

### All'interno

- 2<sup>a</sup> Conferenza organizzativa Confedilizia
- Ricorsi al tribunale se l'ufficiale giudiziario sospende lo sfratto
- 12<sup>o</sup> Convegno Coordinamento legali
- Partita aperta sugli estimi rettificati
- Regolarizzazione colf e badanti
- Convenzione legge 431
- Ancora sulla legge sulle infrastrutture
- Opere difesa suolo affidate alle Province
- Funziona il meccanismo di garanzia per i proprietari
- Sul sito Confedilizia le regole per l'accensione del riscaldamento Comune per Comune

## TOCCANO ALL'ENEL LE SPESE PER LA RIMOZIONE DEI CAVI ELETTRICI DALLE FACCIATE IN OCCASIONE DI RESTAURI O RIFACIMENTI

Le spese per la rimozione e l'interramento (con intubamento) dei cavi elettrici in occasione di lavori di restauro o di rifacimento delle facciate delle case, spettano all'Enel (o all'ente pubblico, se si tratta di cavi per l'illuminazione pubblica). Lo ha stabilito il Giudice di pace di Piacenza dott. Umberto Moizo, con una motivata sentenza di cui ha dato notizia alla stampa la Confedilizia.

Il caso è quello di un cittadino che, avendo necessità fossero rimossi cavi elettrici di illuminazione pubblica dalla facciata della sua casa per eseguire lavori, si era visto richiedere da un Comune piacentino (per effetto di una convenzione dello stesso Comune con l'Enel) la somma di un milione e mezzo di vecchie lire, "a titolo di rimborso spese", che l'interessato aveva corrisposto al solo scopo di non ritardare i lavori edilizi in corso. Il proprietario della casa si era, però, poi rivolto al Giudice (con l'assistenza dell'avv. Giorgio Parmeggiani, del Coordinamento legali della Confedilizia) per ottenere la restituzione di quanto versato e il Giudice gli ha dato ragione, facendo applicazione della norma (definita "lupalissiana" nella motivazione della sentenza) di cui all'art. 122 T.U. 11.12.1933 n. 1775 che, al suo quarto comma, stabilisce che "salvo le diverse pattuizioni che si siano stipulate all'atto della costituzione della servitù, il proprietario ha facoltà di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorché essi obblighino l'esercente dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo". Il Giudice ha anche spiegato che la norma di cui trattasi si applica - sulla scorta di una consolidata giurisprudenza della Cassazione - sia nel caso di servitù di posa dei cavi elettrici sulle facciate e sui muri perimetrali degli edifici sorta per convenzione, sentenza o espropriazione, sia nel caso di servitù sorta "ab immemorabile", per usucapione.

"La legge - dice la motivazione della sentenza del Giudice di pace di Piacenza - esclude in via assoluta ogni e qualsiasi spesa a carico del proprietario del fondo servente relativamente all'avvenuta rimozione e all'interramento dei cavi elettrici posti lungo i muri perimetrali e lungo la facciata dell'immobile, per cui il proprietario della casa nulla doveva all'Enel e la riscossione avvenuta tramite il Comune rientra pienamente nella fattispecie del pagamento di indebito". Di qui, la condanna alla restituzione della somma a suo tempo pagata al Comune dal proprietario di casa nonché alle spese di giudizio.

"L'azione della Confedilizia per ottenere la cessazione di ricorrenti abusi, basati su prassi consolidate che non hanno però alcun fondamento giuridico - ha commentato il Presidente confederale - comincia a dare i suoi frutti. Davanti alla iattanza di enti che hanno eluso ogni tentativo di concreto contatto da parte nostra, pensando di poter impunemente continuare nella loro prassi abusiva, abbiamo dovuto rivolgerci alla Magistratura, che ha confermato il nostro buon diritto. Siamo certi che altrettanto faranno i numerosi altri Giudici già investiti di analoghe questioni, ma torniamo ad invocare un diverso comportamento da parte degli enti interessati, che asseconi l'azione meritoria già svolta al proposito - su nostra iniziativa - dal Ministero delle comunicazioni, anche ad evitare l'aggravio di spese alle quali gli enti medesimi andranno inevitabilmente incontro, persistendo nel loro atteggiamento d'altri tempi, chiuso ad ogni concreto dialogo".

**Il testo integrale della sentenza del Giudice di pace di Piacenza può essere richiesto alla Sede centrale dalle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia.**

## Il Presidente a Milano e Venezia

Il Presidente confederale ha partecipato al Ministero delle infrastrutture – unitamente al Presidente della Confedilizia Lazio, Pietrolucci, e al Segretario Generale, Spaziani Testa – alla seconda riunione della Convenzione per l'attuazione della legge 431/98, presieduta dal Viceministro Martinat. È poi intervenuto al Convegno – indetto dall'Associazione nazionale magistrati – sul tema "La ragionevole durata del processo penale". A Milano, il Presidente confederale ha svolto un intervento alla conferenza stampa – tenutasi al Circolo della stampa – di presentazione del Borsino immobiliare Fiaip mentre a Piacenza ha aperto i lavori del 12° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia e presieduto i lavori della riunione operativa delle Associazioni territoriali svoltasi il giorno dopo. A Venezia, Sforza Fogliani è intervenuto in materia di Catasto al Congresso nazionale dei geometri, dove era accompagnato dal Presidente dell'Associazione territoriale di Venezia, Segalin. A Portofino, il Presidente confederale ha partecipato – insieme a Vittorio Sgarbi – alla serata di riapertura del Castello Brown.

Numerose le interviste a giornali, radio e tv: segnaliamo quelle a Radio Classica (del Gruppo Class), a La 7 e al GR 2.

Il Presidente del Centro studi avv. Michele D'Amico ha rappresentato la Confedilizia alla Conferenza nazionale Federcasa svoltasi a Milano.

## 2ª Conferenza organizzativa Confedilizia

Il 12 dicembre a Roma (con inizio alle 10,30 e durata prevista per l'intera giornata) 2ª Conferenza organizzativa della Confedilizia, con la partecipazione – oltre che dei quadri nazionali dell'organizzazione – dei rappresentanti di tutte le Associazioni territoriali nonché dei Delegati confederali e dei Presidenti delle Federazioni Regionali.

La Segreteria Generale ha già da tempo inviato a tutte le Associazioni precise informazioni ed istruzioni per una proficua partecipazione all'importante appuntamento (che costituisce anche un'insostituibile occasione per lo scambio di idee e di esperienze fra i partecipanti). In particolare, la Presidenza nazionale ha invitato i Presidenti delle Associazioni a riunire almeno una volta – in previsione, e preparazione, della Conferenza – i Consigli direttivi.

## Presentata la Finanziaria 2003

Il Governo ha varato il disegno di legge finanziaria per il 2003. Di interesse per la nostra categoria, nel testo presentato al Parlamento, si segnala, fra l'altro: la rimodulazione di aliquote e scaglioni Irpef dal 2003 (con applicazione di un'aliquota del 23% per i redditi fino a 15.000 euro; del 29% per quelli tra 15.000 e 29.000 euro; del 31% per quelli tra 29.000 e 32.600 euro; del 39% per quelli tra 32.600 e 70.000 euro; del 45% oltre i 70.000 euro di reddito) e l'introduzione di una "no tax area", con esenzione per i redditi fino a 3.000 euro; la riduzione dal 36% al 34% dell'aliquota Irpegg, dal 2003; la sospensione degli aumenti delle aliquote delle addizionali Irpef comunali e regionali; la riapertura sino al 30.6.'03 dello scaduto termine per la denuncia dei pozzi; norme in materia di concordato fiscale e di chiusura delle liti tributarie pendenti.

Come sempre, riferiremo compiutamente dei contenuti della Finanziaria a testo di legge divenuto definitivo.

## Riunita la Camera immobiliare della Corte arbitrale europea

Si è tenuta la prima riunione del Comitato Esecutivo della Camera immobiliare della Corte arbitrale europea-Sezione della delegazione italiana della Corte arbitrale europea, istituita con il compito di risolvere le controversie relative al settore immobiliare (cfr. *Cn* sett. '02).

I delegati (avv. Elisabetta Costa, avv. Tomaso Galletto, avv. Silvia Golino, avv. Paolo Mercuri, avv. Cesare Rosselli e avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini: questi ultimi tre designati dalla Confedilizia) hanno eletto l'avv. Elisabetta Costa coordinatrice dei lavori ed hanno fissato per novembre la riunione per l'elezione del Presidente del Comitato Esecutivo e per la nomina del Segretario.

## ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

### Controversie edilizia e urbanistica

Nuova eccezione di costituzionalità sulla normativa di devoluzione al giudice amministrativo delle controversie in materia di edilizia e urbanistica, con riserva al giudice ordinario delle sole controversie relative alla determinazione e corresponsione delle indennità in conseguenza di atti espropriativi o ablativi.

L'ha sollevata il Tribunale di Bassano del Grappa.

### Ici: di nuovo delibere sulla "Gazzetta"

Prosegue l'incredibile tele-novela della pubblicazione degli estratti di delibere sull'Ici 2002 (cfr. *Cn* magg., giu., lug. e sett. '02) in *Gazzetta Ufficiale*, fuori di qualsiasi tempo massimo (la scadenza del pagamento della prima rata era il 1°.7.'02). Si segnalano nuovi estratti apparsi sulla *G.U.* n. 212 del 10.9.'02.

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

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

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

### Regolamenti di tributi comunali

Nuovo elenco di Comuni che hanno adottato il regolamento per disciplinare tributi propri. Lo si legge sul *Supplemento Ordinario* n. 182 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 213 dell'11.9.'02.

## ATTUALITÀ

### A proposito di Albi

"L'inquadramento è innocuo, se è libero; diventa pestifero quando è regolato giuridicamente".

Luigi Einaudi, *Uomini o produttori*, in "Corriere della Sera", 25.12.'46

## Raffaele Sirica presidente Cup

Raffaele Sirica, Presidente del Consiglio nazionale degli architetti, è stato eletto al vertice del Cup, il Comitato che riunisce Ordini e Collegi professionali. Succede a Emilio Nicola Buccico, eletto al Csm. Auguri di buon lavoro dalla Confedilizia.

## Danovi Presidente Consiglio forense

L'avv. Remo Danovi è stato eletto Presidente del Consiglio nazionale forense. Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire i rallegramenti suoi personali e della nostra organizzazione.

**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)

Tutte le volte che si procede a imporre i prezzi d'autorità, il risultato è sempre lo stesso. Se per esempio il governo impone un limite al canone di locazione degli appartamenti, subentra immediatamente una carenza di abitazioni.

Ludwig von Mises

## Imprese edili, trasparenza contributiva per gli appalti pubblici

Le imprese edili che risultano affidatarie di un appalto pubblico sono tenute a presentare alla stazione appaltante la certificazione relativa alla regolarità contributiva, a pena di revoca dell'affidamento.

Lo ha stabilito il decreto-legge 25.9.'02, n. 210, aggiungendo che entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore dello stesso decreto, l'Inps, l'Inail e le Casse edili dovranno stipulare convenzioni al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva nel settore edile ai fini dell'affidamento degli appalti pubblici.



LA LENTE SULLA CASA  
CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

## SFRATTI E PROVA

**A**ll'indomani del varo da parte del governo del «meccanismo di garanzia» per la proprietà introdotto - su indicazione della Confedilizia - nell'ultimo provvedimento sfratti (meccanismo che consente al proprietario di casa di fare immediatamente controllare dal giudice, anche in via preventiva, se l'inquilino possiede veramente i richiesti requisiti per godere della sospensione dell'esecuzione di rilascio), c'era stato chi aveva paventato che, con questo, si fosse capovolto l'onere della prova sul possesso dei requisiti di cui s'è detto (trasferendolo - addirittura - a carico del proprietario).

Ma un esemplare provvedimento del Tribunale di Napoli (consultabile nel suo testo integrale sul sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) ha però messo le cose in chiaro.

L'ufficiale giudiziario, dunque, aveva in questo caso sospeso lo «sfratto» a seguito di semplice dichiarazione dei conduttori sul possesso dei requisiti di legge per la sospensione in questione: quindi, senza alcun provvedimento del giudice (pur previsto dal Codice di rito), proprio secondo la prassi alla quale ha inteso far fronte il nuovo «meccanismo» di cui s'è detto.

Immediato ricorso del proprietario, allora, a termini del nuovo provvedimento sugli sfratti e conseguente, immediata decisione del giudice: che ha disposto la prosecuzione dell'esecuzione di rilascio, espressamente stabilendo che - a fronte del ricorso del locatore che contesti il comportamento dell'ufficiale giudiziario che abbia di sua iniziativa sospeso le operazioni di sfratto - «l'onere della prova in ordine alla effettiva sussistenza dei requisiti di legge spetta certamente alla parte conduttrice».

\* presidente di Confedilizia

da il *Giornale* 30.9.'02  
(rubrica settimanale del Presidente confederale)

## LA DICHIARAZIONE

### Affitti, febbre alta?

Il quotidiano *24 Ore* del 23 settembre ha pubblicato un articolo (dal titolo: Affitti, la febbre è alta) tutto basato - oltre che su personali, e non condivisibili, osservazioni dei giornalisti estensori del pezzo - su una "indagine" del Sunia (su un preteso caro-affitti). Il quotidiano milanese ha anche riportato una dichiarazione del Presidente confederale, peraltro mutilata.

