



## All'interno

- Niente Tarsu sui giardini
- Ricorso sfratti, senza contributo
- Comuni ad alta tensione, rallentamenti per il nuovo elenco
- Ancora sui rimborsi per la rettifica degli estimi
- Locazione d'immobile, documenti del proprietario
- **Cablaggio degli edifici, diritti ed obblighi di proprietari e condòmini**
- Gli "affitti" dell'Istat comprendono anche le spese
- Dalla caldaia al condizionatore, vigila lo Stato
- Nelle locazioni, vietate le spese a forfait

**A TUTTI I LETTORI**  
Buone feste  
da  
*Confedilizia notizie*

## LA CASA È MALATA, DIFFIDARE DEI MEDICI

*I suggerimenti interessati di chi vuole il libretto casa*

Mai come in questi tempi la proprietà della casa è oggetto di un assalto concentrico. Due sono le strade seguite per colpire la casa: l'imposizione fiscale e le normative. Da un lato, si tassa; dall'altro, s'introducono sempre nuove disposizioni. Quindi, più spese, più burocrazia, più carico tributario, più incombenze, più obblighi. Che poi tutti i partiti parlino di voler semplificare, sburocratizzare, poco importa.

Ma, come si diceva, non è solo l'inquietante carico tributario a vessare i proprietari. Essi sono pesantemente gravati da incombenze burocratiche che si moltiplicano.

Il proprietario deve conservare un libretto specifico per l'ascensore, provvedendo ai relativi controlli; un libretto dell'impianto termico, pagando un controllo annuale, un secondo controllo biennale e un balzello per altri controlli che gli enti locali svolgono sui controlli già effettuati; un fascicolo delle opere, in caso di lavori. Adesso si vorrebbe addirittura imporre un libretto del fabbricato, superfluo perché contenente dati già in possesso degli enti pubblici (preposti a controlli che non svolgono) e comodo invece per quei professionisti che premono per svolgere non già lavori utili (il cui onere i proprietari di casa sopporterebbero senza lamentarsi perché miranti a tenere in vita il loro immobile e quindi ad incrementarne il valore) bensì lavori meramente burocratici, che costituiscono un puro carico a spese esclusive della specifica categoria e senza vantaggio alcuno per la collettività.

Ormai, molte categorie sembrano coalizzarsi pretendendo di trovare occupazioni remunerate (grazie a incombenze burocratiche promosse dalla Regione o dall'Unione Europea, dal Comune o dallo Stato) a spese di chi abita in casa propria ovvero di chi ha investito i propri risparmi in immobili. Perfino gli spazzacamini parlano di "tagliandi delle canne fumarie" per costringere i proprietari a disporre di specifici libretti di manutenzione dei camini! E l'Enel, dal canto suo, pretenderebbe di spostare i fili della luce a spese del proprietario che pur già subisce la relativa servitù.

La verità è che la casa è malata. Per guarirla, servono meno tasse e meno burocrazia. Ogni altra ricetta è perniciosa. E i proprietari diffidino di quanti si propongono come medici (a cominciare dalle corporazioni dei professionisti - e dalle organizzazioni che le sostengono - che fanno finta di preoccuparsi della sicurezza dei fabbricati solo per fare soldi a carico nostro).

## Il Presidente a Firenze, Perugia e Pisa

Il Presidente confederale è intervenuto a Roma alla Celebrazione della 78° Giornata mondiale del risparmio, alla presenza del Governatore Fazio. Unitamente al Presidente della Confedilizia romana Pietrolucci ha poi incontrato - sempre nella capitale - l'amministratore delegato della Consap Cappon, che era accompagnato dal Responsabile dell'Area Gestione immobiliare, Berliocchi. Ha pure partecipato ad una riunione del Coordinamento condominiale, diretta dal Responsabile dello stesso, Scalettaris. A Perugia, Sforza Fogliani è intervenuto - unitamente al Presidente della Regione umbra Lorenzetti ed ai Sindaci di Foligno e Nocera umbra - alla tavola rotonda sul tema "Il proprietario protagonista della ricostruzione" diretta dal Presidente della Confedilizia umbra, Fronduti. A Pisa, il Presidente confederale ha partecipato al Convegno "Diritto alla casa e legge 431" organizzato dall'Ance-Regione Toscana al quale - col Sindaco e l'assessore alla casa del Comune di quel capoluogo - hanno partecipato anche l'on. Zagatti e il Segretario Generale del Sunia, Pallotta. Sforza Fogliani ha poi portato il saluto della Confedilizia all'Assemblea nazionale organizzativa dell'Appc, svoltasi a Firenze ed aperta da una relazione del Segretario nazionale, Gatto.

Numerosi gli interventi del Presidente a Tv e radio. In particolare segnaliamo le interviste a Rai 3 Tv news e a Tv home shop Europe, nonché la partecipazione in diretta alle trasmissioni di Radio uno "Istruzioni per l'uso" e "Baobab". Il Presidente è anche stato intervistato da Radio Italia azzurra network.

Il Segretario Generale Spaziani Testa ha presenziato, a Fiuggi, al 43° Congresso del Partito repubblicano italiano in rappresentanza della Confedilizia, così rispondendo all'invito rivolto in proposito alla nostra organizzazione. Ha pure partecipato ad una videochat con il giornalista Alan Friedman sul tema delle locazioni, diffusa su siti Internet.

L'avv. Gagliani Caputo ha partecipato a Guidonia, in rappresentanza della Confedilizia, al Convegno dedicato da B.I.G. (Beni Immobili Gestiti) a "La rete che pensa in grande".

## IMPORTANTE

### Confedilizia on line: parte riservata ai soci

La parte del sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) riservata ai soci delle Associazioni territoriali è divisa in 3 sezioni.

La sezione "Legislazione e Prassi" contiene la raccolta aggiornata di leggi, regolamenti e circolari ministeriali in materia di locazioni, condominio, fisco ed altri temi attinenti agli immobili.

La sezione "Giurisprudenza" contiene la raccolta aggiornata di sentenze e ordinanze in materia immobiliare emesse dalla Corte di Cassazione e dalla Corte costituzionale.

La sezione "Confedilizia notizie" contiene l'intera raccolta del notiziario. È quindi possibile reperire un articolo che interessi utilizzando l'indice cronologico ovvero - se non se ne conosce la data di pubblicazione - effettuando la ricerca per parola in tutti i testi.

I soci sono invitati a fare richiesta alla propria Associazione dell'assegnazione della *password* personale, necessaria per accedere alle banche dati.

### Rinviato lo studio di settore per le immobiliari

Si è svolta a Roma - con la partecipazione del dott. Renzo Gardella, rappresentante della Confedilizia nella Commissione di validazione degli studi di settore, e dell'avv. Orazio Dini, consulente della nostra Organizzazione - la riunione di presentazione e discussione dei prototipi dello studio di settore SG40U, relativo ai codici attività 70.11.0 (Valorizzazione e vendita immobiliare), 70.12.0 (Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri) e 70.20.0 (Locazione di beni immobili e sublocazione).

La riunione si è conclusa con un rinvio della validazione dello studio, per via - in particolare - delle osservazioni critiche mosse allo stesso da parte dei rappresentanti della Confedilizia (relative, fra l'altro, all'applicazione dello studio alle società che svolgono attività mista), alla luce delle quali è stato deliberato di procedere ad ulteriori approfondimenti della materia.

### Per l'Isi valgono i vecchi estimi

Ai fini dell'imposta straordinaria sugli immobili, per la determinazione del valore dei fabbricati occorre fare riferimento alle tariffe d'estimo stabilite con il d.m. 27.9.'91, atteso che di questo, pur essendo stato annullato dal giudice amministrativo, è stata disposta la permanenza in vigore, anche ai fini dell'Isi, ad opera dell'art. 2, c. 1, del d.l. n. 16/93, convertito dalla legge n. 75/93.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, sezione tributaria, con sentenza 6.11.'02, n. 15515.

### Niente Tarsu sui giardini

Le aree scoperte o parti di esse che esplicano una mera funzione ornamentale (come aiuole, parchi, giardini) non vanno computate nella superficie imponibile ai fini della tassa smaltimento rifiuti. Escluse dalla Tarsu sono anche le aree pertinenti o accessorie delle abitazioni quali balconi, verande e terrazze. In precedenza, ai Comuni era stata data facoltà di assoggettare a tassazione le aree scoperte adibite a verde per la parte eccedente i 200 metri quadri, da computare nel limite del 25% (art. 3, c. 68, l. n. 549/95).

## ATTENZIONE

Al momento di licenziare in tipografia questo numero di *Confedilizia notizie*, non è ancora stato firmato il D.M. per i contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari.

L'adempimento è peraltro previsto a giorni.

Le Associazioni territoriali ne saranno prontamente informate, oltre che alla Conferenza organizzativa del 12 dicembre, in una videoconferenza nazionale ed in tre riunioni organizzative (rispettivamente per il Nord, per il Centro e per il Sud).

### Equa riparazione, accantonate le novità

Con legge 14.11.'02, n. 259, è stato convertito, con modificazioni, il decreto-legge 11.11.'02, n. 201, volto a dettare misure urgenti per razionalizzare l'amministrazione della giustizia. Il Capo I del provvedimento in parola, recante modifiche ed integrazioni alla cosiddetta legge Pinto in materia di equa riparazione (segnalato su *Cn* di novembre '02), è stato soppresso.

### Finocchiaro eletto giudice costituzionale

Alfio Finocchiaro è stato eletto giudice costituzionale dalla Corte di Cassazione.

Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire i rallegramenti e gli auguri di "buon lavoro" a nome dell'organizzazione.

### Frattoni e Mazzella nuovi ministri

Franco Frattoni è il nuovo ministro degli esteri. Alla Funzione pubblica, sarà sostituito da Luigi Mazzella, dal dicembre dell'anno scorso Avvocato Generale dello Stato.

Congratulazioni ed auguri, ad entrambi, dalla Confedilizia.

### Vigne confermato alla Confedilizia veneta

Il Vicepresidente confederale comm. Michele Vigne è stato confermato alla Presidenza della Federazione regionale del Veneto. Segretario generale è stato confermato il rag. Luca Segalin, Presidente dell'Associazione territoriale di Venezia.

### Solidarietà Confedilizia per il terremoto

Il Presidente confederale ha espresso al Presidente della Confedilizia di Campobasso dott. Orazio Saracino la partecipazione dell'intera organizzazione al comune cordoglio per i luttuosi eventi conseguenti al terremoto che ha colpito una zona di quella provincia. Come già per l'Umbria qualche anno fa, la Confedilizia ha espresso la sua disponibilità per concreti atti di solidarietà.

