spese sostenute per i loro capi di Stato. Il Regno Unito, per esempio, con una semplice richiesta via fax all'ambasciata, mette a disposizione il bilancio della Corona (spesa 80 miliardi annui). Inoltre, dal '98, Elisabetta II ha deciso di rendere pubblici i libri contabili di Buckingham Palace. Per quanto riguarda la Germania, l'ambasciata tedesca ha soddisfatto la nostra richiesta del bilancio in meno di una settimana: nel documento, oltre all'assegno per il presidente della Repubblica tedesca, sono riportate le spese di rappresentanza, quelle di gestione e del personale. Le spese della Casa Bianca sono addirittura su Internet: basta quindi un semplice clic con il computer per sapere quanto e come il presidente e il suo staff spendono i soldi dei contribuenti americani. Il programma format per Raitre "Report: confronto Italia-Europa" trasmise uno speciale dedicato al Quirinale in cui alcuni coraggiosi giornalisti denunciavano questo stato di cose. Seguirono tempestose telefonate.

Raffaella Costa

NOVITÀ

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Sugli sfratti, Destra e Sinistra pari sono  
Per l'Ici, sciopero e ribellione

Piccole associazioni della proprietà che non tutelano i proprietari!  
Lo sfrattato s'era "bevuto" i soldi (di affitto) del Comune ...

Su *il Giornale* (23/6), Antonio Massioni di Milano così scrive: "La Costituzione, all'articolo 53, prevede che tutti concorrano alle spese pubbliche secondo la loro capacità e che il sistema tributario si basi su criteri di progressività. Il patrimonio, di per sé, non produce reddito. Invece l'Ici (l'Imposta comunale sugli immobili), anche se mimetizzata, è una vera e propria imposta patrimoniale che prescinde totalmente e irragionevolmente dal reddito del soggetto. E che, per la voracità dei Comuni, diviene ogni anno più pesante. Doveva essere l'equivalente di un «pasto fuori con la famiglia», disse Amato quando la istituì. Ma non precisò a quale ristorante facesse riferimento. Si direbbe a un locale famoso e di lusso".

"Destra e Sinistra per me pari sono". È il titolo che la *Gazzetta di Mantova* (27/6/02) pone a questa lettera del rag. Marzio Ferrari di Mantova: "Mi chiedo in cosa differisca il governo della Casa delle Libertà da quello dell'Ulivo. Per la terza volta, questo governo sedicente di centrodestra - che dovrebbe liberalizzare, rinnovare, europeizzare ecc. ecc. - rinvia gli sfratti, cioè interviene statalmente nei rapporti contrattuali tra privati. Né più né meno quel che faceva il centrosinistra (che però, almeno, non parlava di liberalizzazione)".

Il quotidiano *la Repubblica* (28/6) pubblica questa lettera di Frely Sacchi (indirizzo Internet): "Propongo per il prossimo anno uno sciopero dei contribuenti per l'Ici. L'idea mi è venuta dopo la ricerca (difficilissima), la compilazione (noiosissima) dei moduli e alcune ore di coda in banca e alle poste. Perché dobbiamo fare tutta questa fatica per dare dei soldi ai Comuni? Perché non fanno loro, i Comuni, almeno la fatica di venirseli a prendere? Sarebbe facile per il Comune ritirare quei soldi dal mio conto bancario, così come fanno quelli dei telefoni, quelli dell'elettricità e tutti gli altri. Secondo me dobbiamo ribellarci".

Non tutelano i proprietari. È il succo di quanto scrive Anna Innocenti di Fregene (Roma) a *Il Mattino* (23/6): "Alcune piccole associazioni che sostengono di tutelare i proprietari di casa stanno perveracemente battendosi per introdurre il più inutile e allo stesso tempo più costoso dei documenti: il libretto casa. Si tratta di un adempimento che non serve per la sicurezza degli edifici, come si vorrebbe ad arte far credere, bensì solo per dare lavoro a tecnici disoccupati (a Roma per compilarlo occorre persino dare incarico ad un agronomo!)".

Angelo Ferrante di Roma, scrive a *Il Tempo* (30/6): "Dichiarazioni di autorevoli personalità politiche dicono che in Italia deve diminuire la pressione fiscale con tagli alle tasse. Ma nel frattempo i comuni, con la scusa di minori introiti nazionali aumentano le tasse locali, nettezza urbana, acque, ecc., del 30-40%. E poi, proprio in questo mese, c'è la famigerata Ici (che idea magnifica ebbe il sig. Amato). Questa tassa iniqua, vessatoria che colpisce un bene come la casa (la casa, non il fuoribordo e la barca a vela) fatta a prezzo di sacrifici per molti anni, è una tassa vergognosa, che in Europa comunitaria, ha solo l'Italia. L'anno scorso, prima delle elezioni, proprio nel suo giornale, un uomo politico definiva l'Ici tassa iniqua ed ingiusta. Arrivarono al suo giornale in poco tempo migliaia di fax e lettere di italiani furiosi contro questa vergognosa tassa. Adesso il partito di quell'uomo politico è al governo. Si ricorderà di quanto promesso in merito all'Ici?".

*La Padania* (9/7) ospita questa lettera di Maria Bianchini di Roma: "Mi riferisco al tragico evento che ha causato la morte dell'eroico vicequestore di Milano. Perché non ricordare che i soldi per l'affitto il Comune di Milano all'inquilino li aveva dati ma lui, anziché versarli al proprietario, se li era bevuti? Quanti contributi pubblici faranno questa fine? Quanti sussidi agli inquilini non andranno mai al proprietario?".

Il Cav. Aldo Mirri di Bolzano scrive al *Messaggero Veneto* (14/7): "Ho votato per Berlusconi pensando che avrebbe riformato in senso liberale le nostre istituzioni. Vedo ora che il governo Berlusconi ha protratto gli sfratti al luglio del 2003. Non so se a luglio dell'anno prossimo deciderà di rinviarli ancora: certo il mio voto (in passato, ho dovuto attendere sette anni prima di rientrare in possesso di un mio piccolo appartamento affittato) l'onorevole Berlusconi non lo riceverà più. Non ha reso più liberale il settore degli affitti: lo ha lasciato vincolistico, statalistico e dirigistico come lo avevano fatto il fascismo e i governi - illiberali - della prima repubblica. Berlusconi doveva essere diverso: è invece uguale a quelli venuti prima di lui".

Ancora sugli sfratti, una lettera di Giuseppe Livraga di Lodi, che scrive su *24 ore* (14/7): "Questo governo continua a prorogare gli sfratti. Meno male che la Confedilizia ha ottenuto che sia, il tutto, limitato alle finite locazioni, con anche un meccanismo che permette in quattro e quattr'otto di evitare gli abusi degli ufficiali giudiziari e di far controllare il tutto dai giudici".

Sul libretto casa, Osvaldo Bianchi di Milano scrive al *Secolo d'Italia* (16/7): "Il Consiglio di Stato ha chiarito che per imporre il libretto casa occorre una legge nazionale. È una grande vittoria del diritto e dei proprietari di casa, che così evitano un inutilissimo documento, solo burocratico, che sarebbe costato qualcosa come quindicimila miliardi di lire. Sarà bene ricordare che, diversamente dalla Confedilizia che ha ottenuto questo fondamentale risultato, qualche piccola associazione di proprietari si è espressa a favore del vessatorio libretto, nella speranza di fare qualche lucroso affare a spese appunto dei proprietari. Gli è andata male (come è andata male ai Comuni e ai tecnici senza clienti che avrebbero voluto ricavare qualche soldo dal libretto casa)".

*La Nazione* (22/7) pubblica questa lettera di Pasquale Cavuoti di Sarzana: "L'Ici fa parte di quelle inique tasse che bloccano in Italia lo sviluppo socio economico. In-

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



LA LETTERA DEL MESE

Sono contraria  
al fascicolo  
del fabbricato

La Regione Lazio, all'ultimo momento prima delle vacanze estive, ha passato una legge che consentirà ai comuni del Lazio di adottare il «fascicolo del fabbricato». Saranno così contenti tutti quei professionisti che vogliono realizzare un lavoro a spese degli incolpevoli proprietari di casa. E saranno così contente quelle false associazioni della proprietà che per far soldi sono favorevoli al fascicolo. Ne soffriranno, invece, i proprietari, costretti a pagare per uno strumento inutile e costoso.

Rosalba Di Pietro  
Anzio (Roma)

da *il Giornale* 18.8.'02

sieme ad altre ingiustificate prelezioni, fanno scappare i capitali e i cervelli, dalle nostre aziende”.

Pure contro l'Ici questa lettera di Eugenio Matteoni di Capannoli (Lucca) su *il Giornale*: “Non posso non essere solidale col «buon» Marco Pannella il quale afferma che «vivremo nella illegalità finché non verranno regolarizzate le questioni dei due giudici del Consiglio superiore della magistratura e dei seggi fantasma in Parlamento». Credo però che ci siano altre cose – forse più gravi e che ci toccano ben più da vicino – che «grondano» di illegalità e che meriterebbero un bello «sciopero fiscale» da parte di tutti. Parliamo ad esempio di imposta comunale sugli immobili, l'Ici. Ebbene, anche secondo quanto affermato in Tv da un ben noto (e irritato) Presidente onorario di Cassazione, questo balzello è una imposta illegale. Ma allora, perché nessuno ne parla, perché tutti noi ci culliamo nella nostra passività e nella nostra stolta ignoranza?”.

Non poteva mancare la composta protesta contro i Consorzi di bonifica. Al *Resto del Carlino* (23/7) così scrive Elena Benazzi di San Giovanni in Persiceto: “Abito in San Giovanni in Persiceto e da sempre pago la tassa al Consorzio bonifica Reno Palata per «bonifica e miglioramento fondiario...». L'imposta è sempre più onerosa. Nel 2002 è di circa 200 euro. Ma è legale visto che le paludi sono state bonificate da tanto tempo? Il mio è un immobile industriale con sopra una abitazione. E per quanto ancora dovrò pagare? Qualcuno mi risponda”.

G.F., via e-mail, scrive su *il Giornale* del (10/8) e concorda con chi propone di scioperare contro l'Ici: “Mi riferisco alla lettera comparsa qualche giorno fa sul nostro Giornale dal titolo: «Per abolire l'Ici sarei pronto a scioperare». Concordo in pieno con il lettore e, personalmente, motivo così: perché dovrei pagare l'affitto a casa mia? Quando ho stipulato il mutuo per la casa mi ha forse aiutato il Comune? Come si vuol dire, oltre al danno anche la beffa. Mi chiedo inoltre se anche in altri stati dell'Unione Europea esista una tassa simile a questa”.

È sempre l'Ici a tenere banco. Aldo Barazzone, pure lui per e-mail, scrive, sempre a *il Giornale* (12/8): “A proposito di Ici sull'abitazione principale, vorrei che qualche giurista magari costituzionalista spiegasse come si concilia tale imposta con l'art. 53 della Costituzione per cui «tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva». Ma quale capacità contributiva può derivare dal possesso dell'abitazione principale? Può tale possesso essere considerato fonte di reddito in aggiunta o, perché no, in assenza di quello da lavoro?”.

Sulla tassa rifiuti questa lettera di Francesco Biagi di Firenze a *La Nazione* (19/8): “Tasse della nettezza sugli esercizi commerciali. Tengono conto della sola superficie e non del lavoro che vi si svolge. Possibile debba pagare più io che ho un'oreficeria di un ortolano (o di altre attività che di rifiuti ne fanno tanti) solo perché ho una superficie superiore? Ognuno ha le sue spese. Io per il mio lavoro spendo in assicurazione per i furti e le rapine, cosa che non spendono altre attività. Si sono fatti studi di settore per stabilire quanto un'azienda debba guadagnare secondo l'ubicazione e altri parametri: si facciano per la nettezza!”.

Gaetano Messina di Verona torna sul tema Ici e scrive a *il Giornale* (19/8): “Mi riferisco alla lettera del sig. G.F. pubblicata il 10 agosto con il titolo «L'Ici un affitto pagato al Comune». Invero questa imposta (la più odiata dagli italiani) è del tutto incostituzionale perché viola allegramente (per lo Stato) il principio stabilito dai costituenti sancendo che le imposte devono essere basate sulla redditività e non sul patrimonio in se stesso. Ciò è particolarmente evidenziato dall'art. 53 della Costituzione che recita: «Tutti sono tenuti a concorrere in ragione della propria capacità contributiva e il sistema tributario è informato a criteri di progressività». L'istituzione dell'Ici viola macroscopicamente detto articolo, per cui un appartamento abitato dal proprietario, e quindi senza alcun reddito, paga un'imposta uguale sia egli un pensionato (magari d'annata o al minimo) o un milionario in euro! È evidente che la casa, magari acquistata dopo sacrifici di una vita e abitata dal proprietario, non produce reddito alcuno. C'è da chiedersi dove erano i sindacati ed i soloni del diritto costituzionale e tributario, sparsi in quasi tutti i partiti, allorché venne legiferata questa imposta. Purtroppo il cittadino, vessato da tante imposte e tasse, ha motivo di ritenere che la Costituzione sia osservata solo quando fa comodo”.

Finiamo in bellezza, col “fascicolo fabbricato”. Scrive il p.i. Ivo Cobianchi di Roma a *Italia Oggi* (20/8): “L'Associazione dei proprietari di casa alla quale aderisco mi ha fatto buttare dalla finestra un po' di soldi (e neanche pochi) per il fascicolo del fabbricato. Mi chiedo perché. Perché un'associazione che dovrebbe tutelare i proprietari li ha invitati a sprecare denaro per uno strumento inutile e illegittimo? Penso che sia stato per fare un po' di affari d'intesa con i tecnici convenzionati. Non vedo altra spiegazione”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Soggetti a Iva gli acquisti di immobili vicini ai porti

Le operazioni di acquisto di immobili (edifici, impianti, aree di sedime) ricadenti nelle immediate adiacenze di un porto sono soggette ad Iva, non risultando a tale fattispecie applicabile la norma che prevede la non imponibilità per i servizi prestati, fra l'altro, nei porti (art. 9, c. 1, n. 6, legge Iva). Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 23.7.'02, n. 247/E.

## “Domeniche a piedi”: Confedilizia, basta coi sequestrati in casa

Stop alle “domeniche a piedi” finanziate a livello nazionale, a partire da ottobre. L'ultimo giorno festivo ecologico (a spese della collettività nazionale, perlomeno) sarà il 22 settembre, essendo una data già fissata. Lo ha annunciato il Ministro dell'ambiente, Altero Matteoli, rilevando che “bisogna pensare a qualcosa di più duraturo per combattere l'inquinamento da auto”. “Se qualcuno sostiene che le «domeniche a piedi» risolvono il problema dell'inquinamento - ha aggiunto - dice il falso”.

Al proposito, il Presidente confederale ha dichiarato: “Finalmente un Ministro dell'ambiente ha detto sulle domeniche pretesamente ecologiche quel che va detto. Ecologiche non sono certo, perché sviliscono i centri storici, favorendo quindi indirettamente le nuove costruzioni in periferia, con ulteriore spreco di territorio. Anziché agevolare il recupero dei centri storici, si finisce col ridurre questi ultimi a zoo per visite domenicali ai residenti. L'ammonimento del Ministro Matteoli sarà particolarmente utile a quei Comuni che, pur diminuiti di numero per l'azione svolta dalla Confedilizia, si ostinano a sequestrare in casa nelle domeniche a piedi perfino i cittadini residenti”.



Pubblicazione curata dal prof. Massimo Baldini, edita da Rubbettino in collaborazione con la Confedilizia. Introduzione del Presidente confederale



Volumetto della Camera dei Deputati con gli interventi svolti da Pier Ferdinando Casini, Domenico Fisichella, Valerio Zanone, in occasione della presentazione del libro di Giuliana Limiti sul Presidente Einaudi. Nel suo discorso, l'on. Zanone ha ricordato la recente pubblicazione della Confedilizia edizioni con la ristampa anastatica del volume dell'economista “Il problema delle abitazioni”



Nuova prestigiosa veste della rivista Dimore storiche dell'ADSI-Associazione Dimore storiche Italiane. Il nuovo numero reca un'approfondita presentazione dell'iniziativa del Presidente prof. Aldo Pezzana Capranica del Grillo

## DALLE RIVISTE ...

### Il programma 2002 dell'Agenzia del Territorio Le spese di pulizia delle scale

La tua casa è sicura?