Il testo esatto, ed integrale, della dichiarazione in questione, era il seguente: "Non comprendiamo dove siano stati reperiti, e con quali modalità di rilevazione, i dati sui canoni di locazione riferiti dal Sunia. Di fatto gli stessi, per i quali non è neppure precisato a quale esatto tipo di abitazioni si riferiscono, non trovano riscontro alcuno nei dati presentati a Milano dall'Osservatorio della Federazione agenti immobiliari. Per il primo semestre di quest'anno, l'Osservatorio ha anzi rilevato un andamento stazionario nella maggior parte delle città (56%) e addirittura una diminuzione nel 4% dei casi. Per il secondo semestre, l'Osservatorio prevede addirittura che i canoni saranno stazionari nel 72% delle città. In particolare, la Federazione agenti immobiliari prevede, quanto alle città metropolitane, che i canoni non aumenteranno nelle città di Torino, Genova, Bologna, Venezia, Trieste, Firenze, Perugia, Ancona, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Palermo e Cagliari; che aumenteranno del 2% a Roma e a Chieti e del 5% solo a Milano e a Bolzano. La conclusione è che si verifica per la proprietà edilizia un evidente saldo negativo considerando il crescente andamento del costo della vita per la gran parte dei beni mentre i canoni di locazione, pur in presenza di una sempre più gravosa fiscalità locale, rimangono di fatto fermi a vecchi valori nella gran parte, financo, delle stesse città metropolitane".

## Successo del 12° Convegno Coordinamento legali



Il Ministro Gasparri, che ha a fianco il Presidente confederale, parla al Convegno. Al tavolo, da sinistra: il Presidente della Commissione Giustizia del Senato, Caruso; il Viceministro Martinat; il Sottosegretario alla Giustizia Vietti; il Presidente della Commissione Lavori Pubblici della Camera, Armani



Un aspetto della sala

Vivo successo (com'è tradizione, oramai) dell'annuale Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza e giunto quest'anno alla 12ª edizione. Oltre a numerosi studiosi e ad un folto pubblico di interessati, vi hanno preso parte - tra gli altri - numerosi rappresentanti del Parlamento e del Governo (cfr. didascalia foto sopra). Pure presente il Responsabile casa di An, on. Foti. Il Sindaco di Piacenza, Reggi (presente unitamente al Prefetto e ad altre autorità cittadine), ha portato ai convegnisti il saluto della città.

La prima relazione (Il regime di invalidità delle clausole contrarie alla legge nelle locazioni abitative) è stata svolta dal prof. avv. Stefano Giove. Sono seguiti gli interventi programmati: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Domenico Capra, avv. Paola Castellazzi, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Michele D'Amico, avv. Carlo del Torre, cons. dott. Antonio Mazzeo, avv. Vincenzo Nasini, avv. Cesare Rosselli, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Gabriele Spremolla, prof. avv. Roberto Viganò, prof. avv. Paolo Vitucci.

La seconda relazione (Controversie condominiali: questioni aperte) è stata svolta dall'avv. Maurizio de Tilla. Di seguito, gli interventi programmati: avv. Pier Luigi Amerio, avv. Daniela Barigazzi, avv. Gabriele De Paola, avv. Graziella Grassi, avv. Paolo Mercuri, avv. Annarosa Penna, avv. Luca Stendardi, avv. Luigi Tiscornia.

Direzione lavori e relazioni di sintesi: avv. Paolo Scalettaris, Responsabile del Coordinamento legali.

Gli Atti del Convegno (che riporteranno anche l'elenco completo dei partecipanti) saranno inviati - oltre che a tutte le Associazioni territoriali - ai presenti che ne hanno fatto richiesta durante i lavori.

## Partita aperta sugli estimi rettificati

In relazione a quanto pubblicato su *Confedilizia notizie* nonché alle istruzioni fornite alle Associazioni territoriali, si fa presente che la Circolare 19.9.'02, n. 7/DPF del Dipartimento delle politiche fiscali-Ufficio federalismo fiscale del Ministero dell'economia e delle finanze - che ha espresso l'avviso che le tariffe d'estimo rettifiche in 268 Comuni per effetto del decreto ministeriale n. 159/02 non facciano sorgere il diritto al rimborso - è motivatamente ritenuta infondata dall'Ufficio tributario della Confedilizia.

Più compiute istruzioni in merito saranno a breve impartite alle Associazioni territoriali. Alle stesse è stato intanto fatto presente che il pagamento del saldo relativo all'Ici dovuta per il 2002 - il cui termine scade il prossimo 20 dicembre - deve essere effettuato ancora sulla base di quanto risultante dall'applicazione delle tariffe d'estimo vigenti anteriormente all'entrata in vigore del citato decreto, posto che ai sensi dell'art. 5, c. 2, del d.lgs. n. 504/02 (legge Ici), per i fabbricati iscritti in catasto il valore è costituito da quello che risulta utilizzando le rendite vigenti al 1° gennaio dell'anno di immissione (la medesima affermazione è contenuta nella nota dell'Agenzia del territorio n. CP/5770 del 12.8.'02).

## Colf e badanti irregolari: dal Ministero dell'interno chiarimenti sulla dichiarazione di emersione

Il Ministero dell'interno, Dipartimento per le libertà civili e l'immigrazione, con la Circolare n. 14 del 9.9.'02 ha fornito i primi chiarimenti in riferimento alla regolarizzazione di colf e badanti irregolari prevista dalla legge 189/2002.

In particolare, il Ministero ha precisato che possono essere regolarizzati solo i lavoratori occupati almeno per i tre mesi antecedenti la data del 10.9.'02 (ovvero dal 10.6.'02) e che il datore di lavoro che effettua la dichiarazione di emersione dovrà recarsi personalmente agli uffici postali per la presentazione della dichiarazione stessa, salvo che non conferisca per iscritto ad altra persona un'apposita delega, cui dovrà essere allegato anche il documento di riconoscimento del delegante.

## Colf e badanti irregolari: ulteriori chiarimenti dal Ministero del lavoro

Il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, con Circolare 20.9.'02, n. 50, ha fornito chiarimenti in merito alla regolarizzazione di colf o badanti extracomunitari. La Circolare ha precisato che la legge Bossi-Fini consente la regolarizzazione dei rapporti di lavoro con cittadini extracomunitari - privi dell'apposito permesso di soggiorno per lavoro - che, nei tre mesi antecedenti all'entrata in vigore della legge (10.9.'02), sono stati occupati come domestici con mansioni di assistenza alle persone non autosufficienti o con mansioni di sostegno al bisogno familiare. Tale termine di tre mesi è da intendersi in senso restrittivo e cioè nel senso che il rapporto di lavoro deve essere iniziato almeno tre mesi prima dell'entrata in vigore della legge n. 189/'02 ed essersi svolto con continuità in quel lasso di tempo.

La Circolare svolge inoltre una breve panoramica della fase successiva alla dichiarazione di emersione, che si conclude con la consegna del plico alla posta ed il pagamento di quanto previsto (contributo forfettario di 290 euro e 40 euro per la spedizione, da corrispondersi, nel caso di regolarizzazione di una colf o badante da parte di più datori di lavoro, da parte di ciascun datore).

Per la stipula del contratto di soggiorno, si utilizzerà l'apposito modello fornito all'incaricato della Direzione Provinciale del Lavoro dal terminalista delle Poste Italiane. Il contratto di soggiorno è già prestampato nelle sue parti essenziali (vale a dire: dati anagrafici, estremi del documento di riconoscimento, condizioni contrattuali conformi all'impegno assunto dal datore di lavoro con la dichiarazione di emersione o legalizzazione).

Il contratto dovrà essere sottoscritto in duplice originale (uno per il datore di lavoro ed uno per il lavoratore). Una copia sarà conservata dalla Direzione Provinciale del Lavoro. La firma sul contratto potrà avvenire secondo le regole comuni. Nel caso di impossibilità per il datore di lavoro di presentarsi personalmente per la stipula del contratto (ad es. per gravi motivi di salute) sarà sufficiente una procura in carta semplice non autenticata, accompagnata da un documento del datore di lavoro e dalla relativa fotocopia.

Il contratto di soggiorno decorre dalla data di entrata in vigore della legge (10.9.'02). Da tale data decorrono tutti gli obblighi contrattuali e di legge previsti, tra cui quelli relativi agli obblighi assicurativi e previdenziali, così come tutti gli obblighi legati allo svolgimento del rapporto di lavoro. Pertanto, il datore di lavoro è obbligato, a decorrere dal 10.9.'02, a pagare i contributi previdenziali, relativi interessi e premi assicurativi.

## Colf e badanti regolarizzate, obbligo denuncia nominativa all'Inail

Il datore di lavoro, entro le 24 ore dalla stipula del contratto di soggiorno, ha l'obbligo di denunciare all'Inail il nominativo della colf o della badante regolarizzata.

Tale denuncia, come ha spiegato l'Inail con Circolare n. 58/'02, può essere effettuata per posta elettronica, all'indirizzo [dnaimmigrati@inail.it](mailto:dnaimmigrati@inail.it) per la creazione del file, contenente la denuncia nominativa, da allegare alla e.mail, si debbono seguire tutte le istruzioni presenti sul sito Internet dell'Inail all'indirizzo [www.inail.it](http://www.inail.it) o per fax, al numero verde 800657657 (in questo caso deve utilizzarsi l'apposito modello già predisposto - nelle due versioni con o senza codice fiscale del lavoratore - dall'ente e scaricabile sempre dal sito anzidetto).

## Spedito il primo numero del notiziario

Il 1° 9.'02 è uscito il primo numero di *Notizie Assindatcolf*, rivista bimestrale distribuita gratuitamente a tutti i soci dell'Assindatcolf. La rivista contiene notizie preziose riguardanti il rapporto di lavoro domestico, le novità legislative e contrattuali del settore illustrate dagli esperti, le recenti sentenze in materia della Corte di cassazione ed, infine, anche brevi notizie relative alla vita associativa dell'Associazione stessa.

## L'Assindatcolf in tv

Il Presidente dell'Assindatcolf dott. Renzo Gardella ha partecipato al programma radiofonico "Istruzioni per l'uso" di Radio Uno.

Il Segretario nazionale, geom. Adolfo Gardenghi, ha partecipato, con il dott. Maurizio Silveri del Ministero del lavoro, al programma "Uno Mattina", condotto su Rai Uno da Luca Giurato.

Il delegato di Milano, Stefano Rossi, è stato intervistato dal TG2 e dal TG3 Lombardia.

## Maglie larghe per la denuncia alla P.S.

In sede di approvazione del disegno di legge di conversione del decreto-legge n. 195/'02 (in materia di regolarizzazione di lavoratori delle imprese), è stata introdotta - su iniziativa del senatore Boschetto e in seguito a consultazioni con l'Assindatcolf e con la Confedilizia - una disposizione in materia di termine per la comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza relativa all'ospitalità fornita al cittadino extracomunitario.

Della disposizione (che allarga il termine in questione) riferiremo meglio allorché il testo della stessa sarà divenuto definitivo.

## Contributi previdenziali progressivi: decreto ministeriale in corso di pubblicazione

Al momento della chiusura in tipografia di questo numero di *Confedilizia notizie*, è in corso di pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* il preannunciato Decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali relativo al pagamento dei contributi previdenziali riguardanti a colf e badanti regolarizzate a copertura del lavoro da queste svolto nel periodo precedente il 10 giugno.

Tale pagamento, che interesserà - come detto - solo quei datori di lavoro che hanno impiegato la colf o la badante per più di tre mesi, comprenderà anche gli interessi legali e potrà essere corrisposto in un'unica soluzione ovvero fino ad un massimo di 36 (optando per 24 rate, non si pagheranno gli interessi di dilazione).



## Assotrusters su Gentleman

*Gentleman*, l'accreditata rivista abbinata a *Italia Oggi*, ha dedicato un ampio articolo ad Assotrusters ed al suo Presidente avv. Andrea Moja, specializzato in diritto societario internazionale nonché professore di diritto europeo all'Università di Brescia.

Viene nell'articolo illustrata l'attività dell'organizzazione nonché le opportunità che offre l'istituto del trust.

## Fiducia e trust

"Fiducia e trust" è il titolo della Rassegna nella materia di cui al titolo - a cura di Assofiduciaria e coordinata da Federico Di Maio - pubblicata da *il fisco*.

Fra gli altri, approfondito il contributo del prof. Lorenzo De Angelis, che tratta il tema "Questioni di diritto sostanziale e tributario connesse al riconoscimento del trust nell'ordinamento italiano: lacune normative e prospettive di regolamentazione".





## Fondi immobiliari e imposta sostitutiva

Qualora un fondo comune di investimento immobiliare abbia operato soltanto per una parte dell'anno, avendo avviato o cessato la propria attività in corso d'anno, l'art. 6, c. 2, del decreto-legge n. 351/01, convertito dalla legge n. 410/01, prevede che, ai fini del pagamento dell'imposta sostitutiva, nella determinazione del valore netto contabile del fondo si debba tenere "anche conto dei mesi in cui il fondo non ha avuto alcun valore perché avviato o cessato in corso d'anno".

Al riguardo - rileva l'Agenzia delle entrate nella Risoluzione 26.9.'02, n. 310/E, in risposta ad un quesito in punto - si ritiene che tale specifica previsione normativa comporti l'obbligo di ragguagliare il valore netto del fondo, determinato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici, ai mesi per i quali lo stesso è risultato operante nell'anno. Tale ragguaglio deve essere effettuato dividendo il predetto valore netto per 12 e moltiplicandolo per i mesi di effettiva attività del fondo.