### Ipotesi di semplificazioni Ici

Tra l'Agenzia del territorio, il Consiglio Nazionale del Notariato e l'Ance è stato sottoscritto un protocollo d'intesa col quale le parti hanno convenuto di avviare la sperimentazione di un sistema telematico di trasmissione ai Comuni dei dati rilevanti ai fini delle variazioni Ici - desumibili dagli atti notarili per la registrazione dei quali il notaio si sia avvalso dell'adempimento unico - "al fine di definire e promuovere l'emanazione di un provvedimento legislativo che esoneri il contribuente, in tali ipotesi, dall'obbligo di comunicazione della modificazione intervenuta".

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

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

## AMENITÀ

### Quegli immobili sfiti ...

Dopo le stangate dell'Ici, dell'Irpef, delle tariffe e dei bollini di vario colore (per caldaie ed auto), molti Sindaci non sono ancora contenti. Promettono "penalizzazioni per i proprietari di abitazioni sfitte". E la creazione, al proposito, di un'apposita "banca dati". Sono Sindaci rimasti indietro nel tempo. Vedono nemici del popolo che, avvalendosi del deprecabile ed anacronistico diritto di proprietà, possiedono più di una casa, e si ostinano per malvagie ragioni a tenere sfitte quelle che loro stessi non abitano.

Dovendosi aspettare le banche dati comunali, i malvagi proprietari di immobili sfiti possono dormire lunghi sonni tranquilli. Ma non è questo il punto. Servirebbe capire perché mai un bieco capitalista investe in immobili. Non per metterli a reddito, no; egli li compra per chiuderli a chiave, esporli agli scempi dei graffitari e sottoporli alle tasse e ai balzelli dei Sindaci, degli amici di parrocchia e dei compagni di cella. Se il bieco capitalista si convertisse poi all'idea di affittare i suoi immobili, il suo Sindaco gli affibbierebbe comunque una aliquota Ici del 6,5 per mille, nella stragrande parte dei casi.

Anzi la affibbierebbe - di fatto - al suo locatario. Può darsi quindi che il locatario preferisca lasciare l'alloggio in affitto per comprarsi una casa col mutuo del 3,5 per cento che praticano le banche oggi. Il bieco capitalista resterebbe con gli immobili sfiti, senza reddito, di nuovo esposto alla pena minacciata dal Sindaco di turno (una volta disponibile la banca dati). A chi perde un reddito, qualche volta si erogano provvidenze. In questo caso - al contrario - lo si carica di tasse più gravose. Così impara ad investire in immobili.

Ogni riduzione del settore pubblico, ogni spostamento di attività dalla sfera pubblica a quella privata, è un guadagno netto morale ed economico.

Murray N. Rothbard

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SPORZA FOGLIANI

**RICORSO SFRATTI  
SENZA CONTRIBUTO**

**P**er il «meccanismo di garanzia» a favore della proprietà introdotto (a iniziativa di Confedilizia) nell'ultimo decreto-legge sfratti, il contributo unificato di iscrizione a ruolo delle cause non deve essere corrisposto. Lo ha precisato il ministero della Giustizia e la soluzione adottata coincide con la tesi prospettata da Confedilizia in un apposito quesito rivolto allo stesso ministero, nonché con l'opinione espressa dal sottosegretario alla Giustizia, Michele Vietti - che si è vivamente interessato al problema - nel corso del dodicesimo Convegno del conferimento legali di Confedilizia.

Il «meccanismo di garanzia» di cui si è detto consiste, com'è noto, nel fatto che - avuti una sospensione dell'esecuzione di rilascio disposta dall'ufficiale giudiziario precedente - il proprietario di casa può immediatamente ricorrere al giudice per fare accertare se sussistano veramente le condizioni di legge per la sospensione in questione. Davanti a questo ricorso del locatore (stabilito dall'articolo 1, comma 2, D.L. n. 122/02), le cancellerie dei tribunali si sono peraltro comportate nei modi più differenti, non richiedendo o (alcune) richiedendo il pagamento del contributo unificato di cui si è detto, in misure varie. Di qui, il quesito posto da Confedilizia e la risposta pervenuta dal ministero.

Il procedimento in questione - secondo il ministero della Giustizia - «si inserisce nell'ambito della procedura esecutiva per consegna e rilascio dei beni (esente dal pagamento del contributo) ed è, in sostanza, assimilabile ai provvedimenti che il giudice, ai sensi dell'articolo 610 del Codice di procedura civile, deve prendere qualora sorgano difficoltà nel corso dell'esecuzione». Di conseguenza «per tale ricorso non è dovuto il contributo unificato», risponde il ministero stesso, che nella stessa nota aggiunge di ritenere invece dovuto il contributo unificato (nella misura di 103,30 euro) per l'eventuale impugnativa al tribunale collegiale del provvedimento del giudice dell'esecuzione.

*\*Presidente di Confedilizia*

da *il Giornale* 10.11.'02  
(rubrica settimanale  
del Presidente confederale)

### Ammessa la detrazione Irpef 36% per la costruzione della rete fognaria

Possono godere della detrazione Irpef del 36% i lavori relativi alla costruzione della rete fognaria fino alla rete pubblica, realizzati con opere interne o esterne, in quanto si tratta di lavori che presentano le caratteristiche proprie degli interventi di manutenzione straordinaria. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate - con Risoluzione 11.11.'02, n. 350/E - precisando che i lavori consistenti nella realizzazione dei tronchi di collegamento tra la singola abitazione e la rete pubblica devono essere inquadriati fra quelli finalizzati ad integrare i servizi igienico-sanitari (indicati dalla lettera b) dell'art. 31 della legge n. 457/78), attraverso opere effettuate sulla singola unità abitativa.

### Esteso il modello unico informatico per le compravendite telematiche

La Circolare dell'Agenzia del territorio 15.11.'02 spiega che con Decreto direttoriale 1.8.'02 è stata estesa l'obbligatorietà dell'utilizzo del modello unico informatico per la registrazione, la trascrizione e la voltura degli atti relativi a diritti immobiliari (cfr. *Cn* gen. '02), ai notai che operano nei distretti notarili di Bologna, Forlì, Ravenna, Rimini, Arezzo, Firenze, Grosseto, Livorno, Lucca, Massa, Pisa, Pistoia, Prato e Siena (dal 1.10.'02) e a quelli che operano nei distretti notarili di Benevento, Caserta, Campobasso, Isernia, Brescia, Cremona, Mantova, Sondrio, Modena, Parma, Piacenza e Reggio Emilia (dal 15.11.'02), limitatamente agli atti di compravendita di immobili stipulati a decorrere dalle date indicate.

Lo stesso decreto ha previsto che dal 1.10.'02 i notai possono utilizzare le procedure telematiche - sempre che siano stati attivati gli uffici locali dell'Agenzia delle entrate territorialmente competenti per i relativi distretti - anche per gli adempimenti relativi agli atti di mutuo e costituzione di garanzie reali su diritti immobiliari, alle cessioni e costituzioni di diritti reali a titolo oneroso su immobili, alle costituzioni di vincolo su immobili, stipulati dalla medesima data, nonché alle accettazioni espresse di eredità contenute in atti stipulati dal 1.10.'02 e alle accettazioni tacite di eredità desumibili da atti stipulati dalla medesima data.

### Imposta di registro e regime tavolare

In tema di imposta di registro, nelle zone in cui vige il sistema dei libri fondiari di cui al r.d. 28.3.'29, n. 499 (fra cui le province di Trento, Bolzano, Trieste, Gorizia), l'iscrizione tavolare, quale "modus acquirendi", ha valore costitutivo, per cui il consenso manifestato dalle parti nella stipulazione di un atto traslativo di un diritto reale su immobili, cui non abbia fatto seguito l'iscrizione tavolare, non è di per sé sufficiente a produrre il trasferimento del diritto. Pertanto, la compravendita di un immobile nel regime tavolare, in assenza dell'iscrizione del diritto nel libro fondiario ai sensi dell'art. 2 del citato r.d. n. 499/29, non è assoggettabile ad imposta (proporzionale) di registro, non essendosi ancora verificato il momento impositivo, coincidente con quello in cui si verifica l'effettivo trasferimento della proprietà.

Lo ha stabilito la sezione tributaria della Corte di Cassazione con sentenza 7.11.'02, n. 15618.

### Comuni cosiddetti ad alta tensione: rallentamenti per il nuovo elenco

Il Cipe ha emanato una nuova delibera (non ancora pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* al momento della chiusura redazionale di questo numero) per aggiornare l'elenco dei Comuni (di solito definiti ad alta tensione abitativa) di cui all'art. 1 del D.L. n. 551/88, convertito dalla legge n. 61/89. La nuova delibera sostituisce alcune parti della precedente, emanata il 14.2.'02, rimediando ad equivoci segnalati dalla Confedilizia (cfr. *Cn* ott. '02): chiarisce i criteri che Regioni e Province autonome devono seguire per la predisposizione, loro demandata, degli elenchi di tali Comuni, con riferimento ai limiti da rispettare quanto a popolazione residente nel territorio di competenza. È poi sancito che il termine di 90 giorni entro il quale Regioni e Province autonome devono trasmettere al Ministero delle infrastrutture gli elenchi decorre dalla data di pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* della nuova delibera.

Quest'ultima novità comporta un ulteriore rinvio del momento in cui si potrà avere il quadro completo dei Comuni nell'ambito dei quali è possibile godere delle riduzioni fiscali erariali (Irpef/Irpeg e Registro) previste per i contratti di locazione agevolati di cui alla legge n. 431/98. Ne deriva un'ovvia conseguenza per la realizzazione degli Accordi territoriali previsti dalla stessa legge: si procederà inizialmente solo con riferimento ai Comuni capoluogo di provincia, gli unici per i quali è certa l'applicazione delle agevolazioni fiscali.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Un trust per una legittima tutela dei patrimoni personali da azioni di responsabilità per prestazioni d'opera

Con la ratifica della Convenzione dell'Aja del 1° Luglio 1985 relativa alla legge regolatrice dei trusts ed al loro riconoscimento, l'istituto giuridico anglosassone del trust è entrato a far parte delle strutture legali proprie dell'ordinamento italiano, per offrire, con la caratteristica flessibilità che lo contraddistingue, un valido apporto per la risoluzione di numerose questioni pratiche.