### Il conflitto tra gestori di impianti di telecomunicazioni e i proprietari di immobili

"Principio di legalità e accessione invertita: dalla Corte di Strasburgo una pesante condanna per lo Stato italiano": questo il titolo dello studio di Eleonora Rinaldi pubblicato sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 9/01).

Stefano Di Lena pubblica su *Il Consiglio di Stato* (n. 4/02) uno studio approfondito in materia di potere di pianificazione territoriale e sindacato giurisdizionale.

Dei problemi attuali della disciplina del demanio idrico tratta Giorgio Berti su *Jus* (nn. 2-3/01).

Con la consueta incisività, Franco Guazzone illustra su *Consulente immobiliare* (n. 682/02) il programma 2002 dell'Agenzia del Territorio. Dello stesso autore, un altro studio – altrettanto approfondito – in materia di attribuzione delle rendite catastali e conseguenze ai fini fiscali su *Tribuna finanziaria* (n. 3/02).

Pierluigi Perrotti commenta sul *Corriere giuridico* (n. 7/02) una sentenza della Cassazione in materia di prelazione urbana e vendita in blocco.

Su *il fisco* (n. 29/02), completa illustrazione – da parte di Stefania Cianfrocca e di Claudia Rotunno – del sito informatico sulle aliquote dell'addizionale comunale Irpef.

Del *Corriere tributario* (n. 27/02) segnaliamo il pregevole studio di Luigi Bellini in materia di agevolazioni prima casa nelle successioni e donazioni.

*L'Ufficio tecnico* (n. 6/02) ospita un'illustrazione di Francesco Arcadio del nuovo certificato di agibilità.

Sulla *Proprietà Edilizia* (n. 1/02) sono in particolare da segnalare gli studi di Marchio Marchiani (Le spese di pulizia delle scale), di Marilisa D'Amico-Antonella Giraudi (Sanatoria della morosità solo per l'uso abitativo: una conferma dalla Corte costituzionale) e di Bruna Vanoli Gabardi (Disciplina in materia edilizia: normativa successiva al Testo unico).

*Gente Money* (n. 7/02) pubblica il test dell'Ania per misurare la sicurezza delle nostre case (di cui parliamo anche nella rubrica dedicata all'Associazione in questione, in altra parte di questo numero di *Cn*).

Sempre numerosi, come al solito, gli studi da segnalare dall'*Archivio delle locazioni* (n. 3/02), diretto dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di approfondimento della legge 431/98. Del diritto di antenna tratta (da par suo) Maurizio de Tilla mentre Paolo Scalettari commenta esaurientemente la sentenza della Corte costituzionale sulla illegittimità dell'art. 7 della legge sulle locazioni abitative e Luca Stendardi del conflitto tra gestori di impianti di telecomunicazioni e proprietari di immobili.

Filippo Dallari tratta sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 2/02) dell'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio e del concetto di edificabilità dell'area.

Alessandro Isalberti si occupa sulla *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 2/02) delle locazioni nel periodo transitorio tra vecchio e nuovo regime.

Le spese di manutenzione straordinaria sull'immobile locato: è l'argomento che Elisabetta Magini e Simone Zeraushek trattano su *Immobili & Proprietà* (n. 7/02).

*L'Archivio civile* (n. 6/02) pubblica uno studio di Patrizia La Vecchia sulla trascrizione con riserva di un accordo traslativo di bene immobile contenuto nel decreto di omologazione della separazione consensuale dei coniugi.

Ancora della sentenza della Corte costituzionale sull'art. 7 della legge 431/98 (adempimenti fiscali per l'esecuzione) tratta Luca Alberto Pagnotta su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 3/02). Dello stesso argomento si occupa – su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 1/02) – Gianfranco Servello.

Per finire, il *Bollettino tributario* (n. 11/02). In un esaustivo studio, Elisa Ferrarini e Stefano Fiaccadori si occupano del problema del reddito dei fabbricati locati a conduttori morosi.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Confedilizia-Corte Arbitrale Europea, protocollo d'intesa

La Confedilizia e la Corte Arbitrale Europea hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa e di collaborazione. In particolare, le due organizzazioni hanno costituito la Camera immobiliare della Corte Arbitrale Europea-Sezione della Delegazione Italiana della Corte medesima, con il compito di risolvere le controversie relative al settore immobiliare. Tra le materie che potranno essere oggetto di disamina da parte della Camera Immobiliare della Corte Arbitrale Europea rientrano le locazioni, il condominio, i contratti preliminari di compravendita, i contratti di compravendita, la mediazione immobiliare.

"L'accordo di collaborazione con la Corte Arbitrale Europea amplia ulteriormente il campo d'azione della Confedilizia nell'ottica di un sempre maggior servizio e di una sempre maggior tutela dei proprietari di casa", ha dichiarato il Presidente confederale. "La costituzione della Camera Immobiliare della Corte Arbitrale Europea darà modo agli utenti di ottenere il soddisfacimento dei propri diritti in tempi ragionevoli e con oneri contenuti".

"Il coordinamento e la collaborazione con la Confedilizia" – ha dichiarato, dal canto suo, il presidente della Corte Arbitrale Europea, Mauro Rubino Sammartano – consentirà l'applicazione dell'istituto dell'arbitrato, nel settore immobiliare, nonché la diffusione delle procedure di risoluzione alternativa delle controversie, che cominciano finalmente ad affermarsi anche nel nostro Paese".

La Segreteria Generale della Confedilizia ha trasmesso alle Associazioni territoriali ogni informativa sulla Corte e tutta la documentazione necessaria per ricorrere alla stessa. In particolare, tra la documentazione trasmessa (e di cui ogni socio può prendere conoscenza presso l'Associazione di competenza) figura anche la "clausola compromissoria" da inserirsi nei contratti per poter utilizzare il nuovo istituto concordato fra Confedilizia e Corte Arbitrale Europea.

## CONDOMINIO

### Scritte offensive, vanno eliminate

Se nel complesso condominiale vi siano scritte offensive per un terzo e questi ne chiedi l'eliminazione, l'amministratore deve provvedere a quanto richiesto, evitando che il reato venga portato a ulteriori conseguenze. In difetto, sussiste a carico dell'amministratore una responsabilità aquiliana (extracontrattuale, cioè).

Il principio (all'evidenza applicabile anche in fattispecie non condominiali) è stato stabilito dalla Cassazione, con sentenza – della sua terza sezione – 21.6.02 n. 9055 (Pres. Giustiniani, rel. Purcaro).

CONFEDILIZIA  
ON LINE

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

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

## NOTA BENE

### Spese dell'ascensore

La Tabella oneri accessori concordata dalla Confedilizia con Sunia-Sicet-Uniat prevede che fra le spese dell'ascensore che in caso di locazione sono poste a carico del conduttore sono comprese sia quelle per la manutenzione ordinaria che quelle per i collaudi.

Fra i controlli eseguibili sugli ascensori (si veda la tabella pubblicata su *Cn* lug.'02) quelli relativi alla manutenzione regolare e alla verifica periodica (previsti dall'art. 13 del dpr 162/99) rientrano nell'ordinaria manutenzione, mentre quelli da effettuarsi dopo una verifica periodica negativa ovvero dopo un incidente di notevole importanza o, ancora, quando si apportano specifiche modifiche costruttive (tutti casi previsti dall'art. 14 del citato dpr) sono da considerarsi rientranti nei collaudi.

**16**
**Libero**


TECHNO STARS  
Tel 02. 56615371 - Fax 02. 55230177

# ECONOMIA



**FREE ADSL**  
NOKIA  
CONVERTING PEOPLE  
e-mail: tecnostars@infotecnica.com

Con la trasformazione di molti tributi in tariffe, come per i rifiuti, si prepara un nuovo salasso ai danni dei contribuenti

## Le tasse locali sono cresciute del 439 per cento

Bortolussi (artigiani di Mestre): «Ecco gli effetti del finto federalismo fiscale»

MILANO - /a.b./ Sprezzati dalle tasse. A tutti i livelli. Il Centro studi della Cgia di Mestre lancia un nuovo allarme sull'aumento della tassazione a livello locale. Solo nell'ultimo anno le entrate fiscali delle amministrazioni locali sono cresciute del 439 per cento.



Il ministro dell'Economia, Carlo Tremonti ha fatto il punto degli accorciamenti compiuti sulle dichiarazioni dei redditi (2001)

Piazza Affari  
Gli operatori  
si aspettano  
una settimana  
di riflessione

MILANO - /a.b./ La settimana che Piazza Affari ha appena chiuso ha visto il ritorno di

da Libero 10.3.'02

## Il diritto di proprietà risulta più garantito nell'ultimo decreto legge sugli sfratti

L'ultimo decreto legge sugli sfratti reca (ed è una novità in assoluto) un meccanismo di garanzia per la proprietà, che consente al proprietario interessato di far controllare dal giudice (ed eventualmente, in appello, dal tribunale collegiale) se per la sospensione di un'esecuzione di rilascio disposta da un ufficiale giudiziario ricorrono o meno le condizioni di legge. È un meccanismo che, a tenore delle segnalazioni che pervengono alla Confedilizia un po' da tutta Italia, sta egregiamente funzionando, sotto la prudente (e attenta) applicazione della magistratura.

Intanto, da un'indagine esperita nella gran parte dei tribunali, non risulta che sia da qualche parte seguita l'interpretazione (pur avanzata da qualche interprete, forse nel malcelato intento di cercare di fabbricare sempre nuove cause per gli studi d'avvocato carenti di materia prima) che il nuovo provvedimento di blocco degli sfratti configuri una proroga generalizzata degli stessi. Mere astruse strologazioni possono anche solo far pensare che si sia voluto da parte del legislatore disporre un provvedimento così grave addirittura «per implicito». Oltretutto, l'interpretazione in questione urta contro un argomento letterale della nuova normativa, di cui quegli interpreti non si sono neppure accorti (o non hanno voluto accorgersi): si dice infatti in essa che è ulteriormente prorogata la sospensione degli sfratti «da ultimo» (testual-

mente) disposta con precedente provvedimento. E non c'è mai stata una precedente proroga generalizzata (o automatica, che dir si voglia) degli sfratti.

Altrettanto, non risulta a oggi da alcun giudice seguita l'interpretazione che il nuovo provvedimento abbia posto a carico del locatore la prova (diabolica) che l'inquilino non possiede i requisiti per beneficiare della sospensione. È chiaro, infatti, che il nuovo decreto non ha sconvolto il codice di rito e i suoi fondamentali principi in materia di onere della prova. Al contrario, è (per tutti i giudici che si sono espressi) assolutamente chiaro che l'opposizione alla sospensione dello sfratto proposta dal locatore pone semplicemente nel nulla (per così dire) il blocco disposto dall'ufficiale giudiziario, sottoponendo la condizione del conduttore al vaglio del giudice. E in questa sede, sarà all'evidenza l'inquilino a dover provare vera la sua personale (e del suo nucleo familiare) condizione, da lui autocertificata all'ufficiale giudiziario precedente. Ed è tanto vero che così la pensano i giudici, che quelli tra loro che si trovano a esaminare ricorsi di locatori non ancora notificati agli inquilini, dispongono (come avviene a Napoli) la notifica stessa, contestualmente invitando l'inquilino a ogni deduzione o produzione da quest'ultimo ritenuta necessaria (evidentemente, per provare di godere dei requisiti di legge per la sospensione del suo sfratto).

Abbiamo parlato di condizione autocertificata dall'inquilino e siamo, con questo, al punto principale del nuovo procedimento posto (provvidenzialmente) dal legislatore a disposizione del locatore. È ben noto a tutti, infatti, che non è mai stata abrogata da alcuna norma quell'«opposizione all'esecuzione» che il codice di procedura civile prevede e che, attivata dall'inquilino, sola dovrebbe poter provocare un provvedimento del giudice atto a paralizzare lo sfratto (e il titolo esecutivo che ne è alla base). Ma è anche altrettanto noto a tutti che, salvo che in qualche isola felice (come a Milano, ove ancora si rispetta il codice di procedura), molti ufficiali giudiziari sospendono (o rinviando, quantomeno) lo sfratto alla sola presentazione di un'autocertificazione da parte dell'inquilino che dichiara di possedere i requisiti di legge per godere del blocco. Concorrono a comportamenti siffatti prima di tutto la circolare dell'ex ministro Nesi di legittimazione della presentazione da parte dei conduttori di tale documentazione (invece, per legge, deputata solo ad attestare come esistenti fatti del tutto oggettivi e non, invece, suscettibili di apprezzamento, come l'impossibilità ad accedere a una nuova locazione) e, poi, lo sport nazionale di fare beneficenza con la roba (e a spese) degli altri oltre che il non sgradito risultato di effettuare più accessi, con tutto quel che ne consegue (a beneficio dell'ufficiale giudiziario precedente e a carico della solita proprietà). Ed è ap-

punto a tali comportamenti che il legislatore (non per niente stimolato dalla Confedilizia) ha inteso reagire. Di fatto, oggi, il locatore può fare questo: sottoporre immediatamente a controllo, con un procedimento agile e brevissimo, il comportamento dell'ufficiale giudiziario. Prima, doveva votarsi a non si sa quale santo.

Ben interpretato (e senza, cioè, voler rendere difficile il facile attraverso l'inutile), il nuovo procedimento individuato dall'ultimo decreto sfratti funziona, dunque, ed egregiamente. Si moltiplicano, anzi, i provvedimenti (come, da ultimo, uno del tribunale di Firenze) che scendono nel dettaglio dei requisiti richiesti, non accontentandosi di accertare l'esistenza nel nucleo familiare dell'inquilino di un ultrasessantacinquenne o di un handicappato grave, ma (come richiede la legge) esaminando anche (in profondità) se l'inquilino disponga di un reddito sufficiente ad accedere in concreto a un'altra locazione, in relazione ai canoni correnti nella zona interessata. Principio, anche questo, importantissimo perché il ministro Nesi aveva invece suggerito, sempre nella già citata circolare, di rifarsi ai redditi sufficienti per accedere all'edilizia popolare. Senza contare che, per esempio in Emilia, ha diritto di rimanere in una casa popolare anche il portatore di un reddito di centinaia di milioni di lire.

**Corrado Sforza Fogliani**  
presidente Confedilizia

In Cassazione non è sufficiente l'imposta di bollo

## Sui ricorsi tributari si paga il contributo

Per i ricorsi in Cassazione in materia tributaria è dovuto il contributo unificato. È quanto emerge dal nuovo Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia, in vigore dallo scorso 1° luglio.

## Doppio corrimano in albergo

Per le scale negli alberghi i corrimano devono essere due.

La Corte di cassazione, con la sentenza 11268 di quest'anno, ha accolto il ricorso di un parente di una ospite di una pensione (morta prima del giudizio), che era scivolata mentre scendeva le scale, che avevano un solo corrimano. Secondo la Corte, nella gestione di un albergo il titolare deve adottare tutte le misure idonee a rendere innocuo l'uso di una scala, vigilandola costantemente, non in forme generali, ma tenendo conto della possibile inesperienza, immaturità o diminuita abilità delle persone che sono costrette a utilizzarla.

**L'assenteismo, il presenzialismo.** Ci sono state e ci sono punte di assenteismo e di presenzialismo: i più assenti - a livello nazionale - sono stati i 480 dipendenti della Cassa depositi e prestiti, che si sono assentati dal lavoro 62 giorni nel '97 e così nel '98. I più presenti i vigili del fuoco, con solo 8-9 giorni di assenza l'anno: quest'ultimo dato ha provocato le proteste perfino di una incredula Corte dei conti ("contate meglio").

Raffaella Costa

## Liti ipotecarie in Commissione tributaria

Dall'inizio del 2002 anche le controversie in materia di tasse ipotecarie e tributi speciali catastali sono devolute alle Commissioni tributarie: negli atti impositivi e sanzionatori, pertanto, deve essere specificato il nuovo organo cui deve essere presentato il ricorso. È una delle osservazioni contenute nella corposa Circolare n. 5 emanata dall'Amministrazione del territorio.