## Il regolamento è al Consiglio di Stato

Il Ministero dell'economia e delle finanze ha inviato a metà settembre al Consiglio di Stato il regolamento di attuazione della legge 410/01, che aveva modificato l'articolo 34 del T.U. sulla finanza, riguardante la disciplina dei fondi immobiliari chiusi.



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

## Entro il 31 dicembre le domande per le borse di studio

Scade il 31.12.'02 il termine per poter concorrere all'assegnazione delle borse di studio per l'anno scolastico-accademico 2000-2001 riservate agli studenti figli di dipendenti da proprietari di fabbricati che nello scorso anno abbiano riportato, nell'esame di diploma/maturità, una votazione uguale o superiore a 80/100; o che, iscritti a corsi universitari e in regola con il corso di studi, abbiano riportato una media, negli esami sostenuti nell'anno accademico 2000-2001, pari ad almeno 25/30.

Per informazioni è possibile contattare: Ebinprof, Via Tagliamento 45, 00198 Roma, Tel. 06/8841525-7; Fax. 06/8841124.



## Condominio: entro il 30 dicembre il ravvedimento operoso per la mancata presentazione del Mod. 770

Il condominio che non ha provveduto a presentare entro il 30 settembre la dichiarazione dei sostituti di imposta ha tempo sino al 30 dicembre (essendo il 29 giorno festivo) per farlo senza incorrere in sanzioni dal 120 al 240% delle ritenute non versate, con un minimo di 258 euro. Provvedendo all'invio del Modello 770 semplificato entro 90 giorni dalla scadenza del termine, la violazione può essere regolarizzata eseguendo spontaneamente, entro lo stesso termine, il pagamento di una sanzione pari a 1/8 del minimo. La dichiarazione - si ricorda - deve essere presentata obbligatoriamente per via telematica, direttamente ovvero tramite intermediari (e altri soggetti) abilitati.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## Curiosando nel CCNL portieri: art. 40, il job sharing

Il lavoro ripartito o a coppia, denominato anche job sharing, è un interessante istituto sorto negli Stati Uniti sul finire degli anni '60, poi tipizzato in alcuni Paesi europei a partire dal ventennio successivo. In Italia l'istituto, pur se ancora non formalizzato con un'apposita legge, è stato legittimato da un'importante Circolare del Ministero del lavoro e della previdenza sociale del 7.4.'98.

Il contratto di lavoro ripartito è quel contratto col quale due o più lavoratori assumono in solido un'unica obbligazione di lavoro subordinato, con indicazione in misura percentuale della ripartizione dei tempi di svolgimento del lavoro giornaliero, settimanale, mensile o annuale che si prevede venga di massima svolto dai lavoratori interessati, ferma restando la possibilità per questi di determinare discrezionalmente, in qualsiasi momento e previa comunicazione al datore, la sostituzione o la modificazione della distribuzione dell'orario di lavoro.

Il contratto collettivo nazionale di lavoro dei dipendenti da proprietari di fabbricati (firmato, per parte datoriale, dalla Confedilizia) prevede il lavoro a coppia già dal 15.12.'99, in quanto ritenuto utile strumento di flessibilizzazione dell'orario di lavoro, proficuo sia per il datore di lavoro (che si vede garantita una maggiore intensità e produttività nel lavoro, con riduzione al minimo degli effetti deleteri delle assenze) che per gli stessi lavoratori (cui garantisce una gestione libera dei tempi di vita e di lavoro, soprattutto se la scelta viene fatta in ambito familiare: per esempio, da marito e moglie).



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Archivi d'editore

L'archivio storico della casa editrice Einaudi fu pensato e voluto da Giulio Einaudi ed in esso si conservano, suddivise in apposite cartelle, la corrispondenza della casa editrice con gli autori, le recensioni della stampa, le bozze dei libri da pubblicare. Adesso, su iniziativa di Roberto Cerati, attuale presidente dell'Einaudi, alcuni brani delle lettere conservate nell'archivio storico della casa editrice possono essere lette direttamente sul sito Internet di questa all'indirizzo [www.einaudi.it](http://www.einaudi.it)



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

## Il portale italiano dell'ospitalità familiare

Per scoprire il mondo del "Bed and Breakfast" è sufficiente navigare in Internet all'indirizzo [www.anbba.it](http://www.anbba.it) Nel sito dell'Associazione nazionale di categoria dei Bed and Breakfast e degli affittacamere - aderente alla Confedilizia - si trovano, oltre alle notizie concernenti l'attività istituzionale dell'Anbba, la sezione normativa contenente le leggi regionali disciplinanti il "Bed and Breakfast" e le leggi che incentivano l'apertura degli stessi tramite l'erogazione di contributi, finanziamenti, agevolazioni varie; la sezione degli appuntamenti, dove si può trovare il calendario dei convegni e dei corsi sul Bed and Breakfast; la sezione riservata alla valutazione della qualità di un Bed and Breakfast nonché l'elenco di tutti i B&B aderenti all'associazione, con la relativa scheda.

AIDSI

## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Il termine di 48 mesi per il rimborso delle imposte dirette si applica "ad ogni situazione progressa"

Il termine di 48 mesi per la presentazione dell'istanza di rimborso delle imposte dirette, di cui all'art. 38 del d.p.r. n. 602/73 (sulla riscossione delle imposte dirette), si applica "ad ogni situazione progressa" e quindi anche nel caso in cui la domanda di restituzione sia stata presentata quando il precedente termine di 18 mesi (prima della novella del '99, che ha modificato il predetto art. 38) era già scaduto, ma ancora utilizzabile risultava il nuovo termine di 48 mesi. È quanto ha stabilito la Commissione tributaria regionale di Bologna - Sezione staccata di Parma (Pres. Rel. Parmeggiani), con sentenza 28.6.'02, n. 82 (confermativa di una sentenza della Commissione tributaria provinciale di Piacenza) respingendo la tesi dell'Amministrazione, che sosteneva che il più ampio termine fosse fruibile solo dai contribuenti non ancora decaduti dal potere di chiedere il rimborso al momento (18.5.'99) dell'entrata in vigore della nuova normativa (legge n. 133/99).

Il principio è stato affermato (per la prima volta, nella particolare materia) nell'ambito di una pronuncia - l'ennesima - che ha riconosciuto al contribuente il diritto a versare l'Irpef calcolata sulla rendita catastale di un immobile storico-artistico locato.

Il testo integrale della decisione in parola può essere richiesto dalle Associazioni territoriali della Confedilizia alla Sede centrale.

### Pagamento tramite beni culturali dell'imposta di successione anche in caso di dilazione

Il pagamento dell'imposta sulle successioni e donazioni può essere effettuato mediante cessione allo Stato di beni culturali anche nell'ipotesi di dilazione del pagamento.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 24.9.'02, n. 308/E, precisando che in tal caso il termine entro il quale la proposta di cessione di beni culturali deve essere avanzata coincide con la rata di scadenza delle rate ancora pendenti.

### Beni culturali, nuove nomine

Il ministro per i Beni e le attività culturali, Urbani, ha nominato tre nuovi componenti il Consiglio dei Beni culturali e ambientali: Susanna Agnelli, Piero Melograni e Cesare Mirabelli; è stata altresì decisa la conferma di Vittorio Ripa di Meana.

### Zottin ha sostituito Conforti

Il colonnello (ma prossimo generale) Ugo Zottin ha sostituito il gen. Roberto Conforti, andato in pensione, al vertice del Comando Carabinieri addetti alla tutela del patrimonio artistico (che Conforti ha tenuto per 11 anni).

Il Comando dei Carabinieri per la lotta ai trafficanti d'arte è stato istituito nel 1969 ed è stato il primo nel mondo. Solo nell'85 la Francia ha seguito il nostro esempio. Più tardi, anche altri Paesi hanno adottato il modello italiano.

Il cuore dell'attività investigativa è rappresentato dalla banca dati, in cui sono catalogati gli oggetti d'arte rubati in Italia dal 1969 (ma anche prima) a oggi. Una volta che l'opera viene recuperata è deperennata dalla banca dati. Il nostro sistema informatico è in collegamento diretto con quello del corrispondente organo di polizia francese, il primo a colloquiare in tempo reale con i Carabinieri.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Prima casa? Meglio in cooperativa

"La prima casa? Meglio se costruita in cooperativa": questo il titolo dell'approfondito articolo che Gino Pagliuca pubblica su *Tuttosoldi* (La stampa, 2.9.'02). Si avverte, peraltro, che i rischi non mancano e che risparmi elevati si ottengono nell'edilizia convenzionata.

### Tanti progetti di legge per la casalinga

La legge n. 493 del 1999, istitutiva dell'assicurazione obbligatoria per le casalinghe, rappresenta una tappa fondamentale per il riconoscimento del valore sociale del lavoro svolto dalle stesse, ma è certamente una legge migliorabile. Ed infatti sono già state presentate ai due rami del Parlamento due proposte di modifica.

Ricordiamo quella dell'on. Volontè (A.C. 3011), assegnata alla XI Commissione della Camera (cfr. *Cn sett.* '02) e segnaliamo quella presentata dal sen. Ronconi (A.S. 1481, assegnata alla XI Commissione del Senato).

Mira ad ottenere proprio il "riconoscimento del valore sociale del lavoro casalingo" il disegno di legge presentato dal sen. Coviello (A.S. 1841, assegnato alla XI Commissione del Senato), mentre si occupano della deducibilità dal reddito delle contribuzioni a forme pensionistiche regionali per le casalinghe altre due proposte, una presentata dall'on. Olivieri (A.C. 2844, ancora da assegnare), e l'altra di iniziativa dell'on. Detomas (A.C. 2784, assegnato alla VI Commissione della Camera).

La Confecasalinghe monitorerà l'iter dei progetti di legge sopra indicati, segnalando ai parlamentari le esigenze concrete delle casalinghe.

### I casi in cui la casalinga può essere indennizzata

Il Comitato Amministratore del Fondo per l'assicurazione obbligatoria delle casalinghe, a seguito di apposita relazione del Direttore Centrale Prestazioni dell'INAIL, ha segnalato alle sedi territoriali dell'ente, preposte all'accertamento dell'indennizzo dovuto alla casalinga, che sono indennizzabili - in presenza degli altri requisiti previsti dalla legge - gli infortuni domestici della casalinga causati da eventi direttamente connessi allo svolgimento dell'attività lavorativa propria della casalinga. Il criterio utilizzato per stabilire quali infortuni siano da considerarsi avvenuti nello svolgimento della normale attività lavorativa di cura del nucleo familiare è quello del "rischio elettivo", in virtù del quale non sono indennizzabili i sinistri avvenuti a causa di situazioni "estraneae e non attinenti all'attività lavorativa" considerata, e dovute ad una scelta arbitraria dell'interessata.

Seguendo il criterio anzidetto, sono indennizzabili - secondo quanto segnalato alle sedi Inps - i sinistri avvenuti a causa di animali allevati in ambito domestico; infatti, la tendenza largamente presente nella società civile odierna di allevare con dedizione, nell'ambito familiare, animali domestici fa sì che anche questi ultimi, oggetto di cura quotidiana della casalinga, possano rappresentare una fonte di pericolo per la stessa nel normale espletamento della sua attività lavorativa. Diversamente deve sostenersi per gli infortuni verificatisi a causa di animali esotici o particolarmente feroci, l'allevamento e la cura dei quali non possono ritenersi normali.

Sono indennizzabili anche gli infortuni avvenuti durante lo svolgimento di lavori di piccola manutenzione della casa. Gli incidenti che si dovessero verificare, invece, a seguito di lavori particolarmente complessi, sono da valutarsi caso per caso.

Debbono considerarsi risarcibili anche gli infortuni che si verificano nello svolgimento, sempre in ambito domestico, di attività finalizzate alla cura di persone estranee al nucleo familiare, ma nello stesso presenti per normali ragioni di ospitalità.

Infine, si è precisato che sono da risarcire anche i sinistri avvenuti non in casa, ma nelle sue pertinenze e che il concetto di pertinenza deve essere mutuato direttamente dall'art. 817 del codice civile.

### Inail: tutto quello che deve sapere il medico sull'assicurazione obbligatoria

L'Inail ha predisposto un interessante manuale sull'assicurazione contro gli infortuni in ambito domestico, volutamente pensato ed ideato per il medico di famiglia o di fiducia della casalinga. Si consiglia ad ogni soggetto interessato di leggere il manuale e le brevi note che lo accompagnano, scaricandolo dal sito Internet dell'Inail (all'indirizzo [www.inail.it/pubblicazionieriviste/tuttititoli/medicina/assneinfortunimanualemedico/AmbDomesticMMedico.pdf](http://www.inail.it/pubblicazionieriviste/tuttititoli/medicina/assneinfortunimanualemedico/AmbDomesticMMedico.pdf)).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Corso universitario sulla gestione immobiliare

“Diritto ed economia dell’intermediazione e dell’amministrazione immobiliare” è il nuovo percorso formativo istituito, a partire dal prossimo anno accademico, presso la facoltà di economia dell’Università di Bari nell’ambito del corso di laurea triennale in economia aziendale.

È previsto un corso di studi destinato a dotare gli agenti immobiliari di un’elevata qualificazione professionale, dalla attività di intermediazione in acquisti immobiliari alle più complesse attività di consulenza nelle operazioni immobiliari, di finanziamento e di amministrazione.