Si consideri, ad esempio, il seguente caso. Il signor Rossi è Presidente del Consiglio di Amministrazione di un'importante società per azioni (Alfa S.p.A.) operativa nel settore dell'edilizia, la quale effettua regolarmente attività di costruzione e ristrutturazione di immobili prestigiosi.

Il signor Rossi riveste quindi un ruolo istituzionale non irrilevante con connesse responsabilità personali. Il suo operato quale membro del Consiglio di amministrazione di una società per azioni è infatti ordinariamente sottoposto a critiche, che potrebbero anche comportare azioni legali nei suoi confronti.

Ne consegue che il signor Rossi, il quale è felicemente sposato ed è padre di due figli minorenni, desidera proteggere in modo legittimo il proprio patrimonio personale (costituito da beni mobiliari ed immobiliari rilevanti accumulati nel corso della sua vita) da eventuali azioni di responsabilità per lo svolgimento della propria attività quale funzionario di Alfa S.p.A.

Il signor Rossi ha già stipulato varie polizze assicurative per le proprie esigenze familiari, ma, nello specifico, il corrispettivo richiestogli dalle assicurazioni più importanti, dallo stesso consultate, in ordine ad un'eventuale copertura per danni derivanti a terzi dal suo operato quale rappresentante di Alfa S.p.A. si presenta eccessivamente oneroso. Questo alla luce di un trend nel settore dovuto al fatto che oggi, anche in Italia, le società per azioni e gli amministratori delle stesse sono sempre più esposti a richieste di risarcimento danni di ammontare sproporzionato in linea con quanto si verifica nei più importanti Paesi occidentali, Stati Uniti d'America in particolare.

Il signor Rossi deve quindi ricercare un legittimo strumento giuridico che gli consenta di proteggersi nel modo più opportuno dai problemi sopra descritti.

Premesso che le soluzioni giuridiche a disposizione del signor Rossi sono forzatamente limitate, di primo acchito quella più idonea per far fronte alle sue esigenze sembrerebbe essere costituita dall'istituto del fondo patrimoniale, disciplinato nel Codice Civile italiano agli articoli 167 e seguenti.

Tuttavia, ad un'analisi più approfondita, il fondo patrimoniale presenta degli inconvenienti di non poco conto in relazione alle richieste del signor Rossi. Se da un lato esso infatti garantisce, al pari dell'istituto del trust, una segregazione patrimoniale dei beni in esso conferiti, con conseguente inaggregabilità degli stessi da parte dei creditori del conferente, tale segregazione è per legge (cfr. art. 167 Cod. Civ.) operante solo con riguardo ai beni (mobili od immobili) conferiti per far fronte ai bisogni di una determinata famiglia, giuridicamente intesa.

Questo significa che il signor Rossi si troverebbe ad essere tutelato solo per i debiti che il singolo eventuale suo creditore sapeva essere stati contratti per finalità riconducibili alle esigenze familiari del signor Rossi medesimo.

Resterebbero quindi non tutelate le eventuali esecuzioni su beni e frutti del fondo derivanti non solo da crediti concessi per rispondere ad esigenze personali dello stesso signor Rossi ma anche tutte quelle richieste dei creditori fondate sull'inconsapevolezza del rilascio creditorio per finalità familiari (cfr. 167 Cod. Civ.).

In aggiunta a ciò l'articolo 169 del Codice Civile italiano prevede che per l'alienazione dei beni oggetto di fondo patrimoniale sia necessario il consenso di ambedue i coniugi e, qualora ve ne siano, anche dei figli minori (previa autorizzazione concessa dal giudice competente, in camera di consiglio), con ciò determinando un limite rilevante in relazione alle eventuali alienazioni dei beni stessi.

Ed infine l'articolo 171 del Codice Civile, che disciplina la cessazione del fondo patrimoniale, ne prevede la stessa allorché si verifici lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto tra i due coniugi, ed in alternativa il compimento della maggiore età da parte dell'ultimo figlio.

Da quanto riportato ne conseguirebbe che il signor Rossi non potrebbe istituire un fondo patrimoniale destinato a persistere anche dopo il compimento del diciottesimo anno di età dell'ultimo dei propri figli e/o, qualora lo desiderasse, anche dopo il verificarsi dello scioglimento del matrimonio da lui contratto, ed inoltre lo stesso signor Rossi sarebbe fortemente limitato in ordine all'eventuale suo desiderio di provvedere per l'alienazione dei singoli beni oggetto di fondo patrimoniale.

Al contrario, per soddisfare pienamente tutte le necessità del signor Rossi l'istituto giuridico del trust si configurerebbe quale soluzione ideale.

Nello specifico, il signor Rossi trasferirebbe tutti i beni, che costui volesse segregare, al trustee di specie designato, affinché quest'ultimo provvedesse ad amministrarli nell'interesse di tutte le persone prescelte dal signor Rossi e per tutto il periodo di tempo da lui prestabilito.

Istituendo poi il trust in assenza di richieste creditorie in fieri lo stesso non avrebbe alcuna finalità elusoria di alcun tipo ed il signor Rossi si cautelerebbe da eventuali richieste future e sarebbe al contempo pienamente tutelato di fronte alle eventuali azioni di danni avanzate da soggetti terzi entrati in rapporto con la società Alfa S.p.A. amministrata da lui medesimo.

Il signor Rossi potrebbe poi infine indirettamente disporre per l'eventuale vendita dei beni del trust in relazione ai singoli bisogni personali e/o familiari del caso.

In conclusione, così operando, il signor Rossi avrebbe legittimamente provveduto per destinare, per il tempo a venire prescelto, il proprio patrimonio personale al soddisfacimento delle proprie necessità familiari e private, tutelandosi al contempo da eventuali future richieste di terzi a titolo personale e professionale.

Dott. Alessio Reali e Avv. Andrea Moja, Presidente di Assotrusts



UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

## 80 anni dell'Organizzazione

L'Uipi festeggerà i suoi 80 anni di vita ad Atene, dal 24 al 26 gennaio dell'anno prossimo. È prevista una cerimonia ufficiale al Palazzo della Borsa, con il discorso ufficiale del Presidente Henny Van Herrwijnen ed il successivo intervento dei Presidenti delle organizzazioni nazionali che rappresentano i vari Paesi in seno all'Uipi.

Contemporaneamente festeggerà i suoi 20 anni di vita la Pomida-Federazione greca della Proprietà e i suoi 60 anni dalla fondazione l'Unione della Proprietà di Atene.

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

## Immobili, garantire la qualità di stabili e imprese

Il mondo dell'immobiliare e delle costruzioni lavoreranno insieme per garantire gli acquirenti sulla qualità di edifici e imprese. È l'invito lanciato da Sestilio Paletti, presidente di Aspesi (associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare), a Milano, al convegno organizzato sul tema della "trasparenza dell'informazione e dell'adeguamento agli standard europei: garanzie per gli acquirenti di immobili e della qualità per le imprese", presenti i rappresentanti di associazioni immobiliari e del mondo delle costruzioni. "Il mondo immobiliare italiano ha fatto progressi", ha osservato Paletti, "ma sul fronte dell'utenza c'è ancora molto da fare. Dobbiamo tenere nel massimo conto il tema delle garanzie e su questo cominciare a lavorare insieme. In Parlamento sono stati presentati alcuni disegni di legge per la tutela patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire o in corso d'opera". Inoltre, le Regioni Toscana e Piemonte hanno manifestato l'intenzione di legiferare in materia. "I disegni di legge presentati", ha affermato Paletti, "ispirati per lo più a modelli di altri Paesi europei, hanno contenuti potenzialmente negativi per la struttura economica delle imprese che vendono unità immobiliari da costruire o in corso di costruzione". L'approccio legislativo sinora adottato, soprattutto in materia di fidejussioni, è stato criticato dal presidente nazionale dell'Ance (Associazione dei costruttori edili), Claudio De Albertis, presente al convegno con il suo vice, Gianfranco Pavan.



## Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Le parole di Berlusconi

L'ultimo numero de "Le Dimore storiche" riporta col titolo "Una risorsa per il Paese" l'intero testo del discorso pronunciato dal Presidente del Consiglio Silvio Berlusconi al Convegno svoltosi nella primavera scorsa a Roma, promosso dall'Adsi, a Palazzo Colonna (Cn maggio '02). Sullo stesso numero, anche un articolo del Presidente Aldo Pezzana Capranica del Grillo, dal titolo "Le Dimore storiche nel terzo millennio. Una scelta di campo per difendere l'identità italiana".

### Vincoliamo il trenino del nonno?

"Attenzione a non vincolare il trenino del nonno": questo il titolo che la rivista "Le Dimore storiche" pone ad una (perspicua) nota di Luciano Filippo Bracci nella quale si sottolinea che il nuovo T.U. Beni culturali individua una nuova categoria di beni culturali in quei beni che possono costituire delle "testimonianze aventi valore di civiltà". Si tratta - fa notare l'autore - di una realtà dirompente, che può fare allargare a dismisura - in mancanza di una univoca, puntuale e dettagliata interpretazione della norma da parte dei competenti organi dello Stato - la categoria dei beni culturali.

### Ancora sulle opere d'arte con meno di 50 anni

"La sanzione penale prevista dall'art. 127 del d. lgs. 29.10.1999 n. 490 per la contraffazione di opere d'arte, così come delineate dal comma 1 dell'art. 2 dello stesso decreto, non si applica, per effetto della indicazione contenuta nel comma 6 dello stesso articolo 2, alle opere di autori viventi o la cui esecuzione non risalgia ad oltre cinquant'anni".

Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza 20.10.'01 n. 37782, precedente la decisione della Corte costituzionale in punto (Cn giugno '02).

Sullo stesso argomento, uno studio di Giovanni Pioletti (dal titolo "Sulla pretesa non incriminabilità del falso artistico di opere viventi") compare sulla *Rivista di Polizia* (agosto 2002).

### 24 ore, "Rapporti" Beni culturali

Il dorso "Rapporti" di 24 ore del 13 novembre è dedicato ai Beni culturali. Da segnalare l'articolo di Antonello Cherchi "Gli incentivi fiscali superano il rodaggio". Gli interessati possono richiederne copia alla Sede centrale della Confedilizia.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Sintesi dati Osservatorio immobiliare

L'ultimo numero de "l'agente immobiliare" pubblica una sintesi dei dati presentati a Milano (nel corso di una conferenza stampa alla quale ha partecipato anche il Presidente confederale) dal responsabile Fiaip dell'Osservatorio immobiliare. Completa anche la scheda che indica "le variabili che possono influire sui prezzi".