LA CONFEDILIZIA  
NON È SOLTANTO UN SINDACATO  
NON È SOLTANTO  
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA  
NON È SOLTANTO  
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI  
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SPORZA FOGLIANI \*

## Stop agli accordi territoriali

**L**a nuova legge sulle locazioni abitative (431/98) prevede questo: che «ogni tre anni» venga convocata la Convenzione nazionale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato per fissare i criteri generali sulla cui base dovranno poi essere stipulati gli accordi territoriali per la stipula dei contratti agevolati (c.d. secondo canale) e dei contratti per studenti universitari (la materia dei contratti transitori è invece riservata, dalla legge, all'esclusiva competenza del ministero). La legge Foti (n. 2/02) ha poi stabilito che la Convenzione deve ora approvare «tipi di contratto» (vincolanti, dunque) per tutte e tre le anzidette fattispecie contrattuali, riservando alla sede locale esclusivamente la competenza per la fissazione - ove prevista dalla legge - dei canoni.

I tre anni dalla prima Convenzione (il Dm che ne recepì il contenuto reca la data del 5 marzo '99) sono ampiamente trascorsi, ma - nonostante la convocazione della nuova Convenzione, effettuata dal ministero delle Infrastrutture già per il 21 gennaio scorso - nessun accordo per la sua conclusione è ancora stato raggiunto (anzi: a guardar bene, sarebbe già scaduto anche lo stesso termine per l'esercizio del potere sostitutivo di legge da parte del ministero). Ci si chiede, allora, se sia ancora possibile stipulare contratti di locazione sulla base del Dm citato e se, sempre sulla sua base, si possano stipulare nuovi accordi territoriali.

Al primo quesito deve certamente darsi risposta positiva, a dura pena fino a che non sia approvato - per ogni singola zona - il nuovo accordo territoriale (valendo il vecchio fino a sua sostituzione), sulla base del nuovo Decreto ministeriale che dovrà essere emanato. Risposta negativa, invece, per il secondo quesito: sia perché non può all'evidenza esser stipulato un accordo territoriale che si baserebbe su un Dm non più - si deve ritenere - operante (per scaduto triennio di operatività della Convenzione di base), sia perché, per effetto della già citata legge Foti, l'approvazione dei «tipi di contratto» non è più, ora, di competenza degli accordi territoriali, ma è invece riservata alla Convenzione (e al Dm che ne recepirà i contenuti o a quello sostitutivo).

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 10.8.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Un consiglio sulle locazioni

DI CORRADO SPORZA FOGLIANI \*

La locazione è l'unico, sicuro modo di venire incontro (e sollecitamente) alle esigenze abitative dei lavoratori sia italiani (di cui viene così favorita la mobilità sul territorio) che forestieri (per le occupazioni per le quali non si trovi manodopera nazionale). C'è, però, anche l'esigenza - specie nel secondo caso - di fornire garanzie ai proprietari, proprio per favorire la locazione e, con essa, l'occupazione, come visto. Lo schema contrattuale che, allo scopo, ha messo a punto la Confedilizia (e già positivamente sperimentato in molte realtà territoriali) prevede che si stipulino due diversi contratti: uno, fra proprietario e azienda che assume il lavoratore, e un altro fra l'azienda e il lavoratore medesimo. Per il primo, non ci sono problemi. Per il secondo, invece, vengono avanzati dubbi: è possibile - ci si chiede in particolare - stipulare un contratto sottratto alla normativa della legge 431/98? La risposta è positiva, sulla base di quanto unanemente ritenuto - dalla dottrina come dalla giurisprudenza - nel vigore della legge del equo canone. Il cosiddetto «contratto di alloggio» è infatti da sempre ritenuto un contratto atipico (sottratto - per questo - alle normative speciali della locazione e regolato, quindi, dal solo Codice civile oltre che dalla comune volontà dei contraenti) allorché il godimento dell'unità immobiliare venga concesso quale corrispettivo, anche parziale, della prestazione di lavoro, o quando - comunque - la locazione abitativa sia per volontà delle parti collegata ad un rapporto di lavoro fra le stesse intercorrenti, in quanto diretta ad agevolare lo svolgimento (Cass. 21.10.82 n. 5474). Anzi, in questo caso la locazione - per quanto stabilisce l'art. 659 del Codice di procedura civile - può essere fatta cessare automaticamente, quando il rapporto di lavoro si concluda per qualsiasi causa.

\* presidente Confedilizia

dal quotidiano L'opinione 26.6.'02

## RECENSIONI

### Condominio

Alessandro De Renzis, Aldo Ferrari, Adriana Nicoletti, Riccardo Redivo, *Trattato del condominio*, Cedam ed., pp. XXX + 1.020

Un'ampia panoramica di problemi che toccano la materia condominiale, incentrata soprattutto sugli aspetti giurisprudenziali, anche se stesa in maniera ove possibile discorsiva nel tentativo di fornire una risposta a molti problemi quotidiani nella gestione della proprietà condominiale.

### Diritto internazionale

Giuseppe Vedovato, *La "città aperta" nella seconda guerra mondiale*, Biblioteca della "Rivista di studi politici internazionali" ed., pp. 150

Vasta analisi degli sfortunati tentativi di dichiarare Roma e Firenze (e anche altri minori centri) città aperte, con ampi riferimenti all'opera assiduamente svolta dalla S. Sede.

### Dottrine politiche

Giuseppe Bedeschi, *La fabbrica delle ideologie*, Laterza ed., pp. VI + 442

Un'analisi accurata del pensiero politico del Novecento italiano, dai socialismi al nazionalismo, dal liberalismo al marxismo, dal fascismo all'azionismo, con documentati riferimenti alle figure più importanti del mondo sia politico sia della riflessione filosofica.

Guglielmo Piombini, *La proprietà è sacra*, Edizioni il Fenicottero, via Farini 6, Bologna, pp. 270

Riflessioni di un teorico del liberismo libertario su svariati temi, dalla lotta di classe alle città private, dall'ecologismo liberista al comunismo, sempre in nome della più schietta libertà individuale e contro ogni intromissione statale in qualsiasi settore della vita non solo economica.

### Economia

Paolo Del Debbio, *Global*, Mondadori ed., pp. 208

"Perché la globalizzazione ci fa bene": il sottotitolo chiarisce l'assunto del testo, che prende forte e motivata posizione a favore degli aspetti economici, civili, sociali ed etici del mercato unico mondiale.

### Università

Giorgio Cavallo, *C'era una volta l'Istituto*, Bastogi ed., via Zara 47, Foggia, pp. 238

Comosse, briose, vivaci pagine autobiografiche del microbiologo, accademico dei Lincei, Cavallo, che rievoca l'intensa attività scientifica nella Napoli della guerra e dell'immediato dopoguerra: quando l'università era un'università seria, anche se non mancavano le pause goliardiche.

## NOTA BENE

### Quando a sfrattare è la Caritas...

Inquilini che minacciano lo "sciopero della fame" contro il "padrone di casa" che li vuole sfrattare (e che ha già ottenuto dal Tribunale il relativo ordine).

Ma chi è "il padrone"? È la Caritas di Bolzano, stanca che una famiglia pachistana non pagasse l'affitto mensile di 1 milione e 200 mila vecchie lire (per un appartamento di 26 mq) da più di un anno.

Niente da dire, per amor del cielo...

Ma vorremmo che lo si ricordasse quando a "sfrattare" è un "padrone" privato, che non prende il canone e paga anche le tasse.

## TUTTOCONDOMINIO

### Intercapedini condominiali

Mentre costituisce cortile lo spazio scoperto circondato dai corpi di fabbrica di uno stesso edificio o da più fabbricati contermini, che sia destinato (nell'ambito di un rapporto condominiale o implicante, comunque, una disciplina, a carattere interno, di interessi comuni od omogenei) a fornire, in via primaria, aria e luce agli edifici che vi si affacciano ed a servire, in via complementare, da disimpegno per le esigenze degli immobili che lo circondano, consentendo il traffico delle persone e, in via eventuale, dei veicoli, costituiscono, invece, intercapedini, le zone di rispetto fra diversi edifici prescritte al fine di regolare, con una disciplina a carattere esterno, il temperamento degli interessi contrapposti di proprietari vicini, nell'ambito del rapporto di vicinato e non di comunione. Le dette intercapedini, dirette a soddisfare esigenze di igiene e di sicurezza pubblica o privata, svolgono, diversamente dai cortili, la funzione di assicurare aria e luce, solo in via subordinata e nei limiti inderogabili del rispetto delle distanze fra costruzioni (così, Cass. 2 agosto 1977, n. 3380).

Per App. Roma (12 febbraio 1960, n. 1363, in: Tamborrino, *Come si ripartiscono le spese di condominio*), "l'intercapedine che corre sotto il livello della strada, intorno all'edificio, destinata a preservare l'intero stabile dall'umidità ed infiltrazioni di acque, è - ove non risulti il contrario dal titolo - di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., nulla importando che essa sia ricavata su area del Demanio. Essendo l'intercapedine un elemento strutturale ed essenziale dell'edificio, l'onere di provvedere ai suoi pesi, ivi compresa la tassa di occupazione del suolo pubblico, incombe per millesimi a tutti i condomini, a prescindere dal beneficio particolare ricavato, per luce ed aria, da alcuni vani interrati".

Per intercapedine si intende però anche quella esistente tra muri; per quel che concerne questa seconda accezione, si segnala una recente pronuncia della Cass. (10 maggio 1996, n. 4391) per cui a meno che non risulti diversamente dal titolo, l'intercapedine creata dal costruttore tra il muro di contenimento del terreno che circonda i piani interrati o seminterrati dell'edificio ed il muro che delimita questi piani deve considerarsi comune ai proprietari delle unità immobiliari dell'intero edificio quando sia in concreto accertato che è destinata a fare circolare l'aria e ad evitare umidità ed infiltrazioni d'acqua sia a vantaggio dei piani interrati o seminterrati sia a vantaggio delle fondamenta e dei pilastri, che sono parti necessarie per l'esistenza di tutto il fabbricato (sostanzialmente nello stesso senso: Cass. 17 marzo 1999, n. 2395).

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

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

## La Cassazione dà ragione a una signora di Roma: può riprendere l'appartamento «Vietato vendere la casa lasciata alla moglie separata»

ROMA — I giudici delle Sezioni unite civili della Cassazione hanno rafforzato la tutela delle mogli separate, che si trovano a vivere in una casa di proprietà dell'ex marito. Secondo la decisione di piazza Cavour, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale stabilito dal giudice della separazione blocca di fatto, per un periodo di almeno 9 anni, la vendita dell'appartamento. Il motivo? Non solo assicurare il godimento

del bene assegnato, ma anche garantire la «qualità della vita» e la «serenità dei soggetti deboli del nucleo familiare in crisi». Il verdetto accoglie il ricorso presentato da una signora di Roma, Liberata G., contro la vendita della casa di Pomezia effettuata dall'ex consorte Luciano B., intestatario dell'immobile. La donna, che aveva dovuto pagare una penale e lasciare l'appartamento, potrà ora rientrarvi a pieno titolo.

da *Corriere della Sera* 14.8.'02

## BELL'ITALIA

### Gabella medioevale

Un cittadino residente nel Comune di Biella, per accedere alla sua abitazione deve necessariamente attraversare un ponte sul torrente Chiebbia, essendo altrimenti completamente intercluso il fondo su cui insiste l'unità immobiliare di sua proprietà. Per l'attraversamento del ponte, il cittadino è gravato, da parte del Ministero dell'economia e delle finanze-Direzione compartimentale del territorio per le regioni del Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria, di una concessione onerosa, per un importo mensile pari a trentamila vecchie lire.

Il deputato Delmastro Della Vedove (An) ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze al fine di verificare se il Ministro possa esonerare il cittadino sopraccitato dal pagamento della "tassa" per l'attraversamento del ponte, che costituisce l'unico accesso alla sua abitazione.

## IMPORTANTE

### Eccezioni incostituzionalità decreto sfratti Istruzioni ai legali aderenti al Coordinamento confederale

Eccezioni di incostituzionalità nei confronti del recente decreto legge sfratti (che ha prorogato la sospensione degli stessi sino al 30.6.2003) possono essere sollevate anche nell'ambito del nuovo procedimento, previsto in tale decreto, che consente al locatore di chiedere che l'inquilino provi al Giudice di possedere i requisiti perché l'Ufficiale giudiziario potesse sospendere (o rinviare) lo sfratto. Lo ha precisato la Confedilizia - a fronte di quesiti pervenuti all'Organizzazione della proprietà immobiliare - sottolineando che le eccezioni di cui trattasi possono essere sollevate anche nel procedimento d'appello avanti il Tribunale collegiale previsto sempre dallo stesso decreto.

"È un'altra opportunità ancora (oltre a quella di esercitare una funzione di deterrenza dai blocchi immotivati da parte degli Ufficiali giudiziari) che - a fronte di una sospensione degli sfratti lunga un anno - offre il meccanismo di garanzia per la proprietà che la Confedilizia ha ottenuto venisse introdotto nel nuovo decreto legge sfratti", ha dichiarato il Presidente confederale.

La Confedilizia ha fatto presente che il decreto sfratti viola gli artt. 3, 42 e 24 della Costituzione sotto tutti i profili e, anzitutto, disponendo il blocco senza alcun collegamento (com'era, invece, nel blocco della Finanziaria 2001, poi continuamente reiterato) con la predisposizione da parte dei Comuni delle graduatorie per i disgiati. Un preciso documento sulle motivazioni a sostegno delle eccezioni di incostituzionalità è stato trasmesso a tutti gli aderenti al Coordinamento dei legali della Confedilizia.

## Estate 2002: nuove vacanze, nuove abitudini e nuovi costumi

Da un'indagine effettuata dall'Ufficio studi della Confedilizia, è emerso che le abitudini in vacanza degli italiani si sono modificate e che in netta ascesa sono forme di turismo alternativo, quale il "bed and breakfast" e l'agriturismo. Rispetto a vent'anni fa si è ridotto il tempo medio di permanenza in una località estiva (da 30 a 10 giorni) e sono aumentati i viaggi intrapresi ogni anno (da 1 a più di 2), cambiamento questo causato anche dalla possibilità di spostarsi velocemente da un luogo ad un altro utilizzando i moderni mezzi di comunicazione, con costo limitato e con un'ampia gamma di tariffe agevolate.

Ora sono finiti i tempi in cui la famiglia - di solito la madre con figli - si trasferiva, alla chiusura delle scuole e fino alla loro riapertura, nella seconda casa in campagna o al mare o si recava nella casa deputata alla villeggiatura - spesso, sempre la stessa - ed affittata ogni anno per i mesi di vacanza. Adesso i giovani, i single, la famiglia (composta nella maggior parte dei casi da entrambi i genitori che lavorano o da genitori separati o divorziati) hanno preferito programmare le ferie in modo diverso, più agile e vario. Si è approfittato di ogni buona occasione per evadere dal tran-tran quotidiano per tempi più brevi, recandosi durante l'anno, in più occasioni, in luoghi diversi ed interessanti (tra cui si segnalano i Paesi orientali, la Cina per esempio), senza pensare, poi, a tutti i fine settimana che sovente sono stati utilizzati per gite-lampo culturali o, se la vicinanza lo ha permesso, per riposi lacustri e marini. Le ferie estive sono state programmate per una decina, al massimo una quindicina, di giorni e si è preferito cercare soluzioni alternative alla classica permanenza in albergo. Si è consolidata, soprattutto tra i giovani fra i 18 e 35 anni, la vacanza in agriturismo ed in "bed and breakfast".

Giova ricordare che l'agriturismo è nato, spesso, con l'utilizzazione da parte del proprietario proprio di quella seconda casa che serviva anni fa per lunghe vacanze in famiglia. Tale abitazione, opportunamente adattata, è divenuta, lì dove le condizioni ambientali lo permettono, la sede dell'agriturismo, luogo dove la professionalità si fonde con il naturale spirito di accoglienza che contraddistingue la gente italiana.

Con l'agriturismo è stato riscoperto l'amore per le antiche tradizioni: l'ospitalità nell'immobile è accompagnata dalla possibilità di svolgere, spesso con l'aiuto di esperti, le attività più varie - per esempio il podismo, l'equitazione e il nuoto - e anche di partecipare a corsi per apprendere le basi degli antichi mestieri, riscoperti per l'oc-

casione. Infatti non è raro oggi trovare agriturismi dove in appositi momenti della giornata si possono imparare da maestri artigiani le basi della cesteria, della ceramica ecc.. Molto gettonati nell'estate 2002 sono stati gli agriturismi in Toscana e nell'Umbria, dove sovente gli antichi casali rurali hanno offerto al turista non solo ospitalità, ma anche la possibilità di degustare i prodotti famosi di quelle terre (i vini e gli olii pregiati, il tartufo, la pasta e le confetture fatte in casa, la frutta e gli ortaggi coltivati con metodi naturali).