Nel biennio, comune a tutti gli indirizzi, si forniranno conoscenze di base in ambito aziendale, giuridico, economico e quantitativo; nel terzo anno, il percorso formativo si caratterizzerà attraverso lo studio di materie specifiche quali: diritto e tecnica della contrattazione immobiliare; economia, marketing e contabilità dell’intermediazione e dei patrimoni immobiliari; diritto delle proprietà edilizie e delle locazioni urbane; storia urbana e statistica della intermediazione; estimo. Sono previsti anche tirocini e stage presso agenzie immobiliari e altre aziende dei settori interessati.

Le iscrizioni rimarranno aperte fino al 31 ottobre. Per ulteriori informazioni, rivolgersi – a Bari – alla segreteria didattica della facoltà di economia al numero 080/5049253 oppure alla segreteria dell’area giuridica (diritto privato) del dipartimento di studi aziendali e giusprivatistici allo 080/5049002.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Multiproprietà, difficile rivendita

*Consulenza casa* (giugno '02) pubblica uno studio di Maurizio Bruno dal titolo “Multiproprietà: un diritto reale di difficile rivendita”.

Si suggerisce – in funzione di recenti esperienze – “particolare attenzione nell’acquisto delle quote immobiliari in comproprietà”.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Prorogata al 2 dicembre la rivalutazione dei terreni

Può essere effettuato fino al 2.12.'02 il versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi da parte dei soggetti che hanno optato per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola (cfr. Cn genn. '02). Il decreto-legge n. 209/'02 ha infatti disposto la proroga al 30.11.'02 della precedente scadenza del 30.9.'02 ma, cadendo il 30 novembre di sabato, il termine slitta al successivo lunedì 2 dicembre.

La richiesta degli ambienti politici di costruire case da affittare non regge all'esame critico. Infatti l'uomo politico che promette case da affittare ha l'obbligo di definire quello che secondo lui sarebbe un affitto equo e, per rendere attraente la sua offerta, è costretto a citare cifre al disotto dei prezzi del mercato.

Ernest J.P. Benn

## DA LEGGERE - IMPORTANTE

### Convenzione legge 431

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Cn*, ancora nessuna novità a riguardo della Convenzione prevista dalla legge 431 per le locazioni abitative. Confermiamo, quindi, ancora una volta le istruzioni tutte contenute su *Cn* febbraio '02.

La Confedilizia, dal canto suo, si è ritirata dalla trattativa coi sindacati Sunia-Sicet-Uniat giudicando le richieste di questi sindacati (che poi hanno sottoscritto un accordo unitamente ad altre piccole organizzazioni) gravose per i proprietari di casa e addirittura peggiorative delle regole in essere sul piano di un ulteriore vincolismo, e ciò proprio nel momento in cui si richiede invece – specie per i contratti transitori – l’inizio (almeno) di un percorso esattamente in senso opposto.

La nostra organizzazione – a seguito del richiamato accordo firmato da altre associazioni – ha sottoscritto una proposta di D.M. (della quale è stata data completa informativa alle Associazioni territoriali durante la riunione organizzativa svoltasi a Piacenza il 15 settembre) relativa ai criteri generali della contrattazione locale ed a 6 tipi di contratto (rispettivamente, per i proprietari individuali e per la grande proprietà) insieme all'Appc – l'associazione di proprietari che nel '99 firmò il maggior numero di Accordi locali, dopo la Confedilizia – e all'Unioncasa (organizzazione che raggruppa pure investitori immobiliari) nonché al Conia-Confederazione nazionale inquilini associati.

Fra gli elementi caratterizzanti l'intesa di cui è parte la Confedilizia (che – com'è noto – stipula in rappresentanza esclusiva della proprietà edilizia il contratto di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati) spicca la reiezione della prelazione obbligatoria a favore del conduttore in caso di nuova locazione, come invece l'altro accordo prevede. Si stabilisce inoltre – nell'accordo Confedilizia – una maggiore flessibilità contrattuale; è soppressa la stretta coincidenza dei canoni dei contratti transitori con quelli dei contratti agevolati; è confermato l'intervento di una commissione per stabilire la variazione del canone nel caso di modifiche apportate all'imposizione fiscale durante il periodo di validità del contratto.

Tutt'è due gli accordi prevedono di recepire la tabella di ripartizione degli oneri accessori concordata nel 1999 tra Confedilizia e Sunia, Sicet, Uniat.

L'intesa confederale, inoltre, conferma la possibilità che l'esigenza di transitorietà – negli specifici contratti in questione – sussista in capo ad uno solo dei contraenti, e cioè o al proprietario o al conduttore: tale possibilità era già prevista nel decreto ministeriale del 1999, tanto che non si è avuta alcuna pronuncia della magistratura in senso contrario.

Al momento si è in attesa del D.M. del Ministero infrastrutture – di concerto col Ministero dell'economia e delle finanze – che dovrà varare la nuova normativa.

Ne daremo pronta informazione, non appena possibile, alle Associazioni territoriali nonché tramite la stampa di informazione e specializzata.

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

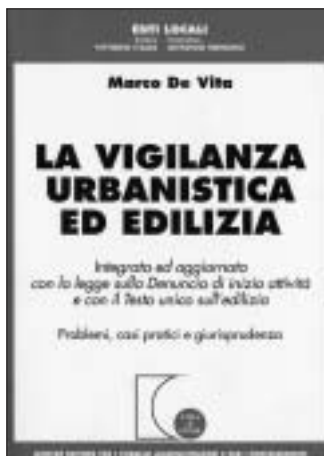
## Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purchè 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.



## NOVITÀ



## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Libretto casa, giova solo ai tecnici (senza altro lavoro...) L'Ici, un'imposta ingiusta (specie per i non residenti, che non votano!) Se questo è il federalismo, viva il centralismo Il sen. D'Alì e il federalismo pagato dai proprietari

Vittorio Senoner, di Tires (Bolzano), così scrive a *Il Gazzettino* (23/08): "Talune Regioni e certi Comuni hanno la smania addosso di obbligare i proprietari di abitazione, compresi quelli che sono perfettamente in regola e non hanno alcun problema, a dotarsi del cosiddetto fascicolo del fabbricato. Naturalmente in questa iniziativa, che ai burocrati giova perché consente loro di creare nuovi uffici e riaffermare il proprio ruolo, si danno da fare ingegneri, geometri, periti, architetti, professionisti vari, alla ricerca di un lavoretto purchessia. Perché obbligare tutti gli edifici a dotarsi di uno strumento del quale nessuno è mai riuscito a dimostrare che serva per la sicurezza e non invece per riempire le tasche dei tecnici?"

A proposito del blocco-sfratti, Eugenio Luxardo di Milano scrive a *Libero* (28/08): "È ormai impensabile che pochi proprietari privati debbano «assistere» famiglie disagiate per tanti anni, senza adeguato ristoro e compenso e senza speranza, anche per loro, di una via d'uscita".

Con l'Ici se la prende Giorgio Ruggeri, di Maggiano (Luca), su *il Giornale* (30/8): "Ancora sull'Ici. Perché chi paga fior di euro per essa e non è «residente», non può votare alle amministrative da cui vengono elette le giunte dalle quali dipendono sia l'entità percentuale applicata sia le eventuali facilitazioni? Guarda caso queste ultime, per ovvie ragioni elettorali, non riguardano mai per l'appunto i non residenti, che non hanno nemmeno la possibilità di un sia pure platonico «diritto di tribuna» sul come vengono spese le imposte pagate. La faccenda sta diventando scottante anche perché si fa sempre più concreta la possibilità di concedere il voto, amministrativo si intende, agli extracomunitari, che di tasse locali pagano in genere pochino assai. Possibile che nessun politico faccia propria questa esigenza che sentiamo in centinaia di migliaia? Almeno che sia ospitata sul *Giornale*".

Sandro Mori, di Mantova, esprime il suo (giusto) stato d'animo sul *Resto del Carlino* (31/08): "I Comuni continuano a spremere i cittadini con l'addizionale Irpef e l'Ici (rincarata anche quest'anno). Le Regioni, a loro volta, spremono con contributi sanitari sempre più salati e la loro addizionale Irpef. Ma anche le Provincie potranno usufruire della loro brava addizionale. Se questo è il federalismo, non ci resta che un grido: viva il centralismo!"

Sulla questione della casa affittate agli extracomunitari, Maria Paola Manaresi di San Giorgio di Piano (Bologna), interviene sullo stesso quotidiano (1/09): "Non c'è da stupirsi per il fatto che a Treviso la gente non affitti agli extracomunitari e li guarda con indifferenza bivaccare sul sagrato del duomo. Bisogna vedere come riducono le case: scarichi intasati, cattivi odori e muri talmente intrisi che per mandare via il fetore da una casa abitata da pakistani, hanno dovuto aerarla per tre mesi. E poi tv ad alto volume, conversazioni «urlate» fino a tarda notte, le cicche buttate dal terrazzo. È umiliante avere tutto ciò sotto i propri occhi e sapere che la nostra Regione stanziava miliardi per favorire quella che è falsamente e ipocritamente chiamata integrazione".

Ancora sul libretto casa, a *Il Giorno* (1/09) scrive Rosalba di Piero (Roma): "La regione Lazio all'ultimo momento, prima delle vacanze estive, ha passato una legge che consentirà ai comuni di adottare il fascicolo di fabbricato. Saranno così contenti tutti quei professionisti che vogliono realizzare un lavoro a spese degli incolpevoli proprietari di casa. 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".

Fiscalismo federale pagato dai proprietari. Così *Italia Oggi* (3/09) intitola questa lettera del rag. Andrea Pastori di Marcellina (Roma): "Interessante l'intervista di Francesco Cerisano al senatore D'Alì, sottosegretario agli interni, pubblicata da *Italia Oggi* il 29/8. A un certo punto l'intervistatore ha fatto notare al sottosegretario che calando i trasferimenti erariali ai comuni aumentano le imposte locali, a cominciare dall'Ici (sulla quale i comuni hanno ormai passato ogni limite). Il senatore D'Alì ha candidamente risposto: «Si tratta di un fenomeno che è iniziato ormai da moltissimi anni e sul quale non credo si possa fare marcia indietro. I trasferimenti agli enti si sono ridotti e di conseguenza è aumentata la loro pressione impositiva in sede locale». Ma il senatore D'Alì ha dimenticato un piccolo particolare: che i trasferimenti derivano dalla fiscalità generale, a carico di tutti. E l'Ici, invece, la paghiamo solo noi condomini e i proprietari di casa in genere. In sostanza, è la proprietà edilizia a pagare il federalismo fiscale, come sostiene la mia associazione Confedilizia (che nel suo notiziario mensile per i soci parla, anzi, di fiscalismo federale). Sarebbe bene che proprio su questo riflettesse il sottosegretario, e con lui tutti quelli che stanno preparando la nuova Finanziaria".

## LA LETTERA DEL MESE

## I consorzi di bonifica non piacciono

**I** consorzi di bonifica sono invisibili a tutti. Gli agricoltori protestano perché non ricevono i servizi irrigui necessari. I proprietari di immobili protestano perché devono pagare un tributo che non compete loro. I cittadini protestano perché restano irrisolti problemi di riformamento idrico. Allora perché mai i politici si disinteressano dei consorzi di bonifica e non pensano a sopprimerli?

Vitangelo Russo Caserta

da 24 ore 29.9'02

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

Renzo Benedetti di Milano, "tira le orecchie" ai giornalisti. Così scrive al *Il Giorno* (7/09): "Anche uno studente del terzo anno di legge come il sottoscritto è al corrente che di «sfratto» si può parlare solo se vi sia un contratto. Allora perché definire sfratto, come fanno molti giornali, l'allontanamento di persone che abusivamente occupano un immobile? Dove sta mai il contratto quando si alloggia senza alcun titolo in un edificio?"

Sul *Corriere della sera* (edizione romana) del 10/9 questa lettera di Ivo Cobianchi: "L'associazione dei proprietari di casa alla quale



NOVITÀ

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 coi tecnici convenzionati. Non vedo altra spiegazione".

Valentino Sossella (indirizzo non precisato) racconta al *Resto del Carlino* (10/9) la sua disavventura con un Consorzio Bonifica: "Sono una persona comune, che paga regolarmente le tasse e cerca di comportarsi correttamente. Voglio testimoniarmi di una disavventura occorsami, emblematica del funzionamento di certi enti pubblici. Quelli che dovrebbero rendere un servizio al cittadino e tutelarlo. Mio padre aveva una vecchia casa sita a Masi San Giacomo che, dopo la sua morte, avvenuta oltre tre anni fa, è stata venduta. Per cui io e i miei congiunti, nel territorio del comune di Masi Torello, non possediamo da allora più nemmeno un grano di polvere. Ma, con una solerzia degna di miglior causa, e nonostante io abbia segnalato presso gli uffici di via Mentana con più mezzi (visite personali, telefonate, raccomandate, autocertificazioni, persino e-mail) la cessione della proprietà del mio defunto padre, l'Ente Consorzio Bonifica II Circondario Polesine San Giorgio continua a mandarmi dei bollettini di pagamento, l'ultimo relativo a tutto il 2001, per servizi mai resi. Malgrado le mie rimostranze, si limitano a ignorarmi bellamente, nascondendosi dietro l'anonimato e l'impersonalità del grande ente. Sono infuriato, perché la questione si trascina ormai da anni, ho perso tempo, denaro e tranquillità e mi chiedo: ma l'Italia è un Paese civile o una propaggine del Terzo Mondo? Il cittadino è soggetto di diritto o è un suddito che deve stendersi a tappeto di fronte ai pubblici funzionari? Perché una questione così banale non può essere risolta in cinque minuti come avverrebbe in qualsiasi Paese con una Pubblica Amministrazione efficiente?"