### Senza iscrizione al ruolo, niente compenso

Cassazione, 27 giugno 2002, n. 9380

(Presidente Pontorieri; Relatore Elefante; Pm - conforme - Russo).

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o rappresentanza, con diritto a una provvigione solo se il contratto è concluso; mandatario è colui che si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra parte, tenuto a curare l'esecuzione dell'incarico con acquisizione del diritto al compenso indipendentemente dal raggiungimento del risultato.

Dalla mancata iscrizione del mediatore nel ruolo professionale consegue non la nullità del contratto di mediazione, bensì la non configurabilità del diritto al compenso.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

Scade venerdì 10.1.'03 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2002. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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

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

Il 10 gennaio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.10.'02 e il 31.12.'02. Entro la stessa data vanno denunciati anche i lavoratori regolarizzati usufruendo della legge Bossi-Fini (cfr. Cn nov. '02).

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

### Primi dati sulla regolarizzazione dei lavoratori irregolari

L'11 novembre era l'ultimo giorno per presentare le domande di emersione dei lavoratori extracomunitari irregolari.

I primi dati ufficiali forniti dal Governo parlano di 696.759 domande presentate, di cui 340.258 riguardanti colf e badanti.

La fase successiva alla scadenza del termine è quella della convocazione dei datori di lavoro e dei lavoratori interessati presso le Prefetture-UTG.

### Perché associarsi

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti il RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: E' LA TUA ASSOCIAZIONE.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Per la casa alle giovani coppie

Sostegno alle giovani coppie che cercano casa. Lo ha proposto, fra altre cose, l'Assoutenti alla Commissione Industria del Senato, insieme ad altre sette organizzazioni dei consumatori che aderiscono alla Coalizione dei consumatori. La casa è stata individuata dalla Coalizione fra gli ambiti prioritari di intervento. Sono state chieste anche tariffe sociali per l'energia elettrica, nonché la riduzione al 10% dell'Iva sul gas metano per il riscaldamento per i meno abbienti. Ad avviso della stessa Coalizione, è inoltre essenziale che anche le famiglie possano beneficiare dell'energia elettrica a tariffa ridotta riservata alle imprese, secondo il ddl Marzano.

## Assicurazione obbligatoria: ancora domande e risposte dall'Inail

Continua (cfr. Cn nov. '02) la nostra pubblicazione di domande e relative risposte fornite dall'Inail sulla normativa concernente l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

### Soggetti che debbono iscriversi

*Sono un disoccupato iscritto all'ufficio di collocamento. Posso assicurarmi?*

Sì, deve assicurarsi. Sono soggetti all'obbligo dell'assicurazione tutti coloro, uomini e donne che:

- abbiano un'età compresa tra i 18 ed i 65 anni;
- svolgano, in via non occasionale, senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare;
- non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

### Residenza

*Se la casalinga cambia residenza nel corso dell'anno, come va comunicata la variazione?*

In caso di variazione di indirizzo, va effettuata una comunicazione scritta. Non ci sono termini per effettuare la comunicazione di variazione di indirizzo. È comunque interesse dell'assicurato inviare la variazione in tempi brevi.

### Decesso della casalinga

*Il decesso di una casalinga assicurata contro gli infortuni domestici deve essere comunicato all'Inail? Quali sono i tempi e le modalità?*

Deve essere comunicato il decesso del solo assicurato che si è iscritto presentando l'autocertificazione, per consentire all'Inail di cancellare il nominativo dell'interessato dall'elenco dei soggetti per i quali l'Istituto richiede allo Stato il rimborso del premio.

La comunicazione di decesso deve essere presentata entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, mediante comunicazione scritta.

### Iscrizione 2003

*Le casalinghe già iscritte lo scorso anno, che non hanno ricevuto il bollettino a casa per il rinnovo dell'assicurazione, compilando un nuovo bollettino mantengono lo stesso numero di polizza assicurativa? Come possono verificarlo?*

Non esiste un numero di polizza assicurativa per l'assicurazione contro gli infortuni domestici. I soggetti sono identificati tramite il codice fiscale.

## Assicurazione obbligatoria infortuni domestici: entro il 31 gennaio il pagamento per il 2003

Entro il 31.1.'03 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Il pagamento è da effettuarsi entro la data anzidetta se si è già iscritti all'assicurazione e se non si gode dell'esenzione dal pagamento stesso in quanto titolari di un reddito lordo fino a 4.648,11 euro l'anno ed appartenenti ad un nucleo familiare con reddito complessivo lordo fino a 9.296,11 euro. In quest'ultimo caso e se si rientra ancora nell'esenzione, non si deve procedere ad alcuna comunicazione e si resta automaticamente iscritti anche per l'anno 2003.

Coloro che nel corso del 2003 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria (per esempio: compimento del 18esimo anno di età, cessazione del rapporto di lavoro determinato o anche indeterminato ed inattività lavorativa), dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti stessi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre ed in ogni caso di 12,91 euro); dovranno pagare immediatamente il premio con le modalità anzidette anche coloro che, per mutamento delle condizioni reddituali, perdano il diritto all'esenzione.

Si ricorda, infine, che chi non si iscrive o non paga il premio non è coperto dall'assicurazione per eventuali infortuni e che l'omesso versamento del premio non è comunque sanzionabile fino all'11.1.'05.

I bollettini per il pagamento e i moduli per l'autocertificazione del reddito possono essere richiesti alle varie sedi dell'Assocasalinghe, alle Poste Italiane S.p.A. o direttamente alle sedi Inail.

## Pensionati e casalinghi, tutti tutelati dall'assicurazione

L'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici, meglio conosciuta come assicurazione obbligatoria per le casalinghe, tutela tutti coloro che - uomini o donne - svolgono lavori di cura del nucleo domestico, gratuitamente, senza vincolo di subordinazione ed alla presenza degli ulteriori requisiti stabiliti dalla legge.

Si ricorda che debbono assicurarsi, in presenza di tutti i requisiti e corrispondendo il premio annuo di 12,91 euro, gli stranieri, i pensionati, gli invalidi a prescindere dal grado di invalidità, i disoccupati, i lavoratori in cassa integrazione o in mobilità, i lavoratori temporanei o a tempo determinato per il periodo di inattività, gli studenti, i soci che percepiscono solo utili (cfr. Cn marz. '03).

## Fondo volontario Inps: prorogato al 31 dicembre 2003 il termine per versare i contributi pregressi

Il fondo volontario per le casalinghe - gestito dall'Inps - è un fondo pensionistico divenuto operativo quest'anno e riservato espressamente a tutti coloro che - uomini o donne - svolgono lavori domestici non retribuiti derivanti da responsabilità familiari (cfr. Cn febb. '02).

L'Inps ha previsto la possibilità per coloro che entro il 31.12.'02 si iscrivono per la prima volta al fondo e che all'1.1.'97 non avevano ancora compiuto il 65esimo anno di età, di versare i contributi anche a copertura dei periodi precedenti la domanda di iscrizione (fino al gennaio 1997), senza pagare né maggiorazioni né interessi. Vista la scarsa adesione avuta finora al fondo, l'Inps - con messaggio del 18.11.'02 - ha prorogato al 31.12.'03 il termine anzidetto.

Anche in questo frangente, la Confcasalinghe torna a consigliare agli interessati di farsi effettuare, prima di versare i contributi al fondo casalinghe, i conteggi relativi alla futura pensione, con simulazione dell'intero capitale versato (cfr. Cn lug. '02), onde evitare brutte sorprese, in quanto il sistema previdenziale applicato al fondo è di tipo contributivo e quindi la pensione erogata sarà proporzionale alla totalità di quanto corrisposto (rivalutato secondo le previsioni di legge).



**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA**  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Rivalutazione terreni: i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

La Circolare dell'Agenzia delle entrate 6.11.'02, n. 81, passa in rassegna dettagliatamente la disciplina della rideterminazione del valore delle aree fabbricabili, con riferimento alla quale è stato da ultimo prorogato al 2 dicembre il termine per il versamento dell'imposta sostitutiva.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)



## Richiesta di adesione dalla Danimarca

Il Segretario generale dell'EpF, Michael MacBrien, ha dato comunicazione ai membri del Comitato direttivo che l'organizzazione danese della proprietà (Ejendomsforeningen Danmark-Danish Property Federation), ha chiesto di aderire all'organizzazione.

# FIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Presidente avv. Pier Paolo Bosso, unitamente al rappresentante delle Compagnie in convenzione dott. Filippo Gaslini ed al dott. Massimo Parrucci, ha incontrato, a Brescia, il Presidente della locale Associazione territoriale della Confedilizia, dott. Ivo Amendolaggine, con i componenti il Consiglio Direttivo. È stato avviato lo Sportello Fimpe presso l'Associazione e sono state illustrate le nuove convenzioni Fimpe in tema di assistenza sanitaria integrativa al servizio sanitario nazionale (nome in codice delle convenzioni "Fimpe Verde" e "Fimpe Giallo") e di tutela legale della casa principale e secondaria ("Fimpe Grigio"). Successivamente si è tenuto un incontro con l'Associazione Bresciana Amministratori Beni Immobili (aderente alla locale Associazione territoriale della Confedilizia) alla quale è stata illustrata la nuova convenzione avente ad oggetto la copertura delle spese per la tutela legale del condominio in tutte le tradizionali controversie civili e penali in cui il condominio sia parte; a questa nuova convenzione ("Fimpe Rosso") ogni condominio potrà aderire tra breve tempo.

Si ricordano, in sintesi, le principali caratteristiche delle convenzioni Fimpe, dirette alla tutela della persona e della casa (a cui, si ricorda, possono accedere a condizioni di favore gli associati Confedilizia), tutte caratterizzate dal fatto di essere a scopo mutualistico e senza fine di lucro:

**Fimpe Verde (Convenzione sanitaria completa)** valevole in tutto il mondo.

- Rimborso spese mediche per visite specialistiche, esami ed accertamenti diagnostici, Assistenza infermieristica domiciliare specializzata, fino a concorrenza di € 1.000,00 per persona e per anno solare (con il limite di € 250,00 per persona e per anno solare per assistenza infermieristica specializzata); è previsto uno scoperto del 30% con il minimo di € 52,00.
- Rimborso spese per ricoveri ospedalieri fino a concorrenza di € 50.000,00 per persona e per anno solare, con applicazione di uno scoperto del 25% con il minimo di € 400,00 per sinistro.
- Rimborso spese per grandi interventi fino a concorrenza di € 150.000,00 per persona e per anno solare - senza applicazione di alcun scoperto.
- Indennità sostitutiva di € 52,00 per un massimo di 30 giorni per persona e per anno solare.
- Rimborso spese acquisto protesi, escluse quelle odontoiatriche ed applicazioni di lenti, fino alla concorrenza di € 250,00 per persona e per anno solare.
- Cure termali, escluse le spese di natura alberghiera, effettuate in centri convenzionati, fino alla concorrenza di € 160,00 per nucleo familiare ed anno solare.
- Servizio completo "Sicuri in viaggio" della Europe Assistance S.p.A.