L'altro modo alternativo di fare

vacanze che ha preso piede è stato quello di organizzare un viaggio con diverse tappe per visitare ogni giorno luoghi nuovi, alloggiando nei cosiddetti "bed and breakfast" ovvero in appartamenti di privati che mettono a disposizione una o più camere da letto e forniscono solamente la prima colazione. Sfruttando questa soluzione, si sono potute contenere le spese di alloggio e si sono visitate in pochi giorni più città, facendo una "scorpacciata di arte" a buon prezzo ed in piena libertà di movimento, utilizzando la camera solo come appoggio e senza vincoli di orari.

## La costruzione e vendita di box è attività d'impresa

Il soggetto persona fisica che proceda alla costruzione di 31 box auto, di cui 28 destinati alla vendita e 3 destinati ad uso proprio, tramite impresa all'uopo delegata in virtù di contratto di appalto, pone in essere un'attività imprenditoriale che rientra tra quelle disciplinate dall'art. 51 del Testo unico delle imposte sui redditi. Di conseguenza, il reddito derivante dalla vendita dei box appartiene alla categoria dei redditi di impresa di cui agli artt. 51 e seguenti del Tuir, e le cessioni dei box poste in essere costituiscono operazioni rilevanti ai fini dell'Iva. È quanto ha precisato l'Agenzia delle entrate - con Risoluzione 7.8.'02, n. 273/E - in risposta ad una istanza di interpello, aggiungendo che il soggetto in questione dovrà ottemperare anche a tutti gli obblighi contabili derivanti dalla predetta attività d'impresa.

Inoltre, alle prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione dei box, sulla base del contratto di appalto da stipularsi con l'impresa edile, non è possibile applicare l'aliquota Iva agevolata del 4%, come ipotizzato dall'istante.

**Malati pubblici e malati privati.** L'assenteismo nel pubblico impiego si aggira (anche se non ufficialmente) sull'8%, nel privato sul 5,8%. Ogni dipendente pubblico sta a casa 8 giorni su 100 in cui dovrebbe recarsi al lavoro: dovrebbe lavorare dai 210 ai 240 giorni circa (mediamente 221) e stare a casa dai 120 ai 150 (mediamente 143). I giorni di lavoro si riducono ai 190-210 circa (mediamente 204) e i giorni di non lavoro crescono in proporzione. Alcuni, non pochi, riescono a pareggiare 180 e 180 (circa). Nel privato la situazione è diversa: il lavoratore dipendente sta una settimana in meno a casa e ha un orario più lungo.

Raffaele Costa

## Pedaggi senza corrispettivi

### Questo federalismo ci riporterà alle cinte daziarie

Nel Medioevo per andare lungo la via Francigena dal Po, in quel di Piacenza, all'Arno, nei pressi della montanelliana Fuocchio, occorreva pagare 11 pedaggi. Lo ricorda uno dei maggiori storici economici del Novecento, Gino Luzzatto. E se in qualche caso un servizio veniva reso ai disgraziati pellegrini (per esempio, in termini di sicurezza o di pulizia), in molti altri si trattava di pagare un balzello vero e proprio, senza che chi introitava la somma dovesse provvedere a sorvegliare il tratto di strada ovvero a tenere in efficienza il ponte.

Quasi nessun corrispettivo, quindi, dei pedaggi: col passare dei secoli diminuivano gli scarsi servizi e crescevano gli importi e il numero dei pedaggi, secondo una forbice molto in uso anche oggi in Italia (calano i servizi resi, crescono le tasse richieste: sanità, trasporti ecc.). Tali pedaggi consentivano però sicuri introiti ai privilegiati titolari della relativa concessione (Michelangelo godeva di un diritto di passaggio proprio sul Po piacentino).

Fra non molto dovremo rimpiangere la situazione cinquecentesca, spazzata via fra Sette e Ottocento e oggi, invece, minacciosamente incombente. Infatti le isole chiedono di tassare quanti abbiano l'ardire di mettere piede sul loro territorio.

Si legge che Firenze vorrebbe istituire (sulla base di quale normativa? E l'articolo 23 della Costituzione sulla riserva di legge in materia di prestazioni imposte è diventato carta straccia?) una tassa d'ingresso. Venezia ne sta parlando da tempo. Le città turistiche reclamano la rein-

roduzione, non importa se ancora con tale nome ovvero sotto diversa etichetta, della scomparsa e certo non rimpianta imposta di soggiorno, che si pagava perfino per i ricoveri negli ospedali e si sarebbe dovuta versare anche per l'ospitalità ricevuta da un parente.

Da parte sua la Chiesa cattolica, che in materia di finanze è sempre stata all'avanguardia e ha da insegnare ai laici di tutto il mondo, ha già provveduto: a Verona da anni si paga un biglietto per accedere a diverse chiese, lo stesso da me tempo pure a Firenze, e l'esempio pare contagioso. Sulle autostrade e nei trafori, del resto, si è quasi ovunque sempre pagato un pedaggio.

**Il fatto grave è che il federalismo in voga rischia effettivamente di ricreare balzelli di cui da secoli si era persa cognizione.** Stiamo correndo il rischio di tornare alle cinte daziarie: per ora, relativamente al passaggio delle persone e dei veicoli; domani, chissà, anche delle cose. Per transitare in un'isola, in una città, in un centro storico, bisognerà sborsare. In cambio di che cosa? Di nulla, come appunto per i pedaggi senza corrispettivo del Cinquecento. Con la certezza che non ci sarà comune che non vorrà mettersi sotto per introitare la nuova forma impositiva: passeranno per centri turistici, al fine di arraffare denaro, anche Marghera e Cinisello Balsamo, Nichelino e Bondeno.

«Se non si corre alla svelta ai ripari ci troveremo presto alle prese in tutta Ita-

lia con una serie di pedaggi medievali», ha qualche giorno fa ammonito il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. L'origine remota dell'auspicata (dagli interessati tassatori) rinnovanda imposizione di pedaggi non sta solo nella voracità esiziale degli enti locali, ma anche nella struttura medesima dell'Ici, nata come tributo per i servizi (da pagarsi quindi anche da parte degli'inquilini) e trasformatosi presto in un'inestricabile e perversa tassazione personale, con connotati non dissimili da quelli dell'antica tassa di famiglia.

Occorrerebbe, come ha ricordato Sforza Fogliani che, accanto a un tributo comunale reddituale sostitutivo dell'Ici (ma con ben altra serietà e uniformità impositiva), sussistesse un tributo per i servizi comunali, con carattere di corrispettività, a carico sia dei residenti sia dei non residenti che svolgono abitualmente lavoro o abbiano comunque stabili occupazioni nel territorio comunale.

Invece oggi si procede in ordine sparso, con un federalismo fiscale che sta rapidamente divenendo fiscalismo federale. Può trattarsi, in certi casi, anche di esigenze legittime, ma esse devono essere inquadrate in un sistema organico di imposizione locale.

Altrimenti finirà che ci troveremo con nuove tasse a favore dei comuni imposte a macchia di leopardo, o meglio ancora a macchia d'olio, con potenziale estensione all'intero paese.

Marco Bertoncini

## Elettromog, no alle distanze di sicurezza

La protezione della salute, in particolare l'esigenza di ridurre l'esposizione ai campi elettromagnetici, non è un motivo sufficiente perché si introducano distanze minime tra un impianto di telefonia cellulare o un'antenna radiotelevisiva e aree sensibili (asili, scuole etc.). A giustificare l'introduzione di tali distanze sono infatti unicamente "interessi riferibili ad aspetti urbanistici, edilizi, architettonici, di decoro o di protezione del territorio". Lo ha stabilito il Consiglio di Stato.

Con una recente decisione (n. 4096), la sesta sezione di Palazzo Spada ha dato ragione alla Tim e ha annullato il regolamento del consiglio comunale di Alessandria nella parte in cui veniva fissata una distanza di almeno 300 metri tra l'installazione delle antenne e il perimetro esterno delle aree "sensibili". La Tim lamentava infatti che il regolamento deliberato dal consiglio nel maggio del 2001 si basasse unicamente su una indicazione generica e cioè che il funzionamento degli impianti di telefonia cellulare "comporta l'emissione di campi elettromagnetici, i cui probabili effetti dannosi sulla salute umana, denunciati dai mezzi di informazione, destano nella popolazione una certa preoccupazione".

## Lo Stato fa l'inventario delle sue proprietà

Quanto potrà valere un castello a Maratea? È il carcere di San Vittore a Milano? E l'isola di Spargi, nell'arcipelago della Maddalena? Per lo Stato italiano il castello vale 5.216 euro, San Vittore vale 22 milioni e 600 mila euro, mentre per Spargi bastano 2 milioni e 422mila euro. Gli importi si ricavano dal primo elenco di beni di proprietà dello Stato, redatto dall'agenzia del Demanio e contenuto in 866 pagine di Supplemento Ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" (per gli amanti del genere, è il supplemento 163 del 6 agosto alla "Gazzetta" n. 183 che porta la stessa data).

L'elenco avvia quella che si annuncia come una lunga serie, poiché censisce circa 3.500 beni immobiliari su un totale di oltre 30mila. La seconda puntata è attesa per l'autunno, mentre l'intera mappa - assicurano al Demanio - si dovrebbe completare nel corso del 2003.

Le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia possono chiedere notizie al proposito alla Segreteria Generale.

## Parole sante...

Il nostro Governo considera il problema casa tra le priorità. Intendiamo affrontarlo abbandonando i pregiudizi e le ipocrisie che hanno caratterizzato molte scelte del passato, che hanno finito per penalizzare sia la proprietà immobiliare che i soggetti disagiati.

Per troppi anni, per un sinistro pregiudizio, il legislatore ha caratterizzato il proprietario d'immobile come un soggetto da espropriare e da umiliare sotto il giogo di mille leggi e di mille insopportabili balzelli. Ugualmente fallimentari, nella sostanza, sono state le politiche per favorire il mercato delle locazioni e per affrontare il disagio abitativo. Si è seguita la via dello Stato ipertrofico e non quella dello Stato che semplifica, che elimina gli inutili balzelli, che interviene solo lì dove è strettamente necessario. Recentemente, peraltro, la legislazione ha esaltato le competenze e le possibilità degli Enti locali, chiamati all'onore ed all'onere di essere sempre più protagonisti.

Questo Governo nasce politicamente dall'incontro tra l'orientamento liberale ormai finalmente prevalente in Europa e le preoccupazioni sociali che sono al primo posto della nostra agenda politica. Agiremo, dunque, da un lato per esaltare il protagonismo degli attori del mercato immobiliare, eliminando tutti gli inutili balzelli, lacci e laccioli e, dall'altro, affinché le situazioni del disagio abitativo siano affrontate con il massimo senso di responsabilità.

*on. Ugo Martinat, Viceministro Infrastrutture  
Roma 27.6.'02 - Convegno ANCI sulle politiche abitative*

**Beneficio al femminile.** È quello delle donne, che ne inventano una all'anno per raggiungere - burocraticamente - le "pari opportunità". Nell'anno 2000, soltanto a Palazzo Chigi si sono spesi oltre 14 miliardi per spiegare a tutti che le donne hanno o debbono avere gli stessi diritti degli uomini. Il personale alle dipendenze di questo ufficio di Palazzo Chigi ha lavorato moltissimo, per cui oltre allo stipendio è stato necessario remunerarlo con 657 milioni di lire per il solo "lavoro straordinario".

*Raffaele Costa*

**Macellerie musulmane.** Le macellerie islamiche proliferano nelle città italiane. La macellazione dei capi di bestiame è in perfetta regola con la legge coranica: animali sgozzati e lasciati dissanguare brutalmente, tra atroci sofferenze. Perché un buon musulmano non può entrare in contatto con il sangue della bestia. C'è un unico problema: un buon cittadino italiano deve rispettare le normative sanitarie imposte dalla legge, in molti di questi casi del tutto ignorate. "Chiudere un occhio" è ormai una prassi verso abitudini discutibili degli extracomunitari. Milioni di bestie, ogni anno, "soffriranno enormemente di più" come dicono gli animalisti (e non solo loro)? Non importa, perché ciò serve all'integrazione dei...musulmani. Importante è che (non scherziamo affatto) la bestia da macellare prima del sacrificio abbia la testa rivolta in direzione della Mecca. Vergognoso.

*Raffaele Costa*

## Per l'accertamento dei requisiti "prima casa" il termine è di 3 anni

La Circolare 14.8.'02, n. 69/E, dell'Agenzia delle entrate, si occupa delle divergenze di vedute che si segnalano, in materia di imposta di registro, in ordine al termine entro il quale gli uffici possono verificare la sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi per beneficiare delle agevolazioni fiscali c.d. "prima casa". L'alternativa è tra il termine previsto dall'art. 76, c. 2, del d.p.r. n. 131/86 (Testo unico imposta di registro), secondo cui "l'imposta deve essere richiesta, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni", e quello di cui all'art. 78 dello stesso Testo Unico, in base al quale "il credito dell'Amministrazione finanziaria per l'imposta definitivamente accertata si prescrive in dieci anni".

A conclusione di un lungo percorso che ha visto alternarsi diverse impostazioni interpretative, l'Agenzia delle entrate recepisce i contenuti della sentenza delle Sezioni unite della Corte di Cassazione 21.11.'00, n. 1196 - che ha definitivamente sancito l'operatività del termine di decadenza triennale - e ordina ai propri uffici di seguirne il decado nelle controversie in cui sono coinvolti.

Il termine triennale di decadenza decorre:

1. dalla registrazione dell'atto, se oggetto dell'accertamento è la mendacità delle dichiarazioni da parte dell'acquirente di impossidenza di altra casa di abitazione nello stesso comune dove è ubicato il nuovo immobile e di altro immobile su tutto il territorio nazionale acquistato usufruendo delle agevolazioni in questione;
2. dallo spirare dell'anno successivo (o dei 18 mesi, dall'1.1.'01, ex art. 33, c. 12, della l. n. 388/00) alla registrazione dell'atto, se oggetto di accertamento è la mendacità della dichiarazione resa dall'acquirente di voler trasferire la propria residenza nel comune dove è ubicato l'immobile entro un anno dall'acquisto;
3. dallo spirare dell'anno successivo al trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato, se oggetto di accertamento è la rivendita infraquinquennale.

La Circolare fornisce inoltre la propria interpretazione sulle conseguenze dei cosiddetti casi di "mendacio originario" e di "mendacio successivo".

Nel primo caso - che ricorre quando la dichiarazione resa nell'atto di acquisto in ordine alla volontà di adibire l'immobile a propria abitazione risulti inattuabile sin dal primo momento - l'Ufficio deve, entro 3 anni dalla data di registrazione dell'atto, liquidare la differenza di imposta, nonché la sanzione del 30%.

- Nel secondo caso, che ricorre quando la mancata destinazione dipende da un evento successivo alla registrazione:
- il contribuente deve denunciare entro 20 giorni l'evento che rende definitivamente inattuabile l'intento di adibire l'immobile ad abitazione principale;
  - l'Ufficio deve liquidare l'imposta complementare entro 3 anni dalla dichiarazione delle sopravvenute circostanze, senza applicare sanzione alcuna;
  - nel caso in cui la prescritta dichiarazione non sia stata presentata, l'Ufficio deve liquidare la differenza di imposta entro 5 anni dall'evento che ha reso inattuabile l'abitabilità del bene ed applicare le relative sanzioni.