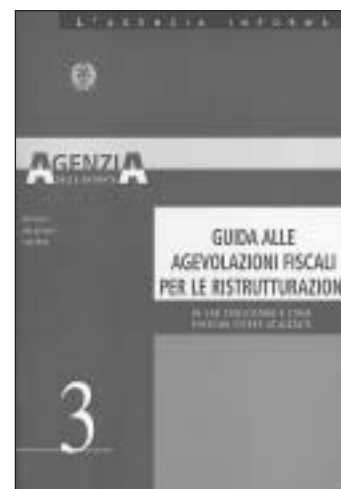
Ulderico Colombo, di Verona, tratta il problema delle "botteghe storiche" su *Avvenire* (19/9): "Sono proprietario di un negozio affittato. L'inquilino vorrebbe far passare questo negozio per «bottega storica», in quanto da molti anni vi esercita la sua attività. Sento parlare di iniziative di legge, di proposte di ordinanza sindacale, di possibili interventi regionali per regolamentare queste cosiddette botteghe storiche. Possibile che nessuno di tutti quelli (e sono proprio molti) che mettono il becco nella faccenda, facendosi belli a spese degli altri, si preoccupi anche del proprietario del negozio? Eppure, in buona sostanza, tutti questi progetti finiscono con l'espropriare il proprietario del suo bene, a solo e lucrosissimo vantaggio dell'inquilino".

Per concludere, una lettera al *Giornale* (26/9). Giacomo Cosmi, di Milano, spiega il perché della "penuria" (se c'è) di locali da affittare: "La presente penuria in Italia di alloggi da concedere in affitto che riguarda sia gli indigeni sia gli extracomunitari è da provare e, probabilmente, la stessa è dovuta invece alle difficoltà dei proprietari di riottenere gli immobili locati considerati gli attuali atteggiamenti in materia delle autorità, e segnatamente della giustizia. Sono noti le traversie ed i tempi biblici che spesso un padrone di casa deve subire in quanto troppe leggi proteggono e favoriscono gli inquilini. Alla giusta esigenza di rientrare in possesso di un alloggio, se la vedono negare per lungo tempo e, spesso, dopo averlo riavuto, lo trovano seriamente danneggiato senza possibilità di rivalsa. Solamente quando i contratti d'affitto saranno fatti rispettare alla lettera, le abitazioni da destinarsi anche agli extracomunitari saranno nuovamente disponibili. In alternativa, industriali, agricoltori ecc. dovranno provvedere all'alloggio dei lavoratori dei quali abbisognano".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



Dizionario dei termini tributari. È stato distribuito ai partecipanti al Convegno di Piacenza del Coordinamento legali. Informazioni possono essere richieste alla Sede centrale dalle Associazioni territoriali



Pratici volumetti dell'Agenzia delle entrate. Le Associazioni territoriali interessate possono richiedere informazioni in merito alla Sede centrale

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

18 Novembre 2002 - Lunedì

**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 ottobre 2002.

18 Novembre 2002 - Lunedì

**Addizionali Irpef**

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 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 ottobre 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

18 Novembre 2002 - Lunedì

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

Ultimo giorno per il versamento - da parte delle società in nome collettivo, in accomandita semplice,

a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che abbiano optato per l'assegnazione agevolata ai soci di immobili non strumentali per destinazione - del 40% dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap.

**IMPOSTA DI REGISTRO**

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate o del registro, 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)



Il primo numero del notiziario Notizie Assindatcolf



Il volume Fiaip sull'Osservatorio immobiliare relativo al 1° semestre 2002



Volume (coordinato da V. Cuffaro) con ampio capitolo dedicato al trust



Pubblicazione con apposita sezione dedicata alle nullità nella nuova disciplina delle locazioni urbane

**IMMOBILI** Confrontando i listini dei vari operatori emergono sostanziali differenze nei valori

# Casa, la giungla dei prezzi

Zona Brera a Milano vale 3.600 euro al metro quadrato per Tecnocasa, 4.900 per il Borsino. A Roma le quotazioni di Monteverde oscillano da 1.600 a 3.000 euro

I prezzi delle case? Assomigliano a una giungla. Nei giorni scorsi le principali associazioni e organizzazioni hanno pubblicato le quotazioni delle principali città rilevate dagli agenti affiliati o associati. E mettendo a confronto...

| Torino           |        | Tecnocasa |        | Angeletti Finis |        | Angeletti Finis |        |
|------------------|--------|-----------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
|                  | per mq |           | per mq |                 | per mq |                 | per mq |
| San Pietro Miaso | 1.050  | 1.800     | 581    | 1.291           | 1.317  | 1.871           |        |
| Borgo Vittoria   | 1.200  | 1.800     | 1.035  | 1.343           | 1.422  | 1.671           |        |
| Centro           | 1.600  | 2.800     | 1.446  | 2.117           | 1.844  | 2.647           |        |
| Città Turin      | 1.500  | 1.800     | 1.394  | 2.008           | 1.578  | 2.191           |        |
| Casazza          | 1.450  | 2.117     | 1.384  | 2.117           | 2.107  | 3.314           |        |

da CorrierEconomia 23.9.'02

Sul numero di *Confedilizia notizie* del gennaio di quest'anno avevamo denunciato le incongruenze che debbono registrarsi fra prezzi di immobili simili rilevati da differenti listini immobiliari. L'argomento è ora stato trattato anche da Renato Gentilini, che sul *Corriere della sera* ha ulteriormente approfondito il tema, ampiamente documentandolo

Una delle conseguenze del blocco dei fitti è quella di rincarare i fitti liberi. Dirò di più: sono gli stessi inquilini privilegiati ad aumentare il loro privilegio, in quanto si rendono indirettamente partecipi di questo rincaro, e per giunta ricavano notevoli pigioni dal subaffitto delle loro abitazioni. Un simile duplice privilegio è scontato alla fine dall'intera comunità, e non soltanto con perdita di denaro, ma con tutta una somma di sofferenze, di inconvenienti e di sacrifici quotidiani; è sufficiente considerare, per rendersene conto, che la penuria di abitazioni è alimentata proprio dal regime vincolistico, e che nelle abitazioni disponibili la popolazione è distribuita con criteri e misure altamente insoddisfacenti.

Wilhelm Röpke

## DALLE RIVISTE ...

### Meccanismo di garanzia sfratti e onere della prova I contributi di bonifica dopo la legge sul federalismo Aggravamento della servitù di passo carraio "Punto su una casa nuova", dossier di M.

Su *Consulente immobiliare* (n. 683/02), Giampolo Giuliani e Marco Zandonà trattano del "nuovo" regolamento per gli interventi di recupero. Sul numero successivo della stessa rivista, esauritivo articolo di Gabriele De Paola sull'equa riparazione in caso di sfratto per finita locazione eseguito in ritardo.

L'*Archivio delle locazioni* (n. 4/02) pubblica, come di consueto, diversi studi di interesse. Oltre ad uno studio del Presidente confederale (che, com'è noto, dirige la rivista) sulla legge 431/98 ed alcuni suoi particolari aspetti, da segnalare quello di Vittorio Angiolini sull'onere della prova (sempre incombente al conduttore) nel nuovo "meccanismo di garanzia" previsto dall'ultimo decreto-legge sfratti e quello - completo e propositivo - di Pier Paolo Bosso sul Fondo di sostegno per l'accesso alla locazione di cui all'ultima legge sulle locazioni abitative. Sempre sulla stessa rivista, da segnalare lo studio di Andrea Guarino sui contributi di bonifica dopo la legge costituzionale n. 3/01 e l'articolo di Luigi Tiscornia sulle pattuizioni in corso di contratto per le locazioni commerciali.

"Preliminare di compravendita privo di termine per la stipula del contratto definitivo e prescrizione del diritto": questo il titolo della nota a sentenza che Alessandra Forchino pubblica su *il Corriere giuridico* (n. 8/02).

Su *i Contratti* (n. 8-9/02), articolo di Giovanna Capilli a commento di una sentenza della Cassazione in materia di vizi della cosa venduta e termini di decadenza e prescrizione.

Camillo Beccalli tratta in modo esauriente su *il fisco* (n. 32/02) il problema della tassazione degli immobili storico-artistici locati. Sul numero successivo della stessa rivista, studio di Gianluca Donnini e Filippo Verzini in materia di interventi di recupero edilizio svolti da imprese e relativo trattamento tributario.

Il Presidente confederale pubblica un articolo in materia di imposte sugli immobili e contratti di locazione su *crocevia* (n. 9/02).

L'argomento dell'aggravamento della servitù di passo carraio in relazione ad accordi preliminari parzialmente non riprodotti nel contratto definitivo è trattato da Vittorio Santarsiere sull'*Archivio civile* (nn. 7-8/02).

Dei nuovi T.U. edilizia e espropriazioni si occupano, rispettivamente, Giorgio Pagliari e Duccio M. Traina sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (nn. 2-3/02).

Su *le leggi illustrate* (n. 9/02), tutto sulla regolarizzazione di colf, badanti ed altri lavoratori extracomunitari.

*M.* (settembre '02) pubblica un completo dossier a cura di Guglielmo Pelliccioli dal titolo "Punto su una casa nuova".

Dell'applicabilità dell'Iva alle spese condominiali riaddebitate all'inquilino si occupa Roberto Fanelli sul *Corriere tributario* (n. 37/02).

Per concludere, la *Rivista amministrativa* (nn. 10-11/02). Che ospita uno studio di Michele Pallottino sulla tutela del privato nel nuovo T.U. sull'edilizia.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



## BELL'ITALIA

### Abusato piagnisteo

L'abusato piagnisteo - puntualmente ricorrente ad ogni Finanziaria - sulle difficoltà finanziarie in cui incorrerebbero i Comuni, e che porrebbero a repentaglio i soliti (perché sempre loro sono invocati) servizi sociali, è un ritornello abusato e, soprattutto, contraddetto dai fatti. È sotto gli occhi di tutti, ad ogni Capodanno e ad ogni Ferragosto, che i Comuni spendono e spandono i soldi della più odiata delle tasse, l'Ici, per finanziare feste in piazza e discutibili divertimenti di vario tipo, anziché provvedere alle vere esigenze della popolazione ed ai loro reali compiti d'istituto. Come è anche noto che i Comuni hanno aumentato le loro imposte - e l'ICI in specie - più di quanto siano stati a suo tempo diminuiti i trasferimenti erariali, dallo stesso Governo di centrosinistra.

## IN GAZZETTA

### Tariffe elettricità clienti domestici

Autorità per l'energia elettrica e il gas, Deliberazione 1.8.'02. Vengono fissate le "Tariffe dell'energia elettrica destinata a clienti domestici in bassa tensione per l'anno 2003".

Testo richiedibile dalle Associazioni territoriali alla Confeclizia centrale.

### Infrastrutture e insediamenti produttivi

Decreto legislativo 20.8.'02 n. 190 (in G.U.-Supplemento ordinario n. 174/L). Attuazione della legge 21.12.'01 n. 443 per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici e di interesse nazionale.

### Immigrazione e asilo

Sulla G.U.-Supplemento ordinario n. 173/L, Legge 30.7.'02 n. 189. Modifica alla normativa in materia di immigrazione e di asilo.

## Ancora sulla legge sulle infrastrutture

Della legge c.d. sulle infrastrutture (l. n. 166/02) ci si è occupati nello scorso numero di *Confeclizia notizie*. Di seguito si approfondiscono alcuni aspetti particolarmente rilevanti del provvedimento.

### Estensione dell'accessione invertita

L'art. 3 ha previsto che a decorrere dalla data di entrata in vigore del testo unico sugli espropri l'autorità espropriante potrà disporre, 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 servizi di interesse pubblico nei settori dei trasporti, telecomunicazioni, acqua ed energia. Il tutto, ai sensi dell'art. 43 del testo unico espropri, vale a dire secondo la disciplina della "utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico" (la cosiddetta accessione invertita), regolante l'utilizzo di un bene immobile per scopi di interesse pubblico "in assenza del valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità".

Con la norma in questione - in sostanza - viene estesa ad un'ampia ed indefinita categoria di soggetti privati una disposizione che regolarizza comportamenti illegittimi, consentendo così - sia pure contro un indennizzo - qualunque occupazione di immobili privati da parte di altri privati.

### Attribuzione della qualifica di autorità espropriante

Lo stesso art. 3 attribuisce la qualifica di "autorità esproprianti" - vale a dire autorità amministrative titolari del "potere di espropriare" - ai soggetti di cui al d.p.r. n. 318/99, che sembrano doversi identificare negli organismi di telecomunicazioni, cioè enti pubblici o privati ai quali sono riconosciuti diritti, anche speciali ed esclusivi, "per l'installazione e la fornitura di reti pubbliche di telecomunicazioni nonché, se del caso, per la fornitura di servizi pubblici di telecomunicazioni".