**Fimpe Giallo (Convenzione ricoveri)** valevole in tutto il mondo.

- Rimborso spese per ricoveri ospedalieri fino a concorrenza di € 50.000,00 per persona e per anno solare, con applicazione di uno scoperto del 25% con il minimo di € 400,00 per sinistro.
- Rimborso spese per grandi interventi fino a concorrenza di € 150.000,00 per persona e per anno solare - senza applicazione di alcun scoperto.
- Indennità sostitutiva di € 52,00 per un massimo di 30 giorni per persona e per anno solare.
- Servizio completo "Sicuri in viaggio" della Europe Assistance S.p.A.

**Fimpe Grigio** convenzione tutela legale per la conduzione e/o proprietà dell'unità immobiliare costituente la propria dimora abituale (domicilio), nonché le unità a disposizione (seconde case, villeggiatura, ecc...) che copre la tutela delle spese legali per:

- Controversie per danni extracontrattuali subiti dall'abitazione e dagli arredi dell'associato per fatti illeciti di terzi.
- Controversie per danni extracontrattuali cagionati a terzi per fatto illecito dell'associato.
- Difesa penale dell'associato per delitto colposo o contravvenzione.
- Difesa penale dell'associato per delitto doloso (a condizione che sia prosciolto in istruttoria o con sentenza passata in giudicato).
- Controversie relative alla proprietà e/o locazione dell'unità immobiliare costituente la dimora abituale dell'associato.
- Controversie insorgenti da addebiti non dovuti praticati all'associato dall'amministrazione condominiale.
- Vertenze contrattuali derivanti da contratti con fornitori di prestazioni di manutenzione e/o trasformazione senza aumento di volumi.

Per ogni informazione più approfondita in merito al contenuto delle singole convenzioni, ai contributi associativi, alle modalità di iscrizione, e quant'altro, si invita a visionare il sito [www.fimpe.it](http://www.fimpe.it) (che contiene idoneo spazio per richiesta personalizzata di informazioni e linea diretta con gli associati) o a contattare la sede centrale del Fimpe, in via del Tritone 61, 00187 Roma; tel. 06/6781122 (r.a.); fax 06/69380292; e-mail: [info@fimpe.it](mailto:info@fimpe.it)

Copia di ogni utile materiale relativo alle singole convenzioni sarà anche disponibile presso gli Sportelli Fimpe, avviati d'intesa con le sedi delle Associazioni Territoriali della Proprietà Edilizia aderenti alla Confedilizia.

## Rettifica estimi: parere del prof. d'Ayala Valva

In relazione alla possibile restituzione delle somme versate a titolo di Irpef e di Ici sulla base delle tariffe d'estimo rettificate in 268 Comuni con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 6.6.'02, n. 159, la Confedilizia - acquisito il parere del prof. Francesco d'Ayala Valva, stilato successivamente alla emanazione della Circolare 19.9.'02, n. 7/DPF, del Dipartimento delle politiche fiscali-Ufficio federalismo fiscale del Ministero dell'economia e delle finanze, e con confutazione *in toto* delle argomentazioni nella stessa utilizzate per negare il diritto al rimborso - conferma la propria opinione secondo la quale i contribuenti interessati hanno diritto a richiedere la restituzione delle maggiori imposte pagate.

Tale opinione si fonda, da un lato, sull'analisi delle disposizioni legislative e regolamentari come succedutesi nel tempo, che affermano la retroattività dei minori estimi, e, dall'altro, sulla considerazione che con il decreto in questione si è proceduto alla rettifica delle originali tariffe d'estimo, che non si può non ritenere non abbiano valore retroattivo e cioè tale da dare luogo a rimborso.

Sulla scorta di queste considerazioni, la Confedilizia ritiene quanto segue:

- a) ai fini Ici, i contribuenti, a far data dal 13.8.'02 e per complessivi 3 anni, possono presentare istanza di rimborso all'Ente locale (ovvero a quello di gestione - per suo conto - dell'accertamento e della riscossione) delle maggiori somme versate, sin dall'anno di imposta 1993, per effetto del loro computo su rendite catastali maggiori di quelle "nuove", da ultimo stabilite con D.M. n. 159/02;
- b) ai fini Irpef, una sufficientemente consolidata giurisprudenza di legittimità autorizza la presentazione dell'istanza, nel termine di 48 mesi dal 13.8.'02, per il rimborso dei versamenti diretti - o delle maggiori "ritenute dirette" (quelle effettuate dalle Amministrazioni dello Stato) - di ogni annualità pregressa, sino a tutto il 1992;
- c) diversamente - vale a dire, stando al solo tenore letterale degli artt. 37 e 38, D.P.R. n. 602/'73 - il contribuente, nel primo caso, potrebbe azionare il rimborso solo nel termine di 48 mesi (termine fissato in 10 anni fino al 31.12.'00) decorrenti dalla ritenuta diretta divenuta indebita; nel secondo caso, solo nel termine di 48 mesi (termine fissato in 18 mesi fino al 17.5.'99) decorrente: a) dal versamento di

ritenute alla fonte; b) ovvero, dal versamento in autotassazione; c) ovvero ancora, dal pagamento a seguito di atto di liquidazione e riscossione dell'Amministrazione finanziaria;

d) qualora poi vi fosse stata, per una o più annualità, controversia "amministrativa", è da escludere che il relativo esito possa inibire la piena applicazione delle norme regolamentari sopravvenute e, dunque, l'istanza di rimborso alle indicate condizioni;

e) qualora, ancora, vi fosse stato invece un contenzioso tributario - definito, non in rito, ma nel merito - la prevalente dottrina e giurisprudenza sostiene l'intangibilità del giudicato, esterno ed interno, e, quindi, l'inapplicabilità dello ius superveniens; pertanto, il contribuente, per dette annualità, ancorché comprese nel periodo di astratta efficacia retroattiva delle nuove rendite, non potrebbe azionare la pretesa di rimborso, fuorché azzardando un affidamento a teorie minoritarie, che escludono anche questo limite alla retroazione della norma sopravvenuta;

f) infine, allo stato della normativa, ed anche in forza dei principi costituzionali, va esclusa ogni possibilità di applicazione retroattiva di tariffe superiori a quelle prevalenti e, dunque, di ogni richiesta di maggiori tributi, per il passato, da parte di Stato e Comuni.

Nel sottolineare che le conclusioni sopra esposte sono il frutto di elaborazioni dottrinali, non avendosi ovviamente ancora - in punto rimborsi conseguenti al D.M. n. 159/02 - pronunce giurisprudenziali, tantomeno consolidate, la Confedilizia centrale ha raccomandato alle Associazioni territoriali di lasciare agli interessati ogni decisione in ordine all'instaurazione di un eventuale contenzioso, pur facendo presente che le Commissioni tributarie, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 546/'92, possono compensare in tutto o in parte le spese di giudizio se concorrono giusti motivi, fra i quali dovrebbe senz'altro essere annoverata l'incertezza sull'interpretazione delle norme che si sono affastellate sulla questione della rettifica degli estimi.

I modelli per le richieste dei rimborsi predisposti dalla Confedilizia (e da altri imitati, ma non eguagliati...) sono stati trasmessi dalla Sede centrale a tutte le Associazioni territoriali, unitamente alle relative istruzioni. Sono stati anche integralmente riprodotti dall'accreditata rivista *il fisco*.

## Il Codice del trust



Il "Codice del trust e del trustee" scritto dall'avv. Andrea Moja, presidente Assotrusters, il coordinamento dei trusts immobiliari Confedilizia. Il volume - di grande interesse e viva attualità pratica - è stato inviato a tutte le Associazioni territoriali

## NOVITÀ IN LIBRERIA



## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Proteste, le più varie, per l'Ici La "tassa" per i controlli sulle caldaie Libretto casa, obbligo cartaceo

Angelo Ferrante, di Roma, così scrive al *Tempo* (18/10): "Perché non si dice che gli italiani pagano sulle loro case, fatte con duri sacrifici per tanti anni, una tassa, l'Ici, che in nessuna nazione europea esiste? Molti politici avevano detto che questa tassa, definita iniqua e vergognosa doveva essere abolita. Purtroppo c'è ancora".

*Libero* (23/10) pubblica questa lettera di Remo Suvich di Udine: "Il governo Berlusconi sarà tutto, fuorché un governo liberale. Nel caso Fiat, è protezionista e interventista. Nel caso delle professioni, sostiene il corporativismo degli ordini e degli albi. Nel caso degli affitti dei negozi, rimane fermo addirittura all'equo canone dc-pci. Dove sta la liberalizzazione della società e dell'economia?".

Ancora sulla tassazione sulle case questa lettera a *La nazione* (23/10) di Roberto Ruberti di Pisa: "Perché non abolire Ici e Irpef come avviene in altri Paesi? In Italia la tassazione sulla casa è altissima, e costituita da Ici e Irpef. La prima non esiste in altri Paesi europei né è deducibile dal reddito. La seconda è esclusa dal reddito negli Usa, Francia, Portogallo e Inghilterra. Auspicio che ciò accada anche in Italia".

I Consorzi di bonifica tengono sempre banco... Artemio Minniti di Milano così scrive al *Il giorno* (23/10): "Ho notato che il mondo politico si disinteressa dei gravi problemi posti da quei carrozzoni, onerosi e superflui, che sono i Consorzi di bonifica. Si disinteressa della loro cattiva gestione, dei costi esorbitanti, dei contributi che appioppiano a destra e a manca senza alcun titolo, delle attività che vogliono espandere ovunque e comunque (a spese dei proprietari consorziati per forza, beninteso). Non sarebbe ora che la politica dirigesse attenti controlli all'operato di questi consorzi?".