## GIURISPRUDENZA

## Corte di Cassazione

Sez. III, 21 giugno 2001, n. 8482  
Pres. Giustiniani - Est. Amatucci -  
Pm Russo (conf.) - Vitulano

**Comodato - Comodatario - Restituzione della cosa - Azione proposta dal comodante - Eccezione di locatio rei sollevata dal comodatario - Onere probatorio - Incidenze rispettive.**

In tema di comodato, addotta, da parte dell'attore in restituzione, l'esistenza di un rapporto di comodato precario, ed eccepita, da parte del convenuto, la sussistenza di un rapporto di locazione, la mancata prova di tale ultimo rapporto implica l'accoglimento della domanda attorea, poiché l'eccezione del convenuto postula il riconoscimento dell'intervenuta consegna della cosa per uso determinato e, dunque, in difetto di diverse allegazioni, l'esistenza del comodato, dal quale discende l'obbligo della restituzione su richiesta del comodante, essendo onere del comodatario invocare l'esistenza di un termine, ovvero la mancata scadenza dello stesso. (C.c., art. 1803; c.c., art. 1810; c.c., art. 2697).

Tribunale di Firenze  
25 febbraio 2002, n. 628

Est. Breggia - Saccomanno ed altro (avv. ti Scripelliti e Bellandi) c. Ministero dell'interno e Ministero di grazia e giustizia (Avvocatura di Stato).

**Esecuzione forzata - Consegna o rilascio - Titolo esecutivo giudiziale - Forza pubblica - Ottenimento - Diritto soggettivo pieno dell'esecutante - Sussiste mancata esecuzione - Forza maggiore o esigenze di servizio - Mancata prova - Risarcimento dei danni - Condanna della P.A.**

In presenza di un titolo esecutivo, sussiste un diritto soggettivo pieno del privato all'ottenimento della forza pubblica per l'esecuzione forzata. Pertanto, nel caso in cui sia stata negata l'assistenza della forza pubblica e non sia stata fornita la prova che detto rifiuto sia dovuto a forza maggiore o ad esigenze di servizio, l'Amministrazione è tenuta al risarcimento dei danni subiti dal locatore precedente. (Nella specie, il Ministero di grazia e giustizia e quello dell'interno sono stati condannati in solido al risarcimento dei danni derivanti dalla loro condotta colposa, per non avere, quanto al primo, convocato la forza pubblica e, quanto al secondo, per non aver messo a disposizione dell'ufficiale giudiziario la forza pubblica tenuta ad assisterlo (c.p.c., art. 475; c.p.c. art. 613) (1).

(1) Per analoga fattispecie, V. Trib. Roma 1 aprile 1997, in *Giurisprudenza* 1997, 1648.

Tribunale di Genova  
Ord. 30 aprile 2002  
Est. Tuttobene - Ric. illeggibile

**Contratto di locazione - Stipulato nel vigore della legge sull'equo canone - Rinnovo ex art. 2 L. n. 431/98 - Successiva disdetta - Ricorrenza di ben individuati motivi - Necessità - Esclusione - Ragioni**

Con riferimento ai contratti che, sorti nella vigenza della L. n. 392/78, si siano rinnovati ex art. 2 L. n. 431/98 per mancata disdetta, il richiamo operato dall'ultimo comma del citato articolo 2 alle disposizioni di cui al primo comma, non comporta l'applicabilità anche della regola che limita a casi speciali la facoltà di disdetta del locatore dopo il primo quadriennio, dovendosi ritenere l'applicabilità della motivazione ex art. 3 solo ai contratti "stipulati" ai sensi della nuova legge (L. 8 dicembre 1998, n. 431, art. 2; L. dicembre 1998, n. 431, art. 3) (1).

(1) Soluzione corretta, perspicacemente motivata. Non constano precedenti con la stessa, esatta motivazione.

## Irpef o Iva su proventi installazione antenne telefonici

Si pagano le tasse, ma con modalità diverse, sui proventi percepiti per consentire l'installazione dei ripetitori ai gestori di telefonia mobile. La tassazione a carico dei proprietari di immobili e condomini cambia - ha spiegato il giornale dell'Agenzia delle entrate "Fiscoggi" - a seconda dei soggetti che incassano il canone per l'antenna.

I privati non titolari di partita Iva e i condomini vengono assoggettati a Irpef per i proventi, che risultano classificati come "redditi diversi". Per i titolari di partita Iva, si prevede il versamento dell'imposta se i corrispettivi sono percepiti da società commerciali. Per gli imprenditori individuali, bisogna verificare se la prestazione rientra nell'esercizio di impresa e solo in questo caso il canone è assoggettato all'Iva. Per i lavoratori autonomi titolari di partita Iva, infine, i corrispettivi sono ricondotti ai "redditi diversi" e sono quindi assoggettati all'Irpef.

**Inquilini d'eccezione.** Gli alloggi degli enti e, sovente, di alcuni grandi Comuni sono stati affittati, per anni, a prezzi stracciati, a privilegiati appartenenti a diverse categorie: politici, amministratori, sindacalisti, portaborse, giornalisti, persone dello spettacolo. In molti casi l'importo dei canoni di locazione è stato fermo a livelli di favore. Molti i morosi, moltissimi i dispersi nel senso che non si sapeva neppure a chi l'alloggio fosse affittato.

Raffaele Costa

## L'attività di costruttore non è mai "occasionale"

Chi fa costruire, anche occasionalmente, fabbricati per poi rivenderli, svolge attività d'impresa. A chiarire il principio è l'Agenzia delle entrate (Risoluzione 273/E del 7 agosto 2002), rispondendo a un interpello. Il caso riguardava un contribuente che, su terreno in comunione con la moglie, intendeva costruire 31 box auto, di cui 28 destinati alla vendita e tre a uso proprio. Secondo le Entrate (che citano la circolare 45 del 1973) anche l'esercizio occasionale, nel settore edilizio, configura attività d'impresa, anche quando l'imprenditore si limiti a coordinare l'impiego delle proprie risorse finanziarie (Cassazione, sentenza 8193/97) o si tratti di un'unica operazione speculativa (Cassazione, sentenza 4407/96). Per l'Agenzia esiste quindi l'obbligo della partita Iva e di tutti i conseguenti adempimenti contabili, relativamente ai box messi in vendita. I redditi derivanti sono assoggettati al regime dell'articolo 51 e seguenti del Tuir.

Inoltre, nel caso, non si può beneficiare di aliquote agevolate da parte dell'appaltatore.

## APPUNTAMENTI

## Barcellona Meeting Point

Dall'8 al 13 ottobre 2002 si svolgerà, presso la Fiera di Barcellona (edifici 1, 5 ed 8), il Barcellona Meeting Point, il più grande evento immobiliare d'Europa. In un'area espositiva di 40.000 mq si potrà entrare in contatto con le 200 organizzazioni internazionali operanti nel settore immobiliare (agenzie immobiliari, Pubbliche Amministrazioni, istituzioni, banche, società finanziarie, studi legali e società di consulenza ecc). Momento clou della manifestazione è l'annuale Simposio, al quale interverranno oltre 100 relatori esponenti delle maggiori organizzazioni operanti nel settore. Una sessione della conferenza è stata organizzata dall'EPF (European Property Federation), organismo europeo del settore, in cui l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia. Il Presidente dell'EPF, Malcom Savage, sarà il moderatore dell'incontro che si terrà il 9 ottobre alle ore 16.15, al quale parteciperanno Carlo Alessandro Puri Negri, amministratore delegato e vicepresidente della Pirelli Real Estate, Josè Antonio Martin-Borregón, direttore generale della ING Real Estate Ibérica e Jeremy Newsum, amministratore delegato della Grosvenor Group di Londra.

Per informazioni si può consultare il sito web [www.bmpsa.com](http://www.bmpsa.com) (tel. + 34 93.223.40.50).

## ANCE

## Fisco eguale per beni mobili e immobili

L'associazione dei costruttori, nel *Rapporto annuale sull'industria delle costruzioni* relativo al 2002, fa propria la tesi - sempre sostenuta dalla Confedilizia - dell'equiparazione della fiscalità immobiliare rispetto a quella mobiliare. Secondo l'Ance, infatti, "necessario sarebbe procedere all'equiparazione tra il regime fiscale applicato ai proventi immobiliari e quello in vigore per i valori mobiliari".



Prezioso volume del Consiglio nazionale del notariato in materia di mutui ipotecari



Annuario del contribuente 2002 curato dall'Agenzia delle Entrate e diffuso dalla rivista *il fisco*



Pubblicazione di Rinaldo Boggiani, *La disgrazia di saper leggere*. Efficaci le considerazioni nella stessa contenute fra cui - assai incisiva - quella che "la legislazione speciale porta a un labirinto di regole nel quale, chi sa districarsi, ha il potere"

## In Gazzetta la legge sulle infrastrutture Programma di riabilitazione urbana e proprietari

È stata pubblicata in apposito Supplemento Ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* la legge 1.8.'02, n. 166, recante disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti.

All'interno del provvedimento, si segnalano - anzitutto - talune norme in materia di edilizia agevolata (art. 2, commi 5 e seguenti).

L'art. 3 contiene norme in materia di servitù. Si prevede, in particolare, che le procedure impositive di servitù previste dalle leggi in materia di trasporti, telecomunicazioni, acque, energia, relative a servizi di interesse pubblico, si applichino anche per gli impianti che siano stati eseguiti e utilizzati prima della data di entrata in vigore della legge, fermo restando il diritto dei proprietari delle aree interessate alle relative indennità, fatti salvi i diritti acquisiti dagli aventi titolo fino all'imposizione della servitù.

Lo stesso articolo sancisce poi che a decorrere dalla data di entrata in vigore del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (attualmente fissata al 30.6.'03), l'autorità espropriante può procedere, ai sensi dell'art. 43 del medesimo testo unico, disponendo, con oneri di esproprio a carico dei soggetti beneficiari, l'eventuale acquisizione del diritto di servitù al patrimonio di soggetti, privati o pubblici, titolari di concessioni, autorizzazioni o licenze o che svolgano, anche in base alla legge, servizi di interesse pubblico nei settori sopra indicati (trasporti, telecomunicazioni ecc.).

Con riferimento al testo unico degli espropri, l'art. 5, c. 2, dispone che le norme in esso contenute non si applicano ai progetti per i quali, alla data della sua entrata in vigore, sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza. Il comma 4 delega invece il Governo ad introdurre nel citato testo unico, entro il 2002, modifiche ed integrazioni necessarie a coordinarlo con la legge n. 443/01 (la legge sulle infrastrutture dei primi "cento giorni").

Particolarmente importanti le disposizioni in materia di edificabilità delle zone limitrofe ed aree cimiteriali (art. 28) e relativamente alle società di trasformazione urbana (art. 44) nonché ai "programmi di riabilitazione urbana" (art. 27). Queste ultime prevedono, in particolare, la possibilità di costituzione di consorzi di proprietari, con il concorso di tanti interessati che rappresentino la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel piano attuativo.

Più precise informazioni le Associazioni territoriali interessate possono attingere presso la Segreteria Confederale.

**Quanto ti costa il tuo dipendente comunale?** Molto interessante lo studio dell'università di Castellanza circa il costo, per ogni cittadino, dei dipendenti comunali. Ogni cittadino di Trento paga (in astratto) per i dipendenti comunali 971 mila lire, ogni bolzanino 965 mila lire, ogni fiorentino 829 mila, ogni messinese 537 mila lire, ogni cuneese 408 mila lire, ogni vercellese 373 mila lire, ogni abitante di Rovigo solo 357 mila lire. Primato di Trento, dunque; seconda in Italia Bolzano, ultima Rovigo. Dice nulla questa classifica che risale al 1998 ma è stata pubblicata solamente a ottobre nel 2001? Sì, qualcosa lo dice. Poiché non risulta che le tasse comunali perseguivano particolarmente i trentini e i bolzanini, chi sarà a pagare?

Raffaella Costa

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

16 Ottobre 2002 - Mercoledì

**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 di settembre 2002.

16 Ottobre 2002 - Mercoledì

**Addizionali Irpef**

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2002 - Giovedì

**Irpef - Mod. Unico - Trasmissione telematica**

Ultimo giorno per la trasmissione telematica del Mod. Unico 2002 delle persone fisiche e delle società di persone.

31 Ottobre 2002 - Giovedì

**Tosap**

Ultimo giorno per il versamento della rata di ottobre della tassa.

**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, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

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

**Vacanze: Confedilizia, dieci regole***Vademecum per il proprietario e l'inquilino*

Le seconde case sono sempre più frequentemente concesse in locazione da parte del proprietario soprattutto nel periodo estivo. E spesso ci si chiede quale debba essere la formula della locazione, anche per evitare possibili liti e contenziosi. La Confedilizia ha redatto un vademecum – il cui testo completo può consultarsi sul sito Internet della proprietà immobiliare all'indirizzo [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) – per illustrare non solo al proprietario, ma anche all'inquilino, i possibili contratti che possono stipularsi per soddisfare confacentemente le esigenze di entrambi.

*Vademecum: tutto sulle locazioni turistiche*

1. Le locazioni di alloggi effettuate per soddisfare finalità turistiche sono sottratte alla disciplina della legge 431/98 e sottoposte solo al codice civile.
2. È importante specificare che il conduttore utilizza la casa per esigenze turistiche.
3. Si deve comunque rispettare il requisito della forma scritta. La Confedilizia ha quindi redatto due modelli di contratto che possono utilizzarsi.
4. Con il "contratto casa vacanze" si regolano: durata della locazione; disdetta del contratto; entità del canone, delle spese accessorie nonché del deposito cauzionale; utilizzo di spazi accessori, se esistenti; inoltre, il conduttore richiede di dichiarare specificamente il motivo turistico e la sua stabile residenza.
5. Con il "contratto week-end" si loca un immobile per un breve periodo (un fine settimana, di solito). Anche in questo contratto si prevedono la specifica menzione della finalità turistica del conduttore, la clausola sull'entità del canone e del deposito cauzionale, la pattuizione forfettaria dei consumi e delle utenze ed ogni accorgimento perché non si ricada nella fattispecie dell'attività di affittacamere.
6. Il conduttore è, in ogni caso, custode dell'immobile ed è responsabile di tutti i danni che in esso dovessero verificarsi. Il conduttore è tenuto all'osservanza del regolamento di condominio, se esistente, e, in ogni caso, delle norme del buon vivere civile.
7. Se la locazione ha durata superiore a 30 giorni, il proprietario deve farne denuncia, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, all'Autorità locale di Pubblica sicurezza o – in mancanza – al Sindaco.
8. Se la locazione è effettuata a favore di un cittadino di un Paese non appartenente all'Unione Europea, tale comunicazione deve essere eseguita indipendentemente dalla durata pattuita.
9. Sul contratto di locazione deve apporsi una marca da 10,33 Euro (onere a carico di entrambe le parti, ciascuna per metà, salvo diversa pattuizione contrattuale).
10. Se la locazione ha durata superiore a 30 giorni, il contratto deve essere registrato, con onere a carico delle parti, ciascuna per la metà.

**Unicef Italia.** Se la Croce rossa ha incassato poco più di un miliardo dalla raccolta fondi nazionali, lasciandone 3 a chi aveva fatto la pubblicità della stessa raccolta, all'Unicef italiana è andata molto meglio. Leggendo il bilancio dell'ente, saltano fuori alcuni modesti privilegi. L'Unicef Italia ha infatti raccolto 75 miliardi di offerte e ne ha spesi 24 (non pochi) per la raccolta. Circa un terzo delle offerte se ne è dunque andato nelle spese organizzative. I dipendenti sono 58 più 10 part time e sono costati, per soli stipendi, 3.200.000.000, poco meno di 60 milioni mediamente (neppure troppo). L'ufficio dell'Unicef può anche contare su circa 100 volontari, ovviamente non retribuiti.

Raffaële Costa

**BELL'ITALIA****Soldi dei contribuenti: ecco dove qualche volta vanno a finire...**

Sempre più sono le Regioni che decidono di applicare le addizionali regionali all'IRPEF, deliberando, inoltre, le aliquote massime.

Questa scelta già da sola dovrebbe rappresentare per i contribuenti un dato allarmante. Il sapere poi come qualche volta vengono utilizzati quei soldi è ancora più allarmante.

A livello regionale si sono spesi e si spendono soldi per il completamento di musei quali quello dell'"Internato ignoto" (VENETO, £. 300.000.000) o per erigere - o far erigere da Comuni, Province, Enti o da Associazioni private - monumenti o promuovere e valorizzare l'opera di personaggi locali come Mattia Preti (CALABRIA, £. 100.000.000).

Contributi regionali vengono concessi anche per feste e ricorrenze varie.