### Delega in materia di espropri

L'art. 5, c. 4, prevede che entro il 31.12.'02, il Governo sia delegato ad emanare uno o più decreti legislativi volti ad introdurre nel Testo unico delle espropriazioni le modifiche ed integrazioni necessarie a: a) assicurare il coordinamento e l'adeguamento delle disposizioni normative e regolamentari in esso contenute alla normativa in materia di realizzazione delle infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici e di preminente interes-

se nazionale (le opere pubbliche previste dalla "legge obiettivo" n. 443/01); b) garantire la massima rapidità delle relative procedure e agevolare le procedure di immissione nel possesso.

Si tratta di una delega che deve essere messa in relazione con due elementi: da un lato con un'altra delega contenuta nella citata legge n. 443/01, che rimetteva al Governo l'emanazione (entro un anno da quella legge) di uno o più decreti legislativi finalizzati, fra l'altro, alla "definizione delle procedure necessarie per la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza e per la approvazione del progetto definitivo, la cui durata non può superare il termine di ulteriori sette mesi"; dall'altro con gli

indirizzi - ben più chiari e stringenti - che il Governo si è impegnato a seguire nell'accettare un Ordine del giorno presentato dall'on. Foti in sede di esame alla Camera del decreto-legge "sfratti" n. 122/02, che ha recepito molte osservazioni sul T.U. formulate dalla nostra organizzazione.

### Programmi di riabilitazione urbana

L'art. 27 demanda ad un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti la definizione dei criteri e delle modalità di predisposizione, di valutazione, di finanziamento, di controllo e di monitoraggio di "program-

SEGUE ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## L'o.d.g. Foti sui TT.UU. edilizia ed espropri

La Camera,

in sede di esame del disegno di legge n. 2893;

premessi che:

gli articoli 2 e 3 del decreto-legge 20 giugno 2002, n. 122, prorogano al 1° gennaio 2003 l'entrata in vigore, rispettivamente, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia e del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità;

il testo unico delle disposizioni in materia di espropriazione prevede, all'articolo 2, che l'espropriazione dei beni immobili o dei diritti relativi ad immobili possa essere disposta nei soli casi "previsti dalla legge e dai regolamenti", con ciò estendendo arbitrariamente anche a fonti normative secondarie la facoltà di individuare le situazioni di esproprio dei diritti anzidetti;

il testo unico delle disposizioni in materia di espropriazione stabilisce inoltre, all'articolo 9, che i vincoli preordinati all'esproprio possano essere "motivatamente" reiterati, ampliando quindi tale ipotesi ad una moltitudine di casi prima non consentiti, poiché la normativa ante testo unico prevedeva la reiterazione del vincolo solo per i casi di forza maggiore;

il testo unico delle disposizioni in materia di espropriazione prevede, ancora, all'articolo 39, che di fronte alla reiterazione dei vincoli in questione l'indennità debba essere commisurata al danno "effettivamente prodotto", utilizzando una formulazione che potrebbe condurre a considerare la "effettività" quale sinonimo di "attualità", con tutte le conseguenze del caso e, comunque, con tutte le complicazioni dovute alla necessità di fare accertare in concreto il danno dall'autorità giudiziaria;

il testo unico delle disposizioni in materia di espropriazione ha, poi, codificato l'istituto della accessione invertita, attribuendo il potere di far divenire legittima l'acquisizione del bene e, addirittura, quello di determinare la misura del risarcimento, alla stessa autorità che ha illegittimamente operato;

inoltre, il testo unico in materia di edilizia deve, dal canto suo, essere necessariamente coordinato con la legge 21 dicembre 2001, n. 443, già da qualche mese in vigore, posto che le disposizioni del testo unico risultano in qualche caso in contrasto con quelle previste dalla citata legge n. 443 del 2001; un caso emblematico di tale ultima circostanza è quello costituito dalla nuova denuncia di inizio di attività (cosiddetta super-DIA), che semplifica ed accorpa una serie di adempimenti per gli interventi edilizi minori, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni, mediante una disciplina del tutto sordinata (e anzi contrastante) con quella di cui al citato testo unico; l'articolo 1, comma 14, della citata legge n. 443 del 2001 prevede che il Governo modifichi il testo unico in materia edilizia e, a sua volta, l'articolo 5, comma 4, del disegno di legge C. 2032-B, recante disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti, prevede analoga facoltà con il testo unico in materia di espropriazioni;

tali modifiche dovranno essere apportate entro il 31 dicembre 2002,

impegna il Governo

a tener conto, nella definizione delle modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia ed al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, dell'esigenza di introdurre le necessarie variazioni in linea con quanto considerato in premessa e sulla base delle predette considerazioni.



## Ancora sulla legge sulle infrastrutture

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE

mi volti alla riabilitazione di immobili ed attrezzature di livello locale e al miglioramento della accessibilità e mobilità urbana" (programmi di riabilitazione urbana) nonché di programmi volti al riordino delle reti di trasporto e di infrastrutture di servizio per la mobilità attraverso una rete nazionale di autostazioni per le grandi aree urbane.

I programmi saranno promossi dagli enti locali, di intesa con gli enti e le amministrazioni competenti sulle opere e sull'assetto del territorio. Le opere ricomprese nei programmi potranno riguardare interventi di demolizione e ricostruzione di edifici e delle relative attrezzature e spazi di servizio, finalizzati alla riqualificazione di porzioni urbane caratterizzate da "degrado fisico, economico e sociale", nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e dei beni culturali. Le opere che costituiscono i programmi potranno essere cofinanziate da risorse private.

Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione ai Comuni delle proposte di realizzazione degli interventi e dei relativi schemi di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine di 90 giorni, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, dovrà corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari situate nel Comune.

### Edificabilità nei pressi dei cimiteri

L'art. 28 detta nuove regole sull'edificabilità nelle zone limitrofe ai cimiteri. In particolare, si prevede che il consiglio comunale possa approvare, previo parere favorevole della competente Asl, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato (distanza minima per regola generale), purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni: a) risultati accertati dal consiglio comunale che, per

particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti; b) l'impianto sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della Asl, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione si applica anche per la realizzazione di parchi, giardini, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso.

### Installazione di cavidotti per reti di telecomunicazioni in immobili pubblici

L'art. 40 prevede che i lavori di costruzione e di manutenzione straordinaria di strade, autostrade, strade ferrate, aerodromi, acquedotti, porti, interporti o di altri beni immobili appartenenti allo Stato, alle regioni a statuto ordinario, agli enti locali e agli altri enti pubblici, anche a struttura societaria, la cui esecuzione comporta lavori di trincea o comunque di scavo del sottosuolo, purché previsti dai programmi degli enti proprietari, devono comprendere cavidotti multiservizi o, comunque, cavidotti di adeguata dimensione, conformi alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti, per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali, nel rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Lo stesso articolo prevede che nelle nuove costruzioni civili a sviluppo verticale debbano essere previsti cavidotti di adeguata dimensione per rendere agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari.

### Società di trasformazione urbana

L'art. 44, tramite un intervento sull'art. 120 del Testo unico sugli enti locali, sancisce che le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli "immobili" interessati, sostituendo tale dizione al precedente riferimento alle "aree".

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# CONTRATTI AGEVOLATI E ACCORDI LOCALI

La legge 431/98 prevede (art. 4, comma 3, ultima parte) che il ministro dei Lavori pubblici (oggi, delle Infrastrutture) emani, in accordo col ministero delle Finanze (oggi, dell'Economia), un decreto che regoli la contrattazione per i contratti agevolati nei Comuni per i quali le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini non abbiano provveduto alla stipula dei relativi Accordi territoriali.

Nel triennio di validità della Convenzione 1999, il decreto sostitutivo in questione non è stato emanato. Sia per la difficoltà di individuare i criteri cui riferirsi sia, comunque, perché Confedilizia-Appc (da una parte) e Sania (dall'altra) hanno provveduto a coprire con i loro accordi l'intero territorio nazionale. Se per il prossimo periodo triennale vi fosse però la necessità di varare il decreto, i criteri di riferimento sono di fatto già fissati. Con Decreto 27-12-01 relativo al Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto», il ministero Infrastrutture ha infatti stabilito (art. 5) che gli assegnatari degli alloggi in questione corrisponderanno

no il canone dei contratti agevolati, stabilendo altresì che «In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre '98 n. 431, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica».

Un criterio che può benissimo valere anche per il Decreto sostitutivo di cui s'è detto: che, a termini di legge, deve ritenersi debba essere emanato sia per i contratti agevolati sia per quelli per universitari (entrambi richiedono la stipula di accordi territoriali), anche se il precitato art. 4, comma 3, fa riferimento solo al primo tipo di contratti. Per i contratti transitori non occorrerà invece, e comunque, alcun decreto sostitutivo perché per questi contratti la legge non prevede alcun accordo territoriale, riservando ogni competenza al ministero e al suo decreto in proposito.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 21.9.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Non c'è altra scelta: o rinunciare a intervenire nel libero gioco del mercato, oppure trasferire l'intera direzione della produzione e della distribuzione all'autorità governativa. O capitalismo o socialismo. Non esiste una via di mezzo. Il meccanismo che regola il processo ora descritto non è ignoto a tutti coloro che hanno vissuto sulla propria pelle, durante la guerra e poi nel periodo dell'inflazione, i tentativi dei governi di fissare d'autorità i prezzi.

Ludwig von Mises

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# RINNOVI TACITI, SCATTA SOLO LA DISDETTA SEMPLICE

La legge sulle locazioni abitative numero 431-1998 stabilisce - con l'articolo 2, ultimo comma - che «i contratti di locazione stipulati prima della entrata in vigore della presente legge (30.12.98, ndr) che si rinnovano tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo» (comma che regola i contratti c.d. liberi, e cioè di 4 anni più 6).

Il problema che si pone è se il richiamo alla normativa dei contratti c.d. liberi valga a far sorgere un contratto di 8 anni (4 più 4), ovvero un contratto di soli 4 anni (e di 4 anni, in particolare, assimilabili al secondo quadriennio degli anzidetti contratti).

Per la seconda tesi si è espresso - in un'argomentata ordinanza - il Tribunale di Genova, con un provvedimento (consultabile nel suo testo integrale al sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) di cui è estensore il dottor Mario Tuttolese.

Secondo il Tribunale genovese, si deve ritenere che l'applicabilità della motivazione ex articolo 3 per il diniego di rinnovazione del contratto alla scadenza del primo quadriennio sia limitata ai contratti stipulati ai sensi della nuova legge. «Al momento in cui il contratto perviene alla sua prima scadenza dopo l'entrata in vigore della nuova legge, il locatore - ragionieramente il dottor Tuttolese - potrà comunicare la disdetta (ove, benissimo, ciò sia possibile ai sensi della normativa originariamente applicabile al rapporto, che resta operativa ai sensi dell'art. 14, u.c., l. 431/98), ovvero accedere ad un rinnovo; in questo caso, decorsi il nuovo termine di durata del rapporto, non si verificherà più nell'ipotesi della scadenza del primo quadriennio successivo alla stipulazione, e quindi il regime applicabile sarà quello di cui al secondo periodo del primo comma dell'art. 2» (disdetta semplice).

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 26.9.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## RECENSIONI

### Attualità

Carlo Rossella, *Il meglio di Alta Società*, pref. di Giuliano Ferrara, Rizzoli ed., pp. 120

Una scelta della mini-rubrica di pettegolezzi e incontri della cosiddetta società bene, curata giornalmente dal direttore di *Panorama* per il quotidiano *Il Foglio*.

### Edilizia

Antonio Guerriero, Giacomo Guerriero, *Ascensori elettrici*, Epc Libri ed., pp. 164.

Consigli pratici per progettazione, installazione, collaudo e manutenzione degli ascensori elettrici.

Filiberto Lembo, Francesco Paolo R. Marino, *Il comportamento nel tempo degli edifici*, Epc Libri ed., pp. 266.

Sono esaminate le cause del degrado e offerte soluzioni progettuali dei sistemi edilizi sia "tradizionali" sia "industrializzati".

Giulio Lusardi, *Guida per il coordinatore per l'esecuzione dei lavori*, III edizione, Epc Libri ed., pp. 800.

Viene passata ai raggi X la figura del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, che ha assunto sempre più rilevanza negli ultimi anni, fornendo una lunga serie di pratici strumenti per lo svolgimento della relativa attività.

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

Tecnica e progettazione per installare impianti elettrici negli uffici e correttamente effettuare la manutenzione.

### Filosofia

Juergen Habermas, *Fatti e norme*, a cura di Leonardo Ceppa, Guerini & Associati ed., pp. XVI + 580.

Il filosofo Habermas traccia un modello di moderna democrazia, a due livelli: la società civile (che identifica i problemi da affrontare) e il Parlamento (che risolve questi problemi producendo norme giuridiche).

### Fisco

Carlo Thomas, *Formulario del contenzioso tributario*, V edizione, Buffetti ed., pp. 218 + 1 dischetto.

Un utile manuale per compilare gli atti che deve formulare il difensore tributario o, in alcuni casi, il contribuente stesso. Ogni formula è debitamente commentata.

### Sicurezza

Sergio Rovetta, *Manuale per l'applicazione del D. Lgs. 626/94*, IV edizione, Epc Libri ed., pp. 792.

Testi normativi e problemi applicativi in ordine alle disposizioni sulla sicurezza dei lavoratori, con esempi, schede e note di riferimento.

## Summit europeo sull'economia immobiliare

Si è svolto a Roma (19-20 settembre), alla presenza dei rappresentanti governativi di oltre 50 Paesi europei, di organizzazioni non governative, associazioni (tra le quali la Confedilizia, rappresentata dall'avv. Gagliani Caputo) e operatori internazionali, il primo Forum europeo sull'economia immobiliare promosso da Tecnoborsa e United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), la Commissione Economica per l'Europa dell'ONU.