Da Ferrara, un'altra protesta (firmata M.P.) per l'Ici, ospitata su *Il Resto del Carlino* (2/11): "Ancora una volta la nostra amministrazione locale dimostra di non essere all'altezza di governare la nostra città. L'ultima chicca è l'aumento dell'Ici! È una cosa semplicemente vergognosa! Per fortuna che «il governo» della nostra città è di sinistra! Aiuta i lavoratori! Io penso che il «Comune» dovrebbe riguardare tutte le agevolazioni che fa per tante persone classificate come indigenti e che non lo sono, dando loro case, pasti e pagando la loro bolletta. Queste sono cose sapute e risapute ma che nessuno vuole controllare a fondo, pena mancanza di voti. È una cosa molto triste! Ma i sindacati cosa fanno? O, come si suol dire, paga sempre Pantalone".

Giuliana Galli Dalla Bernardina (di Padova), così scrive al *Giornale* (3/11): "Mi permetto ancora una volta di sollevare il problema dello scandalo dei rimborsi Irpef (il mio caso anni '93-'94) che si trascinano da troppo tempo senza che a tutt'oggi mi sia stata data una risposta soddisfacente. Le somme spettanti a mio marito, deceduto da cinque anni, sono notevoli e come tali richiedono una lunga procedura manuale di verifica che è stata portata finalmente a termine per entrambe le annualità in data 23.7.01 con esito positivo. Per quanto riguarda poi il rimborso dell'anno 1993, in data 26 settembre 2001 né è stato consentito il pagamento, immediatamente azzerato «per mancanza di fondi». (Da quella data però cessa la corresponsione degli interessi, aggiungendo così al danno anche la beffa). Cosa pensare di un governo che ignora chi chiede la restituzione di soldi propri sottratti tanti anni fa e che non sa dire quando verrà il momento della restituzione perché «mancano i fondi»?".

Contro i graffiti Giulio Castelli scrive al *Corriere della sera* (3/11): "Scrivo per dare la mia totale adesione alla «battaglia» contro i graffiti che deturpano la città senza alcun senso. Infatti, come qualcuno ha ricordato, non si tratta neppure di scritte che inneggiano a qualche squadra sportiva o a qualche parte politica o magari alla propria ragazza, ma puri e semplici scarabocchi. Comunque, grazie per l'attenzione a questo sgradevolissimo fenomeno".

Sul *Carlino* (5/11) un'altra "lettera firmata" contro l'Ici: "Personalmente per comprare casa ho fatto sacrifici ed ora sono premiato ogni anno dal Comune, da me tanto amato, che mi obbliga a pagare la vergognosa Ici che non diminuisce mai, anzi aumenta sempre di più. È una cosa inqualificabile!".

*La Nazione* (6/11) pubblica questa lettera - a firma U.F., Firenze - sulla "tassa caldaie": "Scrivo riferendomi a quella tassa da inviare al Comune, relativa ai controlli sulle caldaie a gas per riscaldamento. Il 16 gennaio del 2002 ho inviato la tassa suddetta che era di 10.000 lire, ora vengono chiesti 10 euro. Alla faccia dell'aumento. Praticamente il doppio. Già quella tassa mi sembrava assurda, ora mi sembra... (censura)".

Da Mondovì (CN), la prof. Clara Tomatis, così scrive al *Secolo d'Italia* (8/11): "Anche qui in Piemonte c'è chi vorrebbe introdurre per tutti gli edifici quello strumento costoso e superfluo che è il fascicolo del fabbricato. Mi chiedo perché, invece di creare un obbligo burocratico e cartaceo con relativi e pesanti costi per i piccoli proprietari di casa (già massacrati dall'Ici!), non si pensa a disporre rilevazioni serie per quegli edifici (certo pochi, dalle mie parti) che potrebbero aver bisogno di lavori per essere messi in sicurezza".

Per finire, questa lettera di Guido Giglio, di San Benedetto del Tronto (AP), su *Il Messaggero* (14/11): "Non da ora ma da decenni si tassano ingiustamente redditi che non ci sono: dal vecchissimo «valore locativo» poi peggiorato con Ici e Irpef sulla casa, agli interessi sui depositi bancari che sono incrementi di valuta e quasi mai di valore. Se per esempio di fronte a un'inflazione del 2,7% un deposito bancario rende in un anno il 3%, non si dovrebbe tassare, come invece purtroppo si fa, 3 di interessi (incremento di valuta) ma la differenza fra 3 e 2,7 calcolata su 103 (2,78) e cioè 0,22 che è l'effettivo incremento di valore. Invece con grave offesa alla giustizia e ai presupposti giuridici dell'imposta, si tassano perdite di valore camuffate da incrementi di valuta".

### PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali  
(e ai politici)

lettere brevi, e precise  
(specie su casi particolari)

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE



## DALLE RIVISTE

### Tariffe d'estimo, rimborsi dovuti Tetti, antenne ed "innovazioni" Detenzione di animali in condominio e regolamento

Su *Consulente immobiliare* (n. 686/02) Gianluca Groppi prende posizione a favore della rimborsabilità delle imposte - Ici soprattutto - corrisposte in più del dovuto (tesi - com'è noto - sostenuta dalla Confedilizia ed illustrata anche su questo numero di *Cn*). Sul numero successivo della stessa rivista, il medesimo autore illustra il trattamento tributario per la locazione di aree per antenne.

Ancora sulla rimborsabilità delle imposte per tariffe variate. Se ne occupa anche *il fisco* (n. 40/02), sia pure non prendendo decisa posizione per la rimborsabilità, in uno studio a firma di Gino Pompei e Maurizio Ferri.

Sulla tutela del promissario acquirente di cosa altrui scrive Rossella Ruffini su *Notariato* (n. 5/02).

*L'ufficio tecnico* (n. 10/02) pubblica un esaustivo articolo di Claudio de Luca su "Tetti ed antenne: i concetti di innovazione, di bene comune e di bene esclusivo".

Della cessazione del contratto di affitto di azienda tratta Luciano Quattrocchio su *i Contratti* (n. 10/02).

"La responsabilità e la risarcibilità per danno ambientale": è il titolo dello studio che Stefano Leoni pubblica su *RivistAmbiente* (n. 10/02).

"Immobili, quando l'annuncio non la dice giusta": ne scrive Emy Rotamartir su *Gente Money* (n. 11/02) insegnando anche a "scansare gli inciampi in 10 mosse".

Sempre sulla (pretesa) non rimborsabilità delle somme versate in più in relazione alle nuove tariffe d'estimo, perplessità esprime Roberto Succio sul *Corriere tributario* (n. 42/02).

Gianni Marongiu tratta su *La finanza locale* (n. 10/02) della fiscalità locale tra garanzie del contribuente ed esigenze delle comunità.

Nota a sentenza di Edoardo Bonvino sulla *Rivista amministrativa* (n. 12/02) dal titolo: "Il potere statale di annullamento del nulla osta paesistico regionale è limitato ai soli profili di legittimità".

L'(annoso) argomento della detenzione di animali in condominio è trattato da Ivan Meo sulla *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 3/02).

Luisa Torchia scrive su *le Regioni* (n. 4/02) della "concorrenza" tra Stato e Regioni dopo la riforma del titolo V della Costituzione.

La legge 431/98 (come modificata dalla legge n. 2 di quest'anno) è ampiamente commentata da vari studiosi su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 2-3/02).

Maurizio Loviseti tratta della tariffa per la gestione dei rifiuti urbani su *Tributi locali e regionali* (n. 5/02). Sulla stessa rivista studio di Antonio Rossi sul trattamento fiscale ai fini Ici dei fabbricati rurali.

I tormenti del federalismo urbanistico (fra autonomia e principi fondamentali delle leggi dello Stato): è l'argomento di cui si occupa Mario Bassani sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 4/02).

"Concessioni, per il rilascio il sindaco non deve indagare sulla proprietà": ne scrive Remo Bresciani su *Edilizia e territorio* (n. 4/02).

Giacomo Morri e Cesare Ferrero si occupano dell'evoluzione del settore immobiliare e dell'importanza della gestione su *dedalo* (n. 9/02).

Esaustivo articolo di Cesare Rosselli su *La Proprietà Edilizia* (n. 2/02), dedicato all'installazione delle antenne negli edifici condominiali.

Antonio Gatani tratta dell'installazione di caldaie autonome secondo le nuove direttive Ce su *Immobili & Proprietà* (n. 10/02).

Delle locazioni transitorie (tra evoluzione normativa e interpretazione giurisprudenziale) scrive Barbara Arcidiacono su *Giurisprudenza italiana* (n. 10/02).

Per finire, *La nuova giurisprudenza civile commentata*. Che nel suo numero 4/02 pubblica uno studio di Marco Sala di riflessioni sulla durata della locazione tra Codice civile e leggi speciali.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### L'altra faccia del mattone

"L'altra faccia del mattone": è il titolo dell'accurato servizio che Guglielmo Pelliccioli e Marco Luraschi pubblicano su *M* (ottobre '02) sui fondi immobiliari "che quest'anno renderanno mediamente intorno al 6%". Interviste ai più conosciuti rappresentanti del settore.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



Volume relativo ad una mostra didattica sugli archivi storici delle famiglie piacentine realizzata dall'Archivio di Stato di Piacenza. Contiene anche un'ampia nota dedicata agli archivi di famiglia (archivisti, contenuti, ecc.)

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

16 Gennaio 2003 - Giovedì  
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 dicembre 2002.

16 Gennaio 2003 - Giovedì  
Addizionali Irpef

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

20 Gennaio 2003 - Lunedì  
Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2002 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

31 Gennaio 2003 - Venerdì  
Tosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa.

### IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate (o del registro, dove sussista ancora quest'ufficio), oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità. 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)

Nel settore privato la produttività di un'azienda è misurata da quanto i consumatori spendono volontariamente per il suo prodotto. Ma nel settore pubblico, la produttività del governo è misurata - incredibile a dirsi - da quanto esso spende!

Murray N. Rothbard

### Attenzione

Condomini,  
pretendete il deposito  
del REGOLAMENTO  
del vostro condominio  
presso la Confedilizia  
della vostra città.  
UNA GARANZIA  
PER TUTTI.

### Dalla caldaia al condizionatore vigila lo stato

È scattato il 15 ottobre in molte città il primo termine fissato dalla legge per poter accendere il riscaldamento.

Secondo il dpr n. 412 del 1993, infatti, il territorio nazionale è stato suddiviso (a seconda delle caratteristiche meteorologiche) in sei zone climatiche: per ciascuna zona sono stati fissati sia il periodo in cui è concesso accendere l'impianto termico sia l'orario massimo giornaliero consentito per l'accensione.