Le Regioni finanziano - qualche volta in toto, alcune volte solo in parte, aggiungendo i "loro" soldi ad altri soldi pubblici - celebrazioni relative alle fondazioni delle città e festeggiamenti per lo svolgimento, ad esempio, dell'ennesima giornata della gioventù o per il 1° centenario della nascita di Vittorio De Sica (LAZIO, £. 50.000.000) o per la festa del Redentore a Nuoro (SARDEGNA, £. 800.000.000).

Si erogano milioni e milioni di vecchie lire per promuovere sagre locali, concerti, festival e manifestazioni, quali quella del "Windsurf World Festival" di Palermo (SICILIA, £. 400.000.000) o quella "Il violino e la selce" (MARCHÉ, £. 200.000.000) o ancora il Festival "Musicorum tempora" di Tivoli (LAZIO, £. 50.000.000).

Altri finanziamenti vengono attribuiti con le motivazioni più diverse, come "per la conservazione della biodiversità" o per "elevare la qualità della vita delle comunità locali", concedendo all'uopo un contributo di 400 milioni di lire (ABRUZZO) per la realizzazione di una pista di pattinaggio di velocità a Sulmona.

Per finire, alcune decine di milioni di lire dei contribuenti sono stati spesi in Puglia per la realizzazione di "un progetto di interscambio culturale" denominato "I figli di Salve (n.d.r.: Salve è un comune in provincia di Lecce) nel mondo".

**RECENSIONI***Edilizia*

Sergio Di Macco, *I luoghi dei mercati quotidiani*, Sistemi Editoriali, pp. 160

Le nuove regole (ordinanza ministeriale aprile '02) sull'edilizia annonaria analizzate e commentate, con numerosi suggerimenti per vari tipi di mercati, coperti e no.

Anna Magrini, Daniela Ena, *Tecnologie solari attive e passive*, Epc Libri ed., via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 194

Una guida per progettisti dedicata ai pannelli fotovoltaici e alle applicazioni integrate nell'edilizia.

Luigi Matarazzo, *Il responsabile del procedimento nella nuova disciplina dei lavori pubblici*, Sistemi Editoriali, pp. 294 + Cd Rom

È analizzato il processo relativo all'esecuzione di opere pubbliche visto dal responsabile unico del procedimento: con schede esemplificative e modelli.

*Filosofia*

Jader Jacobelli, *Che barbe!*, Rubettino ed., pp. 360

Cento argute biografie dei maggiori filosofi della storia, da Talete a Popper, stese con la dovuta dose di ironia e in una scrittura immediata e garbatamente piacevole.

*Storia*

Silvano Girotto, *Mi chiamavano Frate Mitra*, Paoline ed., pp. 454

È l'autobiografia dell'ex frate ed ex guerrigliero che, infiltratosi nelle Brigate rosse, consentì agli uomini del generale Dalla Chiesa la cattura di Curcio e Franceschini: poche le pagine dedicate a tale impresa, molte quelle che rievocano le guerriglie sudamericane.

Aldo A. Mola, Livio Berardo, *Storia di Bra dalla Rivoluzione francese al terzo millennio*, Editrice Artistica Piemontese, via Togliatti 44, Savigliano (Cn), due voll., pp. 650 + 1.020

Poderosa trattazione di storia locale, ricchissima di dati e riferimenti, di solido e proficuo valore per le parti curate da Mola e faziosamente "sessantottina" fuori stagione per la sezione diretta da Berardo.

Sergio Romano, *Memorie di un conservatore*, Longanesi ed., pp. 240

Una brillante e sovente arguta cavalcata attraverso mezzo secolo di vicende italiane viste quasi sempre da fuori Italia, da nostre ambasciate sparse in mezzo mondo in cui l'autore ha avuto incarichi primari.

Paolo Emilio Taviani, *Politica a memorie d'uomo*, il Mulino ed., pp. 446

Brani di diario e riflessioni scritte successivamente agli eventi, di un politico che ricoprì delicati e importantissimi incarichi: dalle stragi ai rapporti esteri, dalle questioni militari alle correnti democristiane, sono rievocati numerosi aspetti di mezzo secolo di vita italiana.

■ GETTITO IRPEF	
In euro	
1999	354.293.191
2000	612.389.488
2001	854.140.225
2002*	1.183.350.305
Note:	* Dati parziali riferiti a 4.088 Comuni su 8.180
Fonte: Anis	
■ I COMUNI	
CFI tra: deliberato l' aliquota addizionale	
1999	2.434
2000	4.044
2001	4.644
2002*	4.942
Note:	* Dati parziali riferiti a 4.088 Comuni su 8.180
Fonte: Anis	
■ GETTITO ICI	
In euro	
1999	7.448.306.636
1998	7.836.354.434
1997*	8.672.816.026
1996	8.830.467.010
1995**	9.158.805.654
2004**	9.353.895.052
2001**	9.414.519.151
2002***	9.586.186.731
Note:	* Rivalutazione delle rendite catastali e del costo di ammortamento e acqua ** Dati stimati *** Sulla base dell'incremento registrato a livello di Comune capoluogo di Regione, si è esteso all'intero universo l'effetto di una crescita dell'1,8%, rispetto al 2001, del gettito passato.
Fonte: Anis	

da 24 ore 9.8.'02

Passa questo notiziario ad un amico.

Iscrivi un tuo amico alla CONFEDILIZIA.

L'UNIONE, FA LA FORZA

## CRESME

### Edifici più grandi abitazioni più piccole

A giudizio del Cresme, secondo la nota da tale istituto emessa sul mercato delle costruzioni in Italia, il 2001 ha segnato una forte espansione del mercato residenziale delle nuove costruzioni. Le caratteristiche precipue sono state: si sono realizzati edifici più grandi, ma in cui si trovano abitazioni più piccole; si è rilevato un decentramento territoriale senza concentrazioni specifiche; la promozione privata sia imprenditoriale, sia familiare, ha svolto una funzione determinante, mentre il ruolo di Stato ed enti pubblici è divenuto sempre più marginale.

## CONSORZI DI BONIFICA

### Pagare per la propaganda?

A Grosseto, il locale Consorzio di bonifica ha pubblicato un volume e organizzato una vasta mostra fotografica, "accompagnata da installazioni, imponenti macchinari, attrezzature, documenti e da incontri e conferenze" (*La Nazione*, pagina di Grosseto, 22.8.'02). Ancora una volta chiediamo: perché mai i proprietari d'immobili dovrebbero pagare il loro contributo a favore di iniziative, come queste, che (fatte solo per autoincensarsi, e assicurarsi la prosecuzione in vita) non rientrano nelle opere previste dalla legge fondamentale delle bonifiche, la legge Serpieri, unica ad autorizzare l'applicazione del noto balzello?

### E adesso, si occupano anche di malattie!

Il Consorzio di bonifica Pedemontano Brenta, con sede a Cittadella (Padova), d'intesa con sette Aziende socio-sanitarie locali ha promosso una ricerca sulla leptospirosi, malattia trasmessa principalmente attraverso le urine di animali.

Nulla da dire sull'utilità scientifica dello studio: vorremmo però sapere una sola cosa, e cioè chi paga. Abbiamo infatti il forte dubbio che le spese per tale ricerca vengano allocate al bilancio del citato Consorzio, e quindi finiscano col pagarle i consorziati: compresi, per non dire in primo luogo, i proprietari urbani di casa.

Se così fosse, ci sarebbe da chiedersi se trovi ancora applicazione l'art. 23 della Costituzione, sulla riserva di legge per le prestazioni personali e patrimoniali, come è il caso *de quo*. Orbene, la legge che consente ai Consorzi di bonifica d'imporre i contributi è una e una sola: la legge Serpieri, ossia il r.d. 215/33. Fra le opere di cui i Consorzi debbono occuparsi non risultano certamente essere gli studi di natura scientifico-clinica.

Ripetiamo, quindi, quanto più volte da noi sostenuto. Se i Consorzi di bonifica, nel sostenere che il concetto di bonifica è venuto evolvendosi e comprende pressoché ogni attività umana, intendono anche farsi carico della leptospirosi, facciano pure. Però, si guardino dall'imporre contribuzioni, a tali fini che non risultano coperti dalla riserva di legge, ai consorziati.

### Test Confedilizia per la sicurezza contro i furti

Ci si interroga – sempre con un poco di apprensione – se si è fatto tutto quello che serve per proteggere la propria casa da possibili furti.

Domanda, questa, che rischia di angosciare molti italiani e che finalmente può trovare una risposta tramite la compilazione di un semplice test predisposto dalla Confedilizia, il cui testo integrale con i relativi punteggi è disponibile sul sito della proprietà immobiliare all'indirizzo Internet [www.confedilizia.it/casaprotetta.html](http://www.confedilizia.it/casaprotetta.html).

Le domande cui si deve rispondere sono varie. Si inizia con quella: "durante il fine settimana lasci il tuo appartamento incustodito?"; si passa poi all'altra: "la casa dispone di teleallarme?"; per finire – dopo altri quesiti – con la classica: "hai stipulato una polizza per il caso di furto?".

Il test vuole rappresentare un momento di riflessione e di verifica di adempimenti qualche volta rimandati e non realizzati. Infatti, spesso durante l'anno si inizia a pensare alla sicurezza del proprio immobile e si considera l'idea di contattare una ditta per chiedere consigli su tutti gli antifurto esistenti sul mercato, o si pensa di chiamare un fabbro per fargli mettere grate alle finestre del primo piano, e poi, per un motivo o per un altro, non si provvede.

Alla fine del test, si possono – sempre sul sito Internet della Confedilizia – seguire i consigli del DECALOGO SICUREZZA di Confedilizia, conoscendo già – alla luce delle risposte fornite – la situazione esatta sullo stato di sicurezza del proprio immobile.

### Al via i programmi per case in affitto

Bloccati per mesi dalla Corte dei conti, sono infine giunti in *Gazzetta Ufficiale* (n. 142 del 12.7.'02) tre decreti del ministro delle infrastrutture, datati tutti 27.12.'01.

Il primo decreto concerne il recupero o la costruzione di case attrezzate da concedere in locazione permanente a canone agevolato (Erp) a favore di ultrasessantacinquenni. Possono intervenire Comuni, Iacp, imprese di costruzione e cooperative edilizie. Il bando unico, statale, è allegato al d.m.. Il relativo disciplinare tecnico è pure pubblicato sul citato numero della *G.U.*

Il secondo decreto riguarda "programmi innovativi in ambito urbano" per favorire contratti di quartiere miranti al recupero di zone degradate, carenti di servizi e con marcato disagio abitativo. Dopo intese con le Regioni, il ministero provvederà ad emanare un bando per ciascuna Regione.

Il terzo decreto concerne un programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto", per finanziare il recupero o la costruzione di alloggi da locare (in parte permanentemente, in parte per almeno otto anni) a canone scontato ("non superiore a quello «concertato» di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.'98, n. 431") a fasce sociali deboli e a famiglie soggette a sfratti esecutivi. Possono intervenire Comuni, Iacp, imprese di costruzione e cooperative edilizie.

Nell'insieme, i fondi disponibili per tutti gli interventi previsti dai tre decreti sono ingenti: circa 1.555 milioni di euro.

### Ici, è valido il pagamento del detentore

Il pagamento dell'Ici estingue comunque l'obbligazione nei confronti del Comune, anche se il versamento viene effettuato da soggetti diversi dal proprietario dell'immobile. Come affermato dalla Commissione tributaria provinciale di Caserta nella sentenza n. 163 del 21/2/02, infatti il Comune non può certo considerare omesso il versamento solo perché l'imposta è stata pagata dal detentore dell'immobile anziché dal legittimo proprietario.

Nella fattispecie, un contribuente che aveva ricevuto due avvisi di accertamento per omesso versamento dell'Ici su immobili di proprietà impugnava detti avvisi eccependo che gli immobili in questione erano detenuti a titolo di comodato dai figli, i quali avevano regolarmente pagato il tributo. Tanto premesso e provato, osserva il collegio accogliendo il ricorso, "il Comune è stato pienamente soddisfatto e non può chiedere un secondo tributo". D'altra parte il Comune non si era nemmeno costituito, essendosi probabilmente accorto dell'errore.

## CONFEDILIZIA

### Regolamento generale per gli inquilini

1. L'immobile concesso in locazione è e deve essere destinato esclusivamente all'uso risultante dal contratto, con divieto di qualsiasi diversa destinazione o uso. Nel giorno di scadenza ovvero di cessazione, per qualsiasi causa, del contratto di locazione, l'inquilino dovrà riconsegnare l'immobile locato perfettamente sgombero da cose e persone ed in perfetto stato al locatore, ovvero alla persona da questi designata, entro le ore 14.00.
2. Gli inquilini devono usare la più scrupolosa nettezza, non solo nel loro appartamento, ma anche nei locali di uso comune e condursi da persone educate, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza. Nel caso in cui nell'alloggio abitino bambini, i genitori e le altre persone che ne hanno la custodia devono impedire che gli stessi imbrattino i muri, diano luogo a chiasso e schiamazzi o rechino comunque molestia ai vicini.  
Gli inquilini sono tenuti all'integrale osservanza anche dei regolamenti comunali ed amministrativi in tema di pulizia ed igiene e delle ordinanze emanate in materia dalle competenti autorità.
3. L'inquilino dovrà indicare al locatore la persona di sua fiducia presso la quale, in caso di sua assenza, egli è tenuto a lasciare le chiavi dell'appartamento o dell'unità locata.
4. L'inquilino è tenuto ad accettare i servizi di acqua, gas e luce elettrica, scale, portiere ed ascensore, nonché gli altri servizi in genere così come questi vengono forniti ed organizzati dal locatore, ovvero - se nominato - dall'amministratore del condominio, e si obbliga ad utilizzare tali servizi.  
Il locatore è esonerato da ogni responsabilità per le eventuali sospensioni dei servizi comuni (riscaldamento, acqua calda, ascensore ecc.) dovute a cause impreviste e comunque a causa non imputabile al locatore (ovvero dipendenti da esigenze connesse con la manutenzione o la riparazione degli impianti).
5. Nell'immobile locato potranno alloggiare esclusivamente il locatore ed i suoi familiari conviventi indicati espressamente nel contratto di locazione.
6. È vietato agli inquilini, salvo il preventivo consenso del locatore:
  - a) tenere cani od altri animali;
  - b) esercitare industrie, commerci, arti o mestieri non previsti dal contratto;
  - c) collocare casseforti o oggetti di peso eccessivo;
  - d) tenere feste da ballo o altre riunioni rumorose;
  - e) esporre insegne, cartelli e scritte sulla facciata dello stabile;
  - f) adoperare apparecchi e strumenti musicali o di altra natura il cui suono raggiunga gli appartamenti dei vicini.
7. È vietato agli inquilini:
  - a) tenere depositi di materiale infiammabile;
  - b) battere e stendere tappeti e panni alle finestre e ai balconi prima delle ore 8.00 e dopo le ore 9.00;
  - c) tenere aperta la porta d'ingresso dell'appartamento per un tempo superiore a quello necessario per l'ingresso e il regresso dall'appartamento;
  - d) ingombrare le scale, i cortili, gli androni e qualunque parte comune;
  - e) lasciare aperto il portone di accesso all'edificio dalle ore 21.00 alle ore 8.00 di ogni giorno e durante le altre eventuali ore di chiusura;
  - f) gettare immondizie od altro materiale di rifiuto nel cortile, nella strada, sui tetti vicini o nelle altre adiacenze;
  - g) lasciare aperti i rubinetti dell'acqua; gettare nei lavandini, nei gabinetti o nei lavatoi rifiuti od oggetti che possano ostruire i condotti di scarico;
  - h) tenere secchi e sacchetti di immondizie sui pianerottoli della scala;
  - i) recare disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura e, nelle ore notturne, tra l'altro, rimuovere mobili, trascinare oggetti pesanti, procedere alla pulizia dei pavimenti;
  - j) installare le antenne radio-TV nel fabbricato, sui balconi, sul tetto o sugli spazi comuni quando vi sia nell'immobile un impianto di antenna collettiva;
  - k) accedere all'interno della casa con qualsiasi veicolo o occupare spazi nella corte, nei passaggi, negli atrii, senza il preventivo permesso scritto del locatore.