Il summit ha costituito l'occasione per avviare un cammino comune con i Paesi di tutta Europa per uno sviluppo sostenibile ed una armonizzazione dei mercati. L'UNECE si è impegnata ad aprire un dialogo internazionale su questi temi e, attraverso il Real Estate Advisory Group (REAG) - un gruppo di esperti del settore privato e pubblico -, si è attivata al fine di creare una maggiore cooperazione tra i Paesi europei per promuovere opportunità d'investimento nelle cosiddette economie di transizione. In linea con la *Millennium Declaration* dell'ONU, l'UNECE ha anche adottato il *Land for Development Programme-LFDP*, un programma volto allo sviluppo del mercato immobiliare in Europa e al rafforzamento delle politiche di riduzione della povertà, anche attraverso lo sviluppo immobiliare e l'uso della terra nei Paesi dell'Unione Europea e nelle economie in transizione.

Nel corso del Forum sono stati trattati, inoltre, i seguenti argomenti: la rimozione delle barriere che ostacolano la creazione di un efficace e formale sistema di tutela del diritto di proprietà; la definizione di standard di valutazione e specifiche metodologie per il mercato immobiliare europeo; lo sviluppo di un sistema finanziario relativo al mercato immobiliare; la tassazione degli immobili.

## Le opere di difesa del suolo possono essere affidate alle Province

Le Regioni possono legittimamente affidare alle Province la gestione e la manutenzione di opere e di impianti interessanti la difesa del suolo, anche nei casi in cui il relativo disimpegno faceva in precedenza carico a Consorzi di Bonifica. Lo ha stabilito il Tar delle Marche, confermando appieno una deliberazione in questo senso della Giunta di quella Regione.

Ne ha dato notizia la Confedilizia, che ha sottolineato come l'esemplare delibera regionale in questione prenda anche atto che, conseguentemente a quanto deciso relativamente agli impianti di difesa del suolo, i Consorzi di Bonifica di quella regione "non potranno più esigere il ruolo di bonifica per la manutenzione e l'esercizio delle opere idrauliche di scolo e delle opere di difesa dalle acque" ma solo "per la copertura della spesa irrigua e della spesa di opere non di natura idraulica o irrigua".

"I giudici amministrativi delle Marche - ha dichiarato il Presidente confederale - hanno fatto corretta applicazione di un cristallino principio affermato dalla Corte costituzionale già quattro anni fa, secondo il quale non può ritenersi precluso al legislatore regionale di attribuire funzioni pubbliche, già esercitate dai Consorzi di Bonifica, ad altri enti pubblici, in specie territoriali, anche in attuazione e in coerenza con i principi dell'ordinamento delle autonomie locali dettati dalla legge n. 142 del 1990, che riconosce come di spettanza delle Province le funzioni di interesse provinciale che riguardino vaste zone intercomunali o l'intero territorio provinciale, fra l'altro nei settori della difesa del suolo e della tutela e valorizzazione delle risorse idriche. Purtroppo - ha concluso il Presidente confederale - alcune Regioni non solo non vanno nel senso della Regione Marche, ma vanno addirittura in senso opposto. È il caso della Regione Emilia-Romagna, che si accinge a discutere una legge, varata in pieno agosto dalla sua Giunta, che sembra fatta apposta solo per favorire i Consorzi di Bonifica e la possibilità da parte degli stessi di continuare ad imporre una contribuzione che non sta in piedi, e che un numero sempre maggiore di cittadini sta contestando, anche in sede giudiziaria".

## Funziona il meccanismo di garanzia per i proprietari

*56 ricorsi in tutto nei tribunali metropolitani. La questione del contributo unificato*

Nel periodo fra l'entrata in vigore del D.L. 20 giugno 2002 n. 122 sulla sospensione degli sfratti per particolari categorie di inquilini ed il 15 settembre, ai tribunali delle 11 città metropolitane sono stati presentati 56 ricorsi in tutto per attivare la procedura di garanzia prevista dal nuovo provvedimento, che consente - come noto - ai proprietari di fare accertare dal Giudice dell'esecuzione, avanti sospensioni delle esecuzioni di rilascio disposte dagli Uffici giudiziari, se effettivamente sussistano i requisiti di legge per la sospensione.

Lo ha comunicato alla stampa la Confedilizia, sulla base di un'indagine effettuata dal suo Ufficio legale presso i tribunali interessati, in collaborazione con il Coordinamento legali confederale.

L'organizzazione della proprietà immobiliare ha reso altresì noto che nei tribunali di 7 capoluoghi di regione non è stato presentato alcun ricorso ex art. 1, comma 2, D.L. n. 122/02 (che è, appunto, il ricorso - di cui si è già detto - introdotto nel decreto legge su indicazione di Confedilizia, a garanzia della proprietà).

La Confedilizia ha informato da ultimo che la gran parte dei tribunali ritiene le procedure di garanzia in questione esenti dal pagamento del contributo unificato di iscrizione a ruolo delle cause, nella considerazione che il relativo procedimento è organicamente inserito nell'ambito di una procedura esecutiva di rilascio, per legge esente dal contributo in questione. Altri tribunali giungono allo stesso risultato dell'esenzione dal contributo per altra strada e cioè ritenendo il nuovo procedimento di cui al D.L. 122/02 assimilabile ai procedimenti di cui all'art. 6, legge 431/98, pure esenti da ogni aggravio, come a suo tempo spiegato dal Ministero della Giustizia.

"L'esiguo numero dei procedimenti instaurati presso i tribunali - ha dichiarato il Presidente confederale - dimostra che il meccanismo di garanzia individuato svolge appieno già in via preventiva il suo compito, che è quello di evitare che gli Uffici giudiziari sospendano arbitrariamente gli sfratti facendosi giudici essi stessi, anziché prendendo atto di provvedimenti in questo senso del Giudice dell'esecuzione adito dal conduttore con opposizione all'esecuzione (come prescrive il Codice di rito) o, al minimo, rimettendo essi stessi gli atti al Giudice dell'esecuzione per la decisione di sua competenza".



## GIURISPRUDENZA CASA

### Canoni non pagati e maggior danno da svalutazione

La Cassazione ha precisato (sent. n. 2508/02, inedita) quando compete al locatore il maggior danno da svalutazione monetaria, ove l'inquilino abbia nei suoi confronti un debito di questo tipo (da qualificarsi "di valore") per mancato pagamento di canoni.

"In tema di inadempimento di obbligazioni pecuniarie (nella specie, pagamento di canoni di locazione), l'obbligazione di risarcimento del maggior danno derivante da svalutazione monetaria – ha detto il Supremo Collegio – costituisce debito di valore, che può essere provato in base a criteri presuntivi fondati sulla prova dell'appartenenza del creditore ad una determinata categoria (imprenditore commerciale, risparmiatore abituale, creditore occasionale, piccolo consumatore)". Peraltro – ha aggiunto ancora la Cassazione – "in mancanza di prova specifica dell'appartenenza ad una di tali categorie, è legittima la liquidazione della svalutazione secondo gli indici Istat, alla stregua del criterio adottabile con riguardo alla categoria dei piccoli consumatori, essendo presumibile che il creditore appartenga quantomeno ad essa".

### Condomino favorevole, può ugualmente impugnare

L'argomento è discusso, ed è stato variamente risolto. L'ultima decisione in ordine di tempo della Cassazione (n. 5626/02, inedita) segue comunque l'orientamento che anche un condomino che si sia espresso favorevolmente possa impugnare una delibera condominiale allo scopo di farne valere – la nullità. Ad una precisa condizione, peraltro, ben espressa anche nella massima della sentenza in parola.

"La nullità di una delibera condominiale – ha detto la Suprema Corte – è disciplinata dall'art. 1421 cod. civ., a norma del quale chiunque vi ha interesse può farla valere e quindi anche il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera". Ciò – ecco la condizione posta dalla Cassazione – "salvo che con tale voto egli abbia assunto o abbia riconosciuto una sua personale obbligazione".

### Conduttore fallito e indennità di avviamento

La legge n. 392/78 è di per sé chiara. Ma la Cassazione la ha ulteriormente chiarita, in relazione ad una particolare fattispecie (quella della prosecuzione dell'attività del fallito che reclaims l'indennità di avviamento, da parte della curatela).

"L'indennità di avviamento ex art. 34 della legge n. 392/78 – ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 6650/02, inedita – non è dovuta quando il conduttore abbia cessato l'esercizio della sua impresa non in conseguenza della cessazione del rapporto locativo, ma per effetto del fallimento, che comporta la cessazione dell'attività d'impresa e l'acquisizione alla massa dell'azienda". Né rileva a tal fine – ha detto ancora la Cassazione – "che il curatore abbia, per realizzare le ragioni del fallimento, continuato nell'immobile locato, fino alla naturale scadenza del contratto, l'attività di vendita precedentemente svolta dal conduttore fallito".

### Azione di reintegrazione, l'amministratore può

Le azioni possessorie sono due, quella di reintegrazione e quella di manutenzione. Della prima, si è occupata la Cassazione in relazione ai poteri dell'amministratore condominiale al suo proposito. Com'è noto, si tratta dell'azione che è concessa a chi è stato spogliato del possesso violentemente ed occultamente ed è diretta ad ottenere, contro l'autore di detto spoglio, la reintegrazione del possesso medesimo.

"L'amministratore di un condominio – ha detto la Suprema Corte (sent. n. 7063/02, inedita) – è legittimato, anche in assenza di qualsivoglia autorizzazione dell'assemblea, a proporre l'azione di reintegrazione relativa a parti comuni dell'edificio, e l'azione, rientrando nel novero degli atti conservativi, non necessita, giusta disposto dell'art. 1131 n. 4, della detta autorizzazione".

### Aumenti e aggiornamenti del canone, richiesta scritta

Nei contratti di locazione c.d. liberi previsti dall'ultima legge sulle locazioni abitative, nulla vieta che le parti stabiliscano l'aggiornamento automatico (senza necessità di richiesta, cioè) del canone, purché ne fissino in modo inequivoco i criteri. Altro è invece il discorso per i contratti abitativi agevolati (il riferimento è ai relativi tipi di contratto ed alle prescrizioni in essi contenute), per i contratti ad uso diverso dall'abitativo e per i contratti ad uso abitativo che fossero ancora regolati (perlopiù, perché il locatore si è dimenticato di dare tempestivamente la disdetta) dalla legge n. 392/78, c.d. dell'equo canone: specificamente negli ultimi due casi, la legge richiede che l'aggiornamento debba essere richiesto dal locatore. In proposito, si è pronunciata la Cassazione.

"In tema di contratto di locazione – ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 7546/02, inedita – le richieste di aumento o di aggiornamento del canone possono essere avanzate dal locatore, oltre che mediante lettera raccomandata, anche con atti equipollenti, purché sia rispettata la forma scritta e sia chiaramente manifestata la volontà del locatore di richiederli". Nella specie, la Cassazione – enunciando l'anzidetto principio – ha cassato con rinvio la decisione del giudice del merito, che dovrà ora accertare se gli estratti conti periodici, inoltrati da parte attrice alla controparte, potevano integrare atti equipollenti alle richieste di aumento od aggiornamento nella forma di cui agli artt. 23 e 24 legge n. 392 del 1978.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### Bene, formula risparmio casa approvata al Senato

La Confedilizia ha espresso viva soddisfazione per l'approvazione al Senato dell'emendamento del sen. Maurizio Eufemi (Ccd-Cdu) in sede di provvedimento di delega per il regime fiscale dei redditi finanziari. L'emendamento approvato consentirà di far luogo ad un regime agevolativo per i contribuenti che destinino i propri risparmi alla costituzione di "fondi personali di accumulo" per l'acquisto della prima casa. Si tratta, in sostanza, della formula del risparmio casa che, con la collaborazione degli istituti di credito, prevede anche la possibilità di ottenere contributi per costruire e ristrutturare abitazioni da dare in locazione con proprietà differita.

Il Presidente confederale ha al proposito dichiarato: "Si tratta di un provvedimento di grande importanza e siamo grati al sen. Eufemi di averlo saputo portare all'approvazione. La formula del risparmio casa prende infatti le mosse – come è stato giustamente rilevato in Parlamento dal proponente – dalla considerazione che la maggior mobilità degli individui per esigenze diverse (lavoro, studio ecc.), l'aumento dei nuclei familiari mononucleari, l'invecchiamento della popolazione, la presenza di nuove marginalità costituiscono tutti fenomeni che caratterizzano fortemente l'attuale quadro evolutivo della struttura economico-sociale del nostro Paese".

### Chiarire delibera Cipe su Comuni alta tensione abitativa

Presenta aspetti confusi la delibera del Cipe relativa alla formazione del nuovo elenco dei Comuni "ad alta tensione abitativa", soprattutto nella parte in cui determina i criteri per calcolare la popolazione, criteri cui dovranno attenersi le Regioni al fine di individuare tali Comuni.

Lo ha rilevato la Confedilizia, a seguito della pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* di tale delibera, auspicando un'iniziativa dello stesso Cipe che chiarisca con esattezza il limite massimo di popolazione complessiva dei Comuni "ad alta tensione abitativa" che dovrà essere rispettato da ciascuna Regione nella redazione dell'elenco dei Comuni di propria competenza. Tale limite, a giudizio della Confedilizia, risultava chiaro nello schema della delibera e appare invece di contraddittoria comprensione nella stesura definitiva ed ufficiale.