Poiché il ministero delle attività produttive con appositi decreti spesso provvede ad aggiornare la tabella relativa alle zone climatiche di appartenenza dei comuni (l'ultimo è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 147 del 25 giugno), si suggerisce, ai fini pratici, di conoscere la situazione del centro di proprio interesse, di consultare il sito Internet della proprietà immobiliare all'indirizzo [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it). Va però tenuto presente che i sindaci, per particolari ragioni climatiche, possono anticipare l'accensione (o posticiparla, in primavera).

È noto che tali disposizioni, originariamente concepite ai fini del risparmio energetico, sono disattese dai pro-

prietari di impianti di riscaldamento autonomi, che accendono la propria caldaia quando sentono freddo, indipendentemente da quanto disponga il ministero ovvero il sindaco. Altrettanto noto è il fatto che l'accensione della caldaia centralizzata è sovente occasione di liti condominiali, anche feroci (come invero tutte le liti condominiali), relativamente agli orari da fissare.

Ci sono, al riguardo, incombenze amministrative. Il proprietario o l'amministratore, ove esistente, deve esporre presso ogni impianto termico centralizzato al servizio di più utenti un'apposita tabella concernente il periodo annuale di esercizio e l'orario di accensione giornaliera prescelto, nei limiti della fascia oraria prevista dalla legge.

La tabella deve anche contenere le indicazioni (generale e domicilio) del soggetto responsabile dell'esercizio e della manutenzione dello specifico impianto. Naturalmente, è sempre possibile accedere senza alcun divieto o limite apparecchi non ritenuti impianti termici, quali stufe, caminetti, scaldacqua unifamiliari.

**Le disposizioni che regolano l'accensione degli impianti termici sono fra le più illiberali che mai siano state approvate.**

In effetti nessuno, un tempo, si sarebbe mai sognato che un ente pubblico, un'autorità esterna, fosse il ministro o il sindaco non importa, potesse venire a prescrivere il numero di gradi centigradi da rispettare in camera da letto ovvero la data di accensione della caldaia. Tant'è che né in età liberale né in periodo fascista si provvede in tal senso, epoca belliche escluse.

Ovviamente il rispetto di tali disposizioni viene attuato essenzialmente nei condomini con amministratore. Chi invece può autonomamente accendere e spegnere il proprio impianto senza controlli dei vicini di casa, lo fa quando vuole, quanto vuole e come vuole. In piena libertà, come dovrebbe essere pienamente libero di comportarsi qualsiasi cittadino in un paese libero.

Normative così burocratiche, così pesanti, così assurde sono esclusivamente fonte di proteste. Proteste di chi avverte temperature basse e chiede di anticipare (o posticipare, in primavera) l'ac-

censione. Proteste di chi, in un condominio, non riesce a riscaldare i propri ambienti nei limiti dell'orario giornaliero. Proteste di famiglie con anziani, malati, bambini.

Ci sono, in verità, anche i masochisti, quelli che (non paghi di vivere in una società liberale che viene a vedere se in cucina si raggiungono i 18 gradi ovvero si sfondano i 20, se il 14 ottobre si accende l'impianto senza aspettare il giorno 15 di legge, se si sfiora di un'ora il limite giornaliero di accensione) vorrebbero uno stato ancor più impiccione, ancor più invasivo, ancor più condizionatore.

Usiamo quest'ultima parola proprio perché questo genere di protestatari manda lettere ai giornali chiedendo non già la liberalizzazione di tali norme assurde, oppressive e burocratiche, bensì la loro estensione anche al periodo estivo, così da coprire gli impianti di condizionamento e raffrescamento dell'aria. All'insegna di: bastonateci tutto l'anno, per favore; non solo quando c'è freddo, ma anche quando c'è caldo.

Marco Bertoncini

da ItaliaOggi 22.10.02

Le tasse sono parasitarie e stataliste; esse paralizzano energie, risparmi e produzione. Le tasse invadono ed aggrediscono i diritti di proprietà privata. Più alte sono le tasse, più l'economia diviene socialista; più sono basse, più l'economia si avvicina alla vera libertà e all'autentica privatizzazione, che significa un sistema di completi diritti di proprietà privata.

Murray N. Rothbard

Il protezionismo è semplicemente un pretesto affinché i consumatori, così come la generale prosperità, siano danneggiati in modo da assicurare speciali privilegi permanenti a gruppi di produttori inefficienti, a spese delle aziende competenti e dei consumatori.

Murray N. Rothbard

### Locazioni, vietate le spese a forfait

**CONDOMINIO**

Molti lettori vogliono sapere se, dopo l'entrata in vigore della l. 431/98 sulla nuova disciplina delle locazioni e del risarcimento degli inquilini a suo sfavore, sono valide le clausole che dispongono la forfaitizzazione degli oneri accessori e spese che stabiliscono, anziché l'aggiornamento annuale del canone in base agli indici Istat, l'importo graduale del canone annuo per ogni esempio: 1000 euro il 1° anno, 1200 il 2°, 1400 il 3° anno via. Per quanto riguarda la forfaitizzazione degli oneri accessori, la sentenza 2431/01 della Cassazione ha stabilito che si tratta, a norma dell'art. 79 (l. 220/78) n. 2821, la clausola contraria che obbliga il conduttore a pagare in anticipo oneri accessori, determinati in modo arbitrario, perché viola il principio della loro specificità, stabilito dall'art. 9 della stessa legge, e consente al locatore di procurarsi vantaggi che non gli spettano.

La sentenza, come è chiaro dal richiamo agli art. 9 e 79 della legge sull'equo canone, si riferisce a una fattispecie relativa a un contratto stipulato nella vigenza della vecchia legge, mentre oggi, essendo stato abrogato l'art. 79 della legge 220/78 a opera dell'art. 14, comma 4, della legge n. 431/98, si dovrebbe concludere che la clausola - se inserita in un contratto libero di 4+4 anni stipulato dopo il 29/12/98 - è pienamente valida. E' vero, infatti, che l'art. 9 della legge sull'equo canone ha ripartito tra gli oneri accessori e sulle modalità e i tempi di pagamento degli stessi i canoni in vigore non essendo stato espressamente abolito dalla nuova legge, ma è anche vero che l'abolizione dell'art. 79 della legge sull'equo canone libera, come è noto, stavolta la validità delle clausole contrattuali in contratto con un interesse del conduttore tutelato dalla stessa legge rendo derogabile dalle parti l'art. 9.

Il conduttore, in assenza di decisioni giurisprudenziali sul punto specifico, è tuttavia dubbioso, poiché, tra gli studiosi della materia, c'è chi ritiene che la norma potrebbe porsi in contrasto con l'art. 13, quarto comma, della legge n. 431/98, dove è stabilito che, per i contratti liberi, sono nulle le clausole che attribuiscono al locatore un canone superiore a quello costituzionalmente stabilito. Invece, il locatore potrebbe ritenere più conveniente, ai fini fiscali, imputare una parte dei canoni agli oneri accessori determinati a forfait.

Non costituiscono questa opinione perché, in casi del genere, il conduttore non subisce alcun pregiudizio, essendo per lui indifferente pagare la stessa somma a un titolo piuttosto che a un altro. Dall'altra parte, la norma è posta a tutela del conduttore e non a tutela del Fisco, alla quale presiede il contraente, per correttezza, la segnalazione all'archivio dei locatori, risale alla divergenza di opinioni che regna in materia.

Minor incertanza c'è per quel che riguarda le clausole che stabiliscono le differenziazioni del canone anno per anno, poi, addirittura, la legge n. 431/98 ha abrogato l'art. 24 della legge 220/78, che stabiliva la possibilità di aggiornamento annuale dell'equo canone fino al 75% della variazione Istat.

Già, dunque, di poter concludere che, per i contratti a canone libero (4+4 anni) la clausola è valida; e per i contratti ad un canone fisso (canone agevolato) (3+2 anni) la clausola non è valida, in quanto esclusa dagli accordi locali in forza dell'art. 1, lett. c, del 5 marzo '96, e per i contratti a canone diverso dall'aggiornamento Istat (canone commerciale) la clausola non è valida, in quanto in contrasto con l'art. 32 della legge sull'equo canone, tuttora in vigore. Per le locazioni commerciali, infatti, la Cassazione ha stabilito che tali clausole sono in contrasto con l'art. 32 (che stabilisce l'aggiornamento massimo del 75% della variazione Istat) per le locazioni a canone diverso dall'aggiornamento Istat e sono pertanto ritenute nulle, sia quando sono contenute nel contratto di locazione (n. 11402/98) sia quando - ma è una sentenza isolata, in contrasto con la giurisprudenza prevalente - intervengono durante il rapporto (n. 10395/01).

Giorgio Parmeggiani  
Consulente legale Casaleggio

da la Stampa 14.10.02

### Rispunta la responsabilità oggettiva a danno dei proprietari

Un tempo, quando si sentiva parlare di responsabilità oggettiva, i giornali facevano riferimento quasi esclusivamente alle responsabilità addossate alle squadre di calcio per i danni arrecati dai propri tifosi (ed erano guai).

Sovente si accompagnava tale concetto con ampie riserve, perché un principio, da secoli ormai facente parte del comune sentire dei paesi civili dell'Occidente, parla di responsabilità penale personale: tant'è che sono avvertite come forme barbare e tipiche del degrado etico dei tempi di guerra il ricorso a rappresaglie e a sanzioni nei confronti dei familiari di un reo.

Certo, esistono altre forme non così rilevanti e gravi di responsabilità oggettiva: ma, almeno fino a non molti anni addietro, la dottrina era molto ferma e unita nel condannarne la presenza nel nostro ordinamento.

Oggi, però, sembrerebbe che la responsabilità oggettiva cominci a pesare sui proprietari. Faremo qualche esempio, di giurisprudenza e legislativo, per chiarire questo assai poco piacevole assunto, che corre il rischio di far regredire la no-

stra civiltà giuridica.

Una recente sentenza del Consiglio di Stato (sez. V, n. 3596 del 1° luglio scorso) ha confermato la precedente pronuncia del Tar Lombardia in merito alla responsabilità dei proprietari di un'area che era divenuta un deposito abusivo di gomme.

Non intendiamo entrare nei particolari, e riconosciamo che qualche responsabilità in capo ai proprietari poteva anche trovarsi (pur se, correttamente, il Consiglio di Stato accenna a un possibile concorso di responsabilità dell'amministrazione comunale per non aver tempestivamente provveduto, anche se non risulta che tale aspetto sia stato dedotto dagli interessati). Tuttavia, è tenuto il proprietario a sapere che cosa fa il conduttore nel terreno affittato? Che responsabilità gli può venire addossata in merito a un deposito abusivo di pneumatici attivato dall'affittuario? Alcuni gommisti utilizzavano l'area per scaricare gomme usate: perché farne carico alla proprietà?