Nel caso di esistenza di canne per la caduta delle immondizie, nelle stesse dovrà essere immesso soltanto materiale solido di rifiuto della cucina e della normale pulizia, in pezzi minuti e contenuti in sacchetti chiusi.
8. L'inquilino è tenuto a riconoscere il portiere - o la persona della proprietà espressamente designata, ove non esista il portiere - quale incaricato di richiamare gli inquilini all'osservanza delle disposizioni del presente regolamento.
9. Ove l'immobile locato sia collocato in stabile condominiale, l'inquilino è obbligato:
  - a consentire in qualsiasi momento l'accesso all'immobile locato all'amministratore del condominio o a incaricato dello stesso;
  - a rispettare ogni delibera dell'assemblea condominiale ed ogni decisione dell'amministratore in ordine all'uso delle parti e dei servizi comuni;
  - a rispettare ogni previsione del regolamento del condominio, di cui dichiara di aver avuto contezza.
10. Il presente regolamento forma parte integrante ed essenziale del contratto di locazione.

Il "Regolamento generale per gli inquilini" è stato registrato il 19 aprile 2002 all'Ufficio atti privati di Roma al n. 3311. In conseguenza di quanto sopra, il Regolamento può essere inserito in ogni contratto di locazione sia ad uso abitativo sia ad uso diverso semplicemente richiamandone il titolo e gli estremi di registrazione.

## Edilizia

Nel determinare il contributo dovuto a seguito di concessione in variante, il sindaco deve tener conto delle più favorevoli disposizioni urbanistiche sopravvenute

La decisione riforma Tar Lomb. sez. II, 27 marzo 1992, n. 213, nella parte in cui ha affermato che il sindaco, per determinare il contributo dovuto a seguito della concessione in variante, non doveva tenere conto delle disposizioni urbanistiche vigenti alla data di rilascio della medesima concessione in variante, che hanno escluso i parcheggi dal computo delle volumetrie assentibili, ma era tenuto a continuare ad applicare quelle vigenti alla data di rilascio dell'originaria concessione. Il principio dell'assenza dell'autonomia della concessione in variante - cui il tribunale amministrativo regionale si è richiamato, e che è stato più volte affermato dal Consiglio di Stato - deve infatti ritenersi applicabile ogni volta che, dopo il rilascio di una concessione edilizia che abbia consentito la realizzazione di una certa volumetria, sia approvato un piano urbanistico che diminuisca la volumetria assentibile: in tal caso, se il titolare della concessione chiede di effettuare modifiche al progetto, l'amministrazione non può applicare i più sfavorevoli indici sopravvenuti (Cons. St., sez. V, 9 maggio 1983, n. 148). Nel caso di specie, invece, non si è in presenza di una modifica sfavorevole del piano, bensì di una modifica favorevole per la società richiedente la concessione in variante: questa, infatti, ha potuto ottenere il rilascio della concessione in variante proprio perché la nuova disposizione delle norme tecniche di attuazione ha escluso i posti auto dal calcolo delle volumetrie.

(Cons. St., sez. V,  
2 febbraio 1995, n. 184)



**Appartiene a voi**

**LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA**

### Iniziativa di Assoedilizia con l'adesione del Sunia

## Una nuova polizza di assicurazione per la casa per i danni da esplosioni da metano e crolli in specie

Gli utenti della casa - proprietari, condomini, inquilini, amministratori di condominio - hanno la possibilità di assicurare il rischio di responsabilità civile verso terzi fino a un massimale, per ogni sinistro, di 25 milioni di euro (quasi 50 miliardi di lire) con una minima spesa: 175 euro all'anno (meno di 340.000 lire). Questa garanzia di eccezionale portata, denominata Scudo Casa, è valida in eccedenza all'eventuale polizza globale fabbricati stipulata per lo stesso immobile mentre, se tale polizza non esiste oppure è insufficiente o inoperante, la copertura è prestata oltre i 250.000 euro (circa 485 milioni di lire), franchigia adeguata a un danno di tipo catastrofico che resta a carico dell'assicurato.

Assoedilizia, l'organizzazione milanese della Confedilizia, nella carenza di interventi pubblici adeguati e stante l'insufficienza dei massimali d'uso nell'attuale sistema assicurativo, ha suggerito alla Mansutti, noto broker assicurativo milanese, di congegnare un prodotto assicurativo a basso costo che sollevi tutti coloro che possiedono o conducono un immobile delle eventuali somme che essi debbano pagare a terzi in conseguenza di sinistri di grandi dimensioni (crollo imputabile all'assicurato). Mansutti ha messo a disposizione questa speciale polizza "grandi rischi" affidandola a una compagnia internazionale di provata solidità, l'americana Ace.

Assoedilizia è riuscita ad ottenere queste condizioni uniche perché può contare su un elevato numero di adesioni, dato che intende offrire questa opportunità a tutti gli utenti della casa, siano essi privati o società.

## Locazioni: imposta di registro per via telematica anche per le annualità successive

L'utilizzo del sistema telematico è ora possibile anche per i versamenti delle annualità successive alla prima dell'imposta di registro relativa ai contratti di locazione stipulati a partire dal 1.1.'99. È questo l'effetto della pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* della Disposizione 2.7.'02 del Direttore dell'Agenzia delle entrate, di approvazione delle specifiche tecniche riguardanti tali versamenti.

## Iva e immobili

Tutte le imprese che concedono in locazione fabbricati abitativi, sia che si tratti di imprese che hanno proceduto alla ristrutturazione degli stessi, che di imprese di compravendita immobiliare o di altro tipo di imprese, ad eccezione delle imprese di costruzione, effettuano locazioni esenti da Iva. Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate, con Circolare 19.6.'02, n. 54/E, rispondendo ad un quesito.

Nella stessa Circolare, l'Agenzia ha fatto il punto sull'applicazione delle aliquote Iva del 4% in caso di costruzione della propria abitazione da parte di una persona fisica. Tale aliquota si applica in presenza delle seguenti condizioni:

- oggetto della cessione devono essere "beni finiti", cioè beni che anche successivamente al loro impiego nella costruzione non perdono la loro individualità, pur incorporandosi nell'immobile;
- i beni devono essere utilizzati per la costruzione, anche in economia, di immobili di edilizia abitativa di tipo economico (di cui all'art. 13 della legge n. 408/49);
- l'acquirente deve rilasciare una dichiarazione circa l'utilizzo dei beni stessi.

Non rileva la circostanza che l'immobile sia adibito o meno a prima casa.

Si applica invece l'aliquota del 10% se i beni finiti in questione sono utilizzati per la realizzazione di: a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria; b) immobili od impianti di diversa natura; c) interventi di recupero edilizio.

## FACCE DI BRONZO

### Ici: alla faccia della "stabilità"

È confermato che la parola d'ordine in merito all'Ici, da parte dei Comuni, è "stabilità". Con una faccia di bronzo incredibile, l'Anci prosegue (cfr *Cn* giu. '02) ad asserire che il gettito dell'Ici "si mantiene in sostanziale equilibrio" fra il 2001 e il 2002.

Ribadiamo quanto da tempo andiamo sostenendo. Occorre possedere dati definitivi: gli ultimi ufficiali forniti dall'Anci sono rimasti ancora relativi al 1998. Ripetiamo: 1998 (si veda *Cn* mag. '02).

È poi necessario che i dati siano globali: quelli che l'Anci ha presentato per il corrente anno sono relativi a poco più della metà dei Comuni italiani (fra l'altro risulta che circa 2.000 enti non aderiscono alla nota *lobby* Anci).

Quanto alla "stabilità", le stesse cifre - parziali - fornite dall'Anci, confrontate con quelle - non definitive - dell'anno scorso indicano un incremento superiore dell'1,8%. Ma evidentemente in troitare oltre 150 miliardi di euro in più da un esercizio all'altro per i Comuni vuol dire rimanere "stabili". Quando si è ingordi...

Il presidente dell'Anci, e sindaco di Firenze, Dominici, ha dichiarato che "ai Comuni non piace fare la parte di chi aumenta le tasse, ma per mantenere la stessa qualità e quantità dei servizi questa è la strada obbligata che abbiamo dovuto seguire". Non è mai venuto in mente, a lui come agli altri amministratori che scelgono la strada di incrementare le imposte (oltre all'Ici, c'è pure, sempre più gravosa, l'addizionale municipale sull'Irpef, che si aggiunge a quella regionale e cui si assommerà quella provinciale), che si possono anche tagliare le spese? E che razza di "servizi", e di che "qualità", poi, sarebbero mai le estati in piazza, le feste di carnevale, le canzoni natalizie (che tutte insieme ricordano le "feste" borboniche) offerte graziosamente agli amministrati coi soldi dei proprietari di casa?

### IL CASO

## IL PROPRIETARIO NON PAGA PER L'INQUILINO

Una piccola impresa edile riceve dall'affittuario di un immobile l'incarico di ristrutturare i locali. Finì i lavori, però, il committente non salda quanto pattuito. L'imprenditore, disperando di ottenere il saldo dall'inquilino, interviene causa contro il proprietario (evidentemente più solvibile del primo) sulla base del seguente ragionamento: i miglioramenti e gli abbellimenti apportati all'appartamento erano destinati ad andare a vantaggio del proprietario, al quale, al termine del contratto di locazione, l'immobile sarebbe tornato. Quest'ultimo, dunque, si sarebbe "lasciato" i lavori a spese di chi li aveva realizzati. Sulla base di queste premesse,

l'artigiano ha invocato l'articolo 2041 del Codice civile secondo il quale chi senza giusta causa si è arricchito a danno di un'altra persona è tenuto a indennizzarla. Il giudice, però, hanno respinto la sua pretesa. Nel caso concreto, infatti, l'arricchimento del proprietario non era privo di causa, ma trovava, al contrario, giustificazione nel contratto di affitto.

È, infatti, normale che, salvo patto contrario, i miglioramenti apportati alla casa affittata friscino, alla scadenza del contratto, al proprietario, senza che questi debba sborsare nulla all'inquilino (e, meno che meno, alla ditta che ha eseguito i lavori su incarico di quest'ultimo).

da famiglia cristiana n. 33/02

## Valutazione automatica per i terreni agricoli "potenzialmente" edificabili

L'ultimo periodo dell'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986, in base al quale la cosiddetta valutazione automatica "non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria", va interpretato nel senso che tali strumenti urbanistici devono essere "perfetti" ovvero devono aver completato il loro procedimento di formazione (nel caso di specie l'adozione da parte del comune del piano regolatore non è stata ritenuta sufficiente ad assicurare l'esistenza giuridica dell'atto in quanto alla conclusione del procedimento amministrativo si perviene solo con l'approvazione da parte della regione).

(Casazione, Sez. trib. - Sent. n. 16202 del 10 maggio 2001, dep. il 27 dicembre 2001)

## Catasto, tutte le sanzioni

L'Agenzia del territorio, con Circolare 17.4.'02, n. 2, ha fatto il punto sulla disciplina delle sanzioni amministrative per le violazioni di norme catastali, in seguito alla riforma attuata con il d.lgs. n. 472/'97, successivamente modificato ed integrato.

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo elaborato dall'Agenzia ed allegato alla Circolare citata.

TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ CATASTALI SANZIONABILI CON L'IMPORTO DELLE SANZIONI IN VIGORE		
Tipologia dell'attività catastale sanzionabile	Importi delle sanzioni in vigore	
A. Mancata dichiarazione e denuncia di variazione nei termini previsti dalla normativa per le unità immobiliari ultimate successivamente alla data del 17.3.1985	min. € 10	max € 103
B. Mancata dichiarazione e denuncia di variazione per unità immobiliari, costruite od interessate da lavori ultimati entro il 16.3.1985, non dichiarate o denunciate in catasto entro il termine del 31.12.1997. Detto termine è previsto dall'art. 3, comma 156, della L. 23.12.1996, n. 662	min. € 25	max € 129
C. Errata redazione delle planimetrie da allegare alla dichiarazione o variazione di unità immobiliari urbane	min. € 10	max € 103
D. Mancata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani	min. € 4	max € 61
E. Mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quella soggetta all'imposta	min. € 10	max € 103
F. Opposizione all'accesso dei funzionari catastali e dei membri delle commissioni censuarie ai beni iscritti o da iscrivere al catasto urbano	min. € 10	max € 103
G. Opposizione all'accesso dei funzionari catastali e dei membri delle commissioni censuarie ai beni iscritti o da iscrivere al catasto terreni	min. € 10	max € 103
H. Mancata o tardiva presentazione delle volture catastali	min. € 15	max € 61
H. Mancata presentazione ed errata redazione del tipo di frazionamento e del tipo particellare	min. € 15	max € 61
J. Omissione delle dichiarazioni in aumento del reddito dominicale ed agrario	min. € 258	max € 2065

**C'è anche lui.** Agecontrol. Pochi italiani sanno che cosa sia l'Agecontrol. È uno dei tanti enti italiani che vive con capitali pubblici: si occupa di controllare la corretta gestione dei soldi dell'Unione europea destinati ai produttori di olio. Esiste dal 1985. Conta 200 dipendenti che assorbono l'81% delle risorse dell'ente (il 16% se ne va in spese generali) che complessivamente ammontano a 27 miliardi. I risultati sono stati molto modesti. Il trattamento economico dei 200 è molto privilegiato: ognuno costa complessivamente 105 milioni di lire e cioè poco meno del doppio di un dipendente pubblico "normale".

Raffaele Costa

**Rimborsi lussuosi per il '99.** I 19 partiti che nel 1999 hanno partecipato alle elezioni per il rinnovo del Parlamento europeo hanno incassato, come rimborso previsto dalla legge, più di quanto hanno speso. Da un rapporto della Corte dei conti risulta che, a fronte di spese elettorali dichiarate per 77.957.000.000, le 19 formazioni hanno avuto dallo Stato rimborsi per 167.526.000.000. Le elezioni si sono risolte in un grande affare economico per i partiti, che hanno guadagnato 89.569.000.000 tonde: il 114,9% rispetto a quelli investiti.

Raffaele Costa

## Aliquota Iva ordinaria per le visure ipocatastali in favore di banche

I servizi di esecuzione delle visure ipocatastali effettuati nei confronti di aziende di credito, da utilizzare nella fase istruttoria della concessione dei prestiti, sono soggette ad Iva con aliquota ordinaria. Essi, infatti, non rientrano nel regime di esenzione Iva previsto per le operazioni creditizie e finanziarie né possono essere considerati alla stregua di prestazioni accessorie rispetto alle stesse, essendo effettuati da un soggetto del tutto distinto dal prestatore dell'operazione principale ed essendo resi non al soggetto finanziato, bensì all'azienda erogatrice del prestito. È questo il contenuto della Risoluzione 4.7.'02, n. 216/E, dell'Agenzia delle entrate.

## TUTTOCONDOMINIO

### Abbaini in condominio

Trattasi di una sovrastruttura applicata ai tetti con finestra di chiusura, utile a dar luce a stanze o soffitti e permettere l'accesso al tetto.

Pur non rientrando esplicitamente fra le "parti comuni" di cui all'art. 1117 c.c. è opinione ormai consolidata quella di considerarla come un accessorio integrante la copertura del fabbricato e quindi come parte comune. Ciò è di decisiva importanza per ciò che riguarda la suddivisione delle spese di manutenzione e di riparazione che spettano - dunque, di regola - a tutti i condomini secondo le rispettive quote.

Può però accadere che un abbaino serva prioritariamente o esclusivamente per dare aria e luce ad un singolo appartamento e non tanto come copertura o accesso al tetto. In tal caso, per la regola generale per cui la spesa deve far carico su chi ne ritrae utilità, essa dovrà essere sostenuta dal proprietario dell'appartamento. Per ciò che riguarda l'apertura dell'abbaino, in una importante pronuncia (Cass. 12 febbraio 1998, n. 1498) la S.C. ha puntualizzato che il condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire su esso abbaini e finestre - non incompatibili con la sua destinazione naturale - per dare aria e luce alla sua proprietà, purchè le opere siano a regola d'arte e non ne pregiudichino la funzione di copertura, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo. Sostanzialmente nel medesimo senso si era espresso in precedenza il Trib. Milano 28 febbraio 1991.

Una curiosità: il nome abbaino deriva dal genovese "abbaen" (cioè, abatino), perché le lastre di ardesia che ricoprivano gli abbaini erano dello stesso colore della veste degli abati.