Il tentativo di fare dell'edilizia un servizio pubblico – occorrerebbe anche rendersene conto – già in molti casi è diventato il maggior ostacolo al generale miglioramento della situazione nel settore, perché fa concorrenza alle forze che producono una graduale diminuzione del costo dell'edilizia. Tutti i monopoli, notoriamente, sono antieconomici e ancor di più lo è la macchina burocratica dello Stato.

Friedrich August von Hayek



## Su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) le regole per l'accensione del riscaldamento Comune per Comune

In quali periodi dell'anno e in quali orari è consentito accendere il riscaldamento? Per saperlo, è sufficiente collegarsi al sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) dove, suddiviso per Regioni, è presente l'elenco di tutti i Comuni italiani (salvo quelli disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco) con l'indicazione, per ciascuno di essi, della zona climatica assegnata allo stesso dalla legge, dalla quale si ricava il periodo e l'orario in cui è possibile mettere in esercizio l'impianto termico.

### ZONE CLIMATICHE, PERIODI E ORARI DI ACCENSIONE

| Zona climatica | Periodo di accensione               | Orario consentito*  |
|----------------|-------------------------------------|---------------------|
| A              | 1 <sup>a</sup> dicembre - 15 marzo  | 6 ore giornaliere   |
| B              | 1 <sup>a</sup> dicembre - 31 marzo  | 8 ore giornaliere   |
| C              | 15 novembre - 31 marzo              | 10 ore giornaliere  |
| D              | 1 <sup>a</sup> novembre - 15 aprile | 12 ore giornaliere  |
| E              | 15 ottobre - 15 aprile              | 14 ore giornaliere  |
| F              | nessuna limitazione                 | nessuna limitazione |

### ZONE CLIMATICHE - CAPOLUOGHI DI REGIONE

| CAPOLUOGO DI REGIONE | ZONA CLIMATICA | CAPOLUOGO DI REGIONE | ZONA CLIMATICA |
|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| ANCONA               | D              | MILANO               | E              |
| AOSTA                | E              | NAPOLI               | C              |
| BARI                 | C              | PALERMO              | B              |
| BOLOGNA              | E              | PERUGIA              | E              |
| CAGLIARI             | C              | POTENZA              | E              |
| CAMPOBASSO           | E              | ROMA                 | D              |
| CATANZARO            | C              | TORINO               | E              |
| FIRENZE              | D              | TRENTO               | F              |
| GENOVA               | D              | TRIESTE              | D              |
| L'AQUILA             | E              | VENEZIA              | E              |

## Al Master in architettura con le Borse di studio Confedilizia

È stata assegnata all'arch. Annalisa Viati la Borsa di studio "Confedilizia nazionale", dell'importo di 2.100 euro, per l'iscrizione al Master europeo in Storia dell'architettura, organizzato dall'Accademia Nazionale di San Luca in collaborazione con l'Università Roma 3, con la Université de Paris 8, con la Universidad Politécnica de Madrid e con la Université de Provence-Aix-Marseille. Nell'ambito dello stesso Master è stata assegnata anche la Borsa di studio "Confedilizia Roma", del medesimo importo, all'arch. Francesco Cefalo.

## IMPORTANTE

### È nullo l'avviso Ici se la delibera non è allegata

È illegittimo l'avviso di accertamento Ici cui non siano allegate le delibere comunali di fissazione delle aliquote dell'imposta, non essendo sufficiente l'indicazione del sito Internet in cui il contribuente possa prenderne visione. Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Torino, con la sentenza 2.9.'02, n. 51.

A fondamento della propria statuizione, la Commissione pone l'art. 7, c. 1, dello Statuto dei diritti del contribuente (legge 27.7.'00, n.212), in forza del quale "se nella motivazione (dell'atto) si fa riferimento ad un altro atto, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama", ma pone, anche, una norma relativa all'accertamento delle imposte sui redditi (art. 42, c. 2), secondo la quale, "se la motivazione (dell'avviso di accertamento) fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale".

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# SFRATTI, LA PAROLA AL GIUDICE

L'ultimo decreto legge sfratti ha previsto uno speciale meccanismo a garanzia del locatore in base al quale è possibile per lo stesso far controllare dal Giudice se esistono o meno in capo all'inquilino i richiesti requisiti perché l'Ufficiale giudiziario sospenda l'escomio. Lo stesso provvedimento ha anche previsto, avverso la decisione del Giudice, il ricorso al Tribunale, «che giudica in composizione collegiale con le modalità di cui all'art. 618 cod. proc. civ».

Questa dizione riprende quella dell'art. 6 della legge 431/'98, a proposito dell'analogia impugnativa del provvedimento del primo Giudice (sul differimento della data dell'esecuzione) in quella norma prevista. A dissipare ogni equivoco, la nuova disposizione chiarisce però che il Tribunale «giudica in composizione collegiale» (cioè nella composizione che la dottrina più qualificata ha ritenuto essere quella dovuta a proposito del ricorso di cui all'art. 6). Per il resto stabilisce che l'art. 618 è richiamato (come nella norma di riferimento già accennata) semplicemente a fissare «le modalità» del giudi-

zio. Per cui è inutile (come invece qualcuno ha fatto sull'art. 6) arrovelarsi per disquisire se si tratti di un'opposizione agli atti esecutivi o meno, o comunque a quale procedura tipizzata l'opposizione in parola sia assimilabile.

Nel provvedimento sfratti, come nell'articolo 6, il riferimento è a una procedura atipica regolata dall'art. 618 cod. procedura solo per le modalità del giudizio: ciò significa che non vi sono termini per la proposizione dell'appello (che avrà la forma del ricorso) e che il Tribunale collegiale procederà come da art. 618 del Codice di rito. Fisserà quindi con decreto l'udienza di comparizione delle parti davanti a sé e il termine perentorio per la notificazione del ricorso e del decreto, dando altresì, nei casi urgenti, gli opportuni provvedimenti; all'udienza darà poi con ordinanza gli eventuali provvedimenti indilazionabili e provvederà all'istruzione della causa, che sarà decisa dal collegio con sentenza non impugnabile (ma soltanto ricorribile per Cassazione).

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 14.9.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# Sfratti, aspetti processuali

Il decreto legge di sospensione delle esecuzioni di rilascio (sfratti) è stato convertito in legge ed ora è definitivo. Rimane quindi fermo un (piccolo) problema processuale che il provvedimento pone. Com'è noto, nel predisporre un meccanismo di garanzia per il proprietario (che, avanti un blocco dell'esecuzione disposto dall'ufficiale giudiziario, può oggi far verificare dal giudice se effettivamente sussistano le condizioni richieste dalla legge per il blocco medesimo), il decreto ha fatto richiamo - per regolare l'anzidetto meccanismo - all'art. 11, commi 5 e 6, del dl 9/1982, come convertito. Il richiamo è stato fatto all'evidente scopo di recepire, così, la giurisprudenza al proposito formatasi. Ciò non toglie, peraltro, che le norme richiamate si innestassero nell'ambito di un'opposizione promossa dall'inquilino (e non dal proprietario, com'è ora), per cui qualcuno s'è chiesto se le facoltà a suo tempo attribuite al proprietario, debbano ora intendersi riferite all'inquilino. La risposta positiva è evidente, non avendo - diversamente - senso alcuno il richiamo.

In sostanza, avverrà questo. Presentato dal locatore ricorso avverso la sospensione dello sfratto (e notificato lo stesso all'inquilino), il ricorso medesimo - con la prova dell'avvenuta notifica - dovrà essere depositato nella cancelleria del giudice dell'esecuzione. Quest'ultimo, verificata la regolarità della notifica, sentirà - se lo riterrà indispensabile - le parti. Poi, provvederà con decreto (impugnabile avanti il Tribunale collegiale) entro otto giorni dal deposito del ricorso del locatore nella sua Cancelleria, disponendo o no la prosecuzione dello sfratto. Il decreto sarà notificato, a cura della cancelleria del giudice, alle parti.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 7.9.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## RECENSIONI

### Locazioni

Fortunato Lazzaro, Mauro Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, III edizione, Giuffrè ed., 2 voll., pp. XXXIV + 1.136.

Dalle vicende codicistiche ai patti in deroga e alla riforma Zagatti: un compiuto abbecchi delle locazioni abitative, fino alle modifiche introdotte dalla legge Foti.

Antonio Mazzeo, *Le locazioni nella legislazione speciale*, Giuffrè ed., pp. XIV + 258.

Locazioni ad uso abitativo e locazioni ad uso diverso, trattate alla luce della legge Zagatti e delle paleolitiche disposizioni dell'equo canone.

### Storia

Carlo Capra, *I progressi della ragione*, il Mulino ed., pp. 632.

Questa minuziosa biografia di Pietro Verri, condotta con accurato studio delle fonti, è pure occasione per un'analisi della cultura italiana nell'epoca dei Lumi.

Lucio Lami, *Il re di maggio*, Edizioni Ares, pp. 358.

La vita di Umberto II, dai giorni felici di una spensierata ma troppo

### Per l'ex coniuge casa "garantita"

L'assegnazione della casa familiare a uno dei coniugi, durante la procedura di separazione personale, è opponibile all'acquirente della casa: 1) se il provvedimento di assegnazione non è trascritto nei Registri immobiliari, nel limite di nove anni dalla data del provvedimento stesso; 2) se il provvedimento di assegnazione è trascritto, anche oltre il limite temporale di nove anni.

È quanto sancito dalle sezioni unite della Cassazione nella sentenza n. 11096, depositata il 26 luglio 2002. Nel caso esaminato dalla Corte suprema era stata venduta (dal coniuge proprietario) la casa assegnata dal giudice al coniuge separato, con un provvedimento non trascritto nei Registri immobiliari.

breve giovinezza, al fallimentare matrimonio con Maria José del Belgio, ai melanconici e solitari anni dell'esilio.

Giovanna Motta, *Regine e sovrane. Il potere, la politica, la vita privata*, Franco Angeli ed., pp. 240.

Una quindicina di saggi criticamente dedicati all'analisi di vita e politica di altrettante figure di donne assise su troni d'Europa dal Rinascimento al Novecento.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Il senatore Acciarini (Ds) ha presentato insieme ad altri senatori un disegno di legge volto a stabilire disposizioni per la promozione della cultura urbanistica e architettonica.

Disposizioni per agevolare l'acquisto della prima casa di abitazione nelle aree ad alta tensione abitativa sono contenute in una proposta del deputato Collavini (FI) ed altri.

Il deputato Lupi (FI) ha presentato una proposta di legge volta a stabilire la disciplina delle locazioni transitorie per studenti universitari e lavoratori fuori sede.

Del deputato Mazzocchi (An) è una proposta di legge recante nuove norme in materia di locazioni ad uso diverso da quello abitativo.

L'istituzione di un Osservatorio per la tutela, la sicurezza e la qualità del territorio storico e dell'ambiente urbano nelle città d'arte è stata proposta dal deputato Baldi (FI).

Norme a tutela delle città storiche sono l'oggetto del disegno di legge che è stato presentato su iniziativa del senatore Tessitore (Ds) congiuntamente ad altri.

È stato assegnato - in sede referente - alla II Commissione permanente (Giustizia) del Senato, il disegno di legge "Modifiche del codice civile in materia di condominio", proposto dai senatori Manfredi (FI) ed altri.

Il disegno di legge "Riduzione dell'aliquota ICI per i locatori a studenti universitari", presentato dalla senatrice Alberti Casellati (FI), è stato assegnato, in sede referente, alla VI Commissione permanente del Senato (Finanze).

### Niente chiusura liti fiscali pendenti in caso di avviso di liquidazione

Non si applica la disciplina sulla chiusura delle liti fiscali pendenti (d.l. n. 564/94) agli atti emessi per richiedere le maggiori somme dovute derivanti dalla differenza tra il valore calcolato sulla base della nuova rendita catastale attribuita e quello dichiarato in atto dalle parti, non configurandosi in tale fattispecie un atto di accertamento.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 4.9.02, n. 288.

### Costo della vita - Indici nazionali

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

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

| VARIAZIONE ANNUALE                       | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75%    |
|--|----------------------------|--------|
| Variazione febbraio 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 agosto 2001 - agosto 2002     | 2,5 %                      | 1,87 % |
| VARIAZIONE BIENNALE                      | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75%    |
| 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 % |
| Variazione agosto 2001 - agosto 2002     | 5,3 %                      | 3,97 % |

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 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 % |
| Variazione agosto 2001 - agosto 2002     | 2,6 %                      | 2,6 % |

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

## Citazioni



Le frasi di Ernest J.P. Benn, Friedrich August von Hayek, Ludwig von Mises e Wilhelm Röpke pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *L'interventismo, il liberalismo e la politica della casa* pubblicato da Rubbettino Editore in collaborazione con la Confedilizia

### Distanze tra gli edifici, no al fai-da-te nei Prg

Vi è un assoluto e non superabile divieto per i Comuni di prevedere nei propri piani regolatori distanze minime tra le costruzioni più ridotte rispetto a quelle prescritte dalla normativa nazionale. Gli strumenti urbanistici possono, al più, prevedere distanze minime superiori. È questo il principio ribadito dalla sentenza della quarta sezione del Consiglio di Stato n. 3931 del 12/7/2002 (si veda anche la sentenza n. 3939 in pari data).



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

Anno 12  
Numero 9

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 9 ottobre 2002