Altro caso riguarda l'affissione abusiva di manifesti. L'imposta di pubblicità do-

rebbe far carico a colui a favore del quale è operata la pubblicità in questione, anche se costui nulla ne sa, e addirittura se è ipotizzabile l'affissione artatamente effettuata da un concorrente al solo fine di danneggiarlo. La Corte costituzionale, recentemente investita del problema, ha (come sovente capita; perché lavorare spiace a tutti, e dunque anche ai sommi custodi delle leggi) evitato di entrare nel merito, fermandosi (non si sa quanto opportunamente e ragionevolmente) ad aspetti formali. Vedremo come si comporterà quando la commissione tributaria che alla Consulta si è rivolta tornerà ad attivarsi al riguardo.

Veniamo, infine, al codice della strada. Dal dicembre 1999 è in vigore una disposizione (comma 13-bis dell'art. 23, articolo che disciplina la pubblicità sulle strade) che prevede, in caso di collocamento di cartelli, insegne di esercizio o altri mezzi pubblicitari privi di autorizzazione o comunque in contrasto con il codice stesso, la diffida, da parte dell'ente proprietario della strada, nei confronti dell'autore della violazione «e del pro-

prietario o possessore del suolo privato» perché provvedano a rimuovere il mezzo pubblicitario a «loro» spese. Se la rimozione non viene attuata, l'ente proprietario della strada provvede in proprio, «ponendo i relativi oneri a carico dell'autore della violazione e, in via tra loro solidale, del proprietario o possessore del suolo». Il proprietario, quindi, si trova a sostenere spese per eventi di cui non solo non ha alcuna responsabilità, ma verosimilmente neppure ha conoscenza alcuna.

La sensazione per la verità alquanto sgradevole che si ricava da simili esempi è che la parte pubblica, anche per non andare alla ricerca dei responsabili veri di un evento sanzionabile, preferisca ricorrere a una scorciatoia, ai danni di chi può senz'altro essere facilmente reperito, non foss'altro ricorrendo ad albi pubblici, in quanto proprietario di un immobile.

Una volta reperito, è molto comodo scaricare su di lui, responsabile o no che egli sia, una sanzione.

Marco Bertoncini

da ItaliaOggi 3.9.02

Man mano che l'Europa occidentale si trovò progressivamente avvinghiata in una rete coercitiva di restrizioni feudali e corporative, e di monopoli statali e privilegi, con il re in funzione di supervisore feudale, il movimento liberatore nacque con la consapevole finalità di liberare le energie creative dell'individuo, di mettere in grado una società di uomini liberi di rimpiazzare la repressione congelata del vecchio ordine.

Murray N. Rothbard

L'impresa privata fa del corteggiare il consumatore e del soddisfare le sue più urgenti domande il suo business; le agenzie governative denunciano il consumatore come un fastidioso utilizzatore delle loro risorse.

Murray N. Rothbard

**SAGGI RACCOLTI**

# Una politica della casa più liberale

**Autore** - a cura di Massimo Baldini, introduzione di Corrado Sforza Fogliani

**Titolo** - *L'interventismo, il liberalismo e la politica della casa*

**Casa editrice** - Rubbettino editore, Soveria Mannelli (Cz) 2002, pp. 82

**Prezzo** - 8,00 euro

**Argomento** - «Gli imprenditori hanno sempre goduto di pessima letteratura, ma i proprietari di casa di una ancora peggiore», ha notato il curatore di questo volumetto, Massimo Baldini, docente alla Luiss, nel presentarlo alla stampa. E ha aggiunto che «i governi, confermando di continuo il blocco degli sfratti, danneggiano chi si presenta sul mercato per cercare casa e inoltre chi ha già casa». Del resto, vi sono precedenti illustri, che risalgono a Paolo III, primo pontefice a stabilire che in occasione di un giubileo venissero bloccati i fitti. «I governi sono sempre liberali sulla carta, non nei fatti», ha ricordato Baldini, «perché è più comodo essere statalisti, facendo beneficenza coi soldi degli altri». Tant'è vero che, ammonisce Hayek, un governo è liberale solo se lo costringono a esserlo. Le pagine presentate sono dovute a quattro fra i maggiori pensatori liberali del '900: Ernest J. P. Benn (*Politica della casa e attività edilizia*), Friedrich A. von Hayek (*Edilizia e urbanistica*), Ludwig von Mises (*L'interventismo e il problema degli affitti*) e Wilhelm Röpke (*Il blocco dei fitti*). Ebbene, l'impressione immediata che si ricava dalla lettura è quella di una sconcertante attualità, di una vivezza palpabile, di un'immediata validità. Come se non fossero trascorsi decenni e decenni da quando questi brani furono stesi, fra l'altro con riferimento a paesi che non erano l'Italia. Ma si possono leggere come se fossero stati pensati per l'Italia dove un governo che si definisce di centro-destra ha per la terza volta prorogato il blocco degli sfratti e lascia che la legislazione vigente nel settore delle locazioni commerciali rimanga ancora quella giurassica dell'equo canone, ossia del compromesso storico. La raccolta di testi nasce dalla collaborazione dell'editore Rubbettino con la Confedilizia, il cui presidente Corrado Sforza Fogliani firma la prefazione, ricollegandosi alla ristampa di un volume di Einaudi (*Il problema delle abitazioni*) dalla stessa organizzazione curata. E, come Einaudi, anche questi pensatori liberali, nota Sforza Fogliani, provano «la fallacia di rimedi (blocchi dei fitti, alloggi gratuiti, programmi pubblici di costruzioni ecc.) che non hanno mai risolto alcun problema». La verità è che, come rileva Röpke, ogni volta lo stato ha pensato di offrire case ai cittadini-sudditi, lo ha fatto «con maggiore spesa, più lentezza e peggiori risultati che non attraverso il metodo dell'economia di mercato».

**Marco Bertoncini**

da *ItaliaOggi* 5.9.'02

## TUTTOCONDOMINIO

### Ingressi

Se un unico edificio abbia più ingressi e più scale, destinati ciascuno, strutturalmente e funzionalmente, a servire esclusivamente parti distinte dell'edificio, l'ambito condominiale, entro il quale la cosa è comune, va limitato a tale rapporto obiettivo di destinazione ossia a quella parte dei condomini al cui uso comune la cosa o il servizio è funzionalmente e strutturalmente destinato, con esclusione di tutti gli altri comproprietari dell'edificio, serviti da analoghi autonomi servizi (così, Cass. 26 gennaio 1965, n. 147).

Sempre in tema di accessi diversi è stato tra l'altro specificato (Cass. 6 giugno 1977, n. 2328) che, ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali sono tenuti - in difetto di difformi clausole del regolamento di condominio - a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condomini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quali condomini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare alla incolumità degli utenti dall'inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni.

In relazione alle singole fattispecie, v. affissioni; androne; barbacani; barriere architettoniche; campanelli; cancelli; citofono; illuminazione; passi carrabili; portone.

da: *TuttoCondominio*, CD ROM, a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari, vers. 2002, ed. La Tribuna

**L'«ALTRA» GIUSTIZIA**  
Da un accordo fra la Confedilizia e la Corte arbitrale europea nasce la Camera immobiliare

**L**a Confedilizia e la Corte arbitrale europea hanno sottoscritto un protocollo d'intesa di collaborazione. In particolare, le due organizzazioni hanno costituito la Camera immobiliare della Corte arbitrale europea, con il compito di risolvere le controversie del settore immobiliare.

Tra le materie che potranno essere trattate dalla Camera immobiliare rientrano le locazioni, il condominio, i contratti preliminari di compravendita, i contratti di compravendita, la mediazione immobiliare.

La Camera immobiliare consentirà a tutti coloro che operano nel settore immobiliare e a tutti i possibili interessati in genere, di ottenere il soddisfacimento dei propri diritti con un sistema rapido (senza dover attendere i tempi biblici della giustizia ordinaria), con modalità semplici e a costi contenuti.

## Controversie per le quattro mura? Soluzioni facili con l'«arbitro»

“ E' un sistema rapido di conciliazione su locazioni, condominio, contratti preliminari di compravendita e mediazioni ”

Così l'istituzione della Camera immobiliare si potrà applicare l'istituto dell'arbitrato nel settore immobiliare e, allo stesso tempo, si avrà la diffusione delle procedure di risoluzione alternativa delle controversie, che sono oggetto d'interesse anche del Parlamento.

La Confedilizia ha trasmesso alle associazioni territoriali ogni informativa sulla Corte e tutta la documentazione necessaria per ricorrere alla stessa. In particolare, tra la documentazione trasmessa figura anche la «clausola compromissoria» da inserire nei contratti per poter utilizzare il nuovo istituto concordato fra Confedilizia e Corte arbitrale europea.

Quanto al procedimento, innanzitutto è necessario inserire nel contratto la clausola compromissoria che prevede esplicitamente il rimando alla procedura prevista dalla Camera immobiliare. Qualora dovesse insorgere una controversia, su richiesta di una delle parti si tenterà una conciliazione ad opera di un conciliatore nominato d'intesa tra le parti medesime. Il tentativo di conciliazione dovrà essere superato entro 30 giorni dall'intervento formale del conciliatore stesso. Se la conciliazione darà esito positivo si redigerà processo verbale sottoscritto dalle parti e dal conciliatore e ciò costituirà contratto di transazione. Nell'ipotesi di mancato accordo, la controversia sarà deferita ad un arbitro unico - da nominare in conformità al regolamento per arbitro nazionale, rituale accelerato della delegazione italiana della Corte arbitrale europea - e che deciderà secondo diritto.

da *economia CASA* 14.9.'02

## TUTTOCONDOMINIO

### Gronde

È stato rilevato che le spese inerenti alla pulizia della gronda, trattandosi di spesa relativa a cosa comune, devono gravare su tutti i condomini, difettando qualsiasi prova che l'intasamento della gronda stessa sia dovuto a fatto esclusivo di un condomino (Trib. Milano, 14 gennaio 1991, in Arch. loc. 1991, 764).

Vi è inoltre da segnalare che il naturale scolo, in un cortile condominiale, delle acque grondanti da cornicioni, balconi o terrazze delle abitazioni che vi si affacciano, il quale non si ricollega ad un diritto di servitù, ma