Tratto dal CD-ROM *TuttoCondominio* (a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari), Casa Ed. La Tribuna

**Le spese delle diverse magistrature.** Per la Corte dei conti (519 magistrati) la spesa è di 175 miliardi di lire: ben più di 300 milioni a persona. Per la magistratura ordinaria (8570 magistrati) la spesa è di 1700 miliardi (circa 200 milioni per persona). Un po' meno (180 miliardi) per gli 87 magistrati della magistratura militare. Per i 328 dell'Avvocatura generale dello Stato la spesa è di 90 miliardi: circa 270.000.000 di lire pro capite. Per i 363 magistrati del Consiglio di Stato si spendono quasi 110 miliardi, oltre 300 milioni pro capite. Non si tratta di retribuzioni lorde ma dei costi complessivi.

Raffaele Costa

Prima casa

## Trasferimenti di residenza, termini ampi

Il termine per il trasferimento della residenza, ai fini delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, non è da intendersi posto a pena di decadenza. Secondo i giudici della Commissione tributaria provinciale di Pavia (ctp), il mancato rispetto del termine di cui alla nota 2-bis dell'art. 1, Tariffa allegata al dpr 131/86, non comporta la revoca dei benefici fiscali in presenza di tutte le altre condizioni di legge.

Nella sentenza n. 188/2001, emessa dalla sezione n. 6, della ctp di Pavia, si legge, infatti, che "La norma applicata, relativamente al trasferimento della residenza, non è da intendersi posta a pena di decadenza, in considerazione anche delle difficoltà che possono incontrarsi nei lavori di ristrutturazione, tant'è che la nuova norma prevede che la residenza debba essere perfezionata entro 18 mesi dalla data del rogito. Solo interpretando estensivamente la norma in vigore", affermano i giudici, "è possibile fugare ogni dubbio sulla legittimità costituzionale della norma stessa". Nella fattispecie esaminata, il trasferimento della residenza è avvenuto a ristrutturazione dell'immobile ultimata e il non rispetto dei termini di legge non è da imputare ai contribuenti.

## ITALIA AMENA

### Compravendite: numeri in libertà

Quante sono le compravendite immobiliari in Italia? Nessuno lo sa. O meglio, ciascuno sa la sua cifra.

Per l'Agenzia del territorio, nel 2000 le compravendite immobiliari sono state 690.478. Per il Ministero dell'Interno, poco di meno: 688.284. Per l'Istat, invece, addirittura oltre un quinto in più: 836.185. Quanto a Nomisma, li stima - basandosi su dati dell'Anci - in 726.758; e in circa 700.000, sulla base dei dati dell'Interno. Insomma: ciascuno a suo modo, come diceva Pirandello.

Nulla di che stupirsi. A quasi un anno dal censimento ufficiale della popolazione, nemmeno sappiamo quanti siano gli italiani. E le cifre provvisorie divulgate finora hanno visto scarti incredibili rispetto ai dati posseduti dai Comuni (per Roma si è parlato di centinaia di migliaia di abitanti "mancanti"). E che valore volete mai, quindi, che abbiano le cifre in Italia, se nemmeno il dato elementare minimo, il dato di base per tutti gli altri, cioè quello del numero dei cittadini, si può conoscere con certezza, e per tempo? Eppure, (validi) censimenti si facevano già 2000 anni fa, come ci insegna anche il Vangelo. Ma l'Italia di oggi, no. Non è più in grado di fare neppure un (valido ed attendibile) censimento.

## Negozi "storici"? Ma fatemi il piacere ...

- di Marco Bertoncini -

C'era una volta la storia. Si ammantava di grandi nomi: scrittori quali Tucidide, Tacito, Machiavelli. Filosofi quali Vico, Hegel, Croce. Filologi come Mommsen. E c'erano, diciamo a un di presso al medesimo livello, gli eventi storici, le date storiche, i fatti storici. Che erano limitati: rivoluzioni, guerre, grandi riforme.

Poi, avvenne quel che Nietzsche lamenta dello Spirito: una volta era Dio, poi si fece uomo, adesso sta diventando plebe, come fa dire al suo Zarathustra. Tutto divenne storico. Così oggi è storica qualsiasi partita di calcio, è storico qualsiasi risultato elettorale, è storico qualsiasi discorso politico, è storica qualsiasi canzonetta di Sanremo. I giovani, poi, hanno talmente volgarizzato non solo la parola storico, ma pure il termine mitico, che sono diventati mitici perfino i bucatini all'amatriciana che si possono gustare alla trattoria romanesca dietro casa mia: l'oste, amatriciano autentico, li presenta appunto come mitici (testuale, anzi storico, per restare in tema: privatamente posso segnalare la trattoria in questione, una delle poche autentiche rimaste nel centro di Roma).

Un uso sminuzzato, depotenziato, banalizzato, dell'aggettivo storico è diventato comune quando si tratti di parlare di botteghe storiche, negozi storici, locali storici, caffè storici e simili. Che cosa si dovrebbe intendere con tali espressioni? Una farmacia con arredi secenteschi, per esempio. Una bottega del caffè rimasta, se non proprio come all'epoca goldoniana, almeno ottocentesca, con specchi bruniti, tavolini in marmo e simili arredi. Un locale che, per eventi storici di notevole rilievo, abbia lasciato di sé rilevante memoria. Insomma, con il riferimento storico pensiamo a pochi esempi che acquistano dimensione nazionale: che so?, il caffè Pedrocchi a Padova.

Che farebbe uno stato serio? Provvederebbe a tutelare quelle testimonianze insigni del passato che ritenesse meritevoli di venir conservate intatte per la posterità. Adottando, conseguentemente, vincoli, e provvedendo al tempo stesso a finanziare chi da quei vincoli sia colpito, affinché non si finisca col paralizzare il locale che invece si vuole difendere, costringendolo all'abbandono, alla chiusura, all'inutilizzo.

Perché, se si desidera che un locale davvero storico passi alla storia, occorre ragionare in termini realistici e pensare che al sacrificio di chi subisce un vincolo (di destinazione, di mantenimento degli arredi e simili) deve corrispondere il sacrificio della mano pubblica che mettendo il vincolo provvede pure a evitare le conseguenze negative di quel vincolo.

Se poi a intervenire col vincolo è lo Stato, sia lo Stato a provvedere. Se interviene la Regione, ci pensi la Regione. Se è il Comune interessato a vincolare, provveda il Comune. Se la competenza dovesse essere della Usl, della Camera di commercio, della Comunità montana, della Circoscrizione o del Consorzio di bonifica, provveda la Usl, la Camera di commercio, la Comunità montana... Qualcuno, però, provveda: al vincolo corrisponda l'aiuto.

Invece, non è così. La storia si è davvero intrufolata ovunque. Al posto del caffè storico abbiamo il bar storico, che è un'altra cosa. È un bar, con arredi dei tardi anni '80 del secolo andato, con macchine da caffè della metà degli anni '90, che è gestito dalla medesima famiglia dal 1960 o giù di lì. Che cosa ci sia di storico, non si sa.

È nata la macelleria storica. Storica, in quanto a usare coltelli per squartare mezzene sono i discendenti di Tizio, macellaio nel primo Novecento. Dov'è la storia? Chissà.

Abbiamo la libreria storica.

Vende preziosi incunaboli? Gli scaffali sono settecenteschi, provenienti dalla sacrestia di un convento espropriato dopo l'Unità? Nossignori. E soltanto, forse, da 30 anni l'unica libreria aperta in quel determinato quartiere.

E via di questo passo. Ancora non ci siamo arrivati, ma è probabile che avremo presto anche il negozio mitico. Storico, nel caso la stessa famiglia vi operi da 30 anni. Mitico, da 100.

Naturalmente simili proposte di definire storici botteghe, negozi e locali partono dai poco disinteressati operatori che vi lavorano e che nel lanciare queste proposte fanno, legittimamente, i propri interessi; esse trovano favorevoli, poi, associazioni ambientaliste, stampa locale, amministratori municipali. Tutta gente che non trova alcuna difficoltà a fare beneficenza. Fare beneficenze è ottima cosa: purchè si provveda di tasca propria. A farla coi soldi degli altri, tutti siamo capaci, ma il merito, invero, è decisamente scarso: anzi, non c'è proprio. Poiché dire che quel negozio è storico, mettiamoci un vincolo, non costa niente a chi lo dice, è facile procedere. Poi succedono i guai. Le difficoltà del mercato, la possibilità, riconosciuta dalla giurisprudenza, di sfrattare inquilini di negozi storici, le conseguenze assurde che si pongono per reperire persone che svolgano la medesima attività di quelle che in precedenza la svolgevano nel medesimo locale (si pensi solo in termini di Ici: un negozio sfitto, in attesa di trovare l'inquilino giusto, non rende un baiocco, ma in compenso può costare di più quanto a imposta sugli immobili), portano sovente al depauperamento del bene che si voleva tutelare, quando addirittura alla sua chiusura e al conseguente abbandono. Evento avvenuto non una sola volta: si cita, come esempio, una libreria nel cuore di Bologna.

Storico non può essere un locale solo perché vi lavora da tempo la medesima gens. O perché vi si tiene identica attività da tot anni. La società si evolve, e anche i negozi ne riflettono i gusti. Se il pietismo mal indirizzato dei sostenitori dei negozi storici si fosse espresso un secolo addietro, oggi disporremmo nei centri antichi di botteghe di cavallanti, di maniscalchi, di commercianti di carrozze; mentre nelle campagne ci sarebbero stazioni di posta che vanamente attenderebbero clienti per il cambio dei cavalli.

## Mancato pagamento di tasse ipotecarie per il self-service: sanzione del 30%

La sanzione pari al 30% del tributo non versato si applica anche all'ipotesi del mancato pagamento delle tasse ipotecarie in relazione a visure effettuate mediante utilizzo dei servizi *self-service*. Peraltro, per la particolare fattispecie in esame, l'applicabilità della sanzione è subordinata alla circostanza che l'omesso pagamento delle tasse ipotecarie per le ispezioni effettuate sia direttamente ed esclusivamente imputabile all'utente. È il parere espresso dall'Agenzia del territorio con Risoluzione 15.7.'02, n. 1/T.

## Ici: ancora deliberare sulla "Gazzetta"

Nuovi estratti delle deliberazioni comunali relative all'Ici '02 (cfr. i precedenti elenchi su *Cn magg. giu. e lug. '02*) sono stati pubblicati sulla *Gazzetta Ufficiale*, ormai fuori tempo massimo ai fini dell'utilizzo per il pagamento della prima rata dell'imposta, scaduta il 1° 7.'02. I nuovi *S.O.* che recano le delibere sono: il n. 128 alla *G.U.* n. 141 del 18.6.'02; il n. 131 alla *G.U.* n. 146 del 24.6.'02; il n. 136 alla *G.U.* n. 151 del 29.6.'02.

Passato il 1° 7.'02, ultima data per il versamento della prima rata dell'Ici senza sanzioni, nuove delibere sono state pubblicate, stavolta in numeri ordinari della *G.U.*, a stillicidio (n. 162 del 12.7.'02, n. 163 del 13.7.'02, n. 168 del 19.7.'02, n. 174 del 26.7.'02, n. 184 del 7.8.'02 e n. 185 dell'8.8.'02). Quale sia l'utilità pratica della pubblicazione fuori termine nessuno comprende. Altrettanto dicasi dell'errata-corrige apparsa sulla *G.U.* del 19.7.'02, relativa ad una delibera comunale pubblicata sul *S.O.* del 4.5.'02.

Si tratta dell'ennesima disfunzione dell'Ici, che non è solo un'imposta odiosa e odiata, pesante e complessa, ma pure difficoltosa quanto a incombenze burocratiche.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Il senatore De Corato (An) ha presentato un disegno di legge per stabilire i criteri in materia di assegnazione degli alloggi pubblici residenziali, nonché un altro volto a modificare l'articolo 639 del codice penale in materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui.

Su iniziativa del deputato Marras (FI), è stata depositata una proposta di legge al fine di introdurre disposizioni relative al trasferimento di beni demaniali ai Comuni e alla loro successiva cessione a titolo oneroso ai privati.

I deputati Pistone (Ci) e Cento (Verdi) hanno presentato una proposta di legge per modificare il codice civile in materia di condominio degli edifici.

Dai senatori Curto (An) e Specchia (An) giunge un disegno di legge volto a stabilire disposizioni in materia di contributi ai Consorzi di bonifica.

Un disegno di legge finalizzato a ridurre l'aliquota ICI per chi loca a studenti universitari è stato presentato dalla senatrice Alberti Casellati (FI).

Una proposta di legge per stabilire disposizioni per favorire la locazione della prima abitazione a canone speciale, convenzionato o commisurato alla retribuzione, è stata presentata dal deputato Verro (FI).

I senatori Cavallaro e Giarretta (Margh.) hanno presentato un disegno di legge con il quale intendono modificare il codice di procedura civile al fine di estendere il procedimento per convalida di sfratto alle ipotesi di comodato e di occupazione senza titolo di immobili.

Una modifica all'articolo 10 del testo unico delle imposte sui redditi (d.p.r. n. 917/86), in materia di deducibilità integrale del canone di locazione, è stata proposta dai deputati Pistone (Ci) e Sgobio (Ci).

Il deputato Martinelli (LNP) ha presentato insieme ad altri una proposta di legge volta a stabilire norme per l'individuazione degli organismi abilitati alle verifiche periodiche degli impianti elettrici di messa a terra, dei dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche e degli impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione.

## Citazioni



Le frasi di Raffaele Costa pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *L'Italia dei privilegi*, Mondadori Editore.

**Il governatore più ricco del mondo.** Tra chi dirige le banche centrali nei Paesi industrializzati, il governatore di Bankitalia è quello che guadagna di più. In base a un'inchiesta del prestigioso settimanale inglese "The Economist", infatti, risulta che il governatore italiano percepisce uno "stipendio" che si aggira sui 960 milioni di lire annui, contro i 760 milioni dei suoi colleghi inglese e tedesco, i 600 milioni di quello giapponese, i 400 di quello francese e i circa 300 di quello statunitense.

Raffaele Costa

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

## Dismissioni, quanto hanno reso

Secondo l'Osservatorio del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, sino al 31.10.'01 sono state cedute 10.683 abitazioni, per un incasso di circa 951 miliardi di lire, sulla base del programma ordinario di cessione, e sono stati alienati 74 immobili, per un incasso di 473 miliardi di lire, sulla base del programma straordinario di cassa.

Le dismissioni immobiliari realizzate nella prima cartolarizzazione, fra gennaio e maggio '02, sono state di 8.828 abitazioni vendute, con introiti di quasi 776 miliardi (programma ordinario di cessione), e di 91 immobili, con incasso di 506 miliardi (programma straordinario di cassa). Le previsioni parlano di ulteriori vendite per incassi totali di 2.660 miliardi.

## Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2002	2,3 %	1,72 %
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2002	2,3 %	1,72 %
Variazione marzo 2001 - marzo 2002	2,4 %	1,80 %
Variazione aprile 2001 - aprile 2002	2,4 %	1,80 %
Variazione maggio 2001 - maggio 2002	2,3 %	1,72 %
Variazione giugno 2001 - giugno 2002	2,3 %	1,72 %
Variazione luglio 2001 - luglio 2002	2,3 %	1,72 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 2000 - gennaio 2002	5,4 %	4,05 %
Variazione febbraio 2000 - febbraio 2002	5,3 %	3,97 %
Variazione marzo 2000 - marzo 2002	5,3 %	3,97 %
Variazione aprile 2001 - aprile 2002	5,5 %	4,12 %
Variazione maggio 2001 - maggio 2002	5,4 %	4,05 %
Variazione giugno 2001 - giugno 2002	5,2 %	3,90 %
Variazione luglio 2001 - luglio 2002	5,1 %	3,82 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2002	2,4 %	2,4 %
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2002	2,6 %	2,6 %
Variazione marzo 2001 - marzo 2002	2,5 %	2,5 %
Variazione aprile 2001 - aprile 2002	2,5 %	2,5 %
Variazione maggio 2001 - maggio 2002	2,4 %	2,4 %
Variazione giugno 2001 - giugno 2002	2,3 %	2,3 %
Variazione luglio 2001 - luglio 2002	2,4 %	2,4 %

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 12  
Numero 8

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

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

Impaginazione  
e fotocomposizione  
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 2 settembre 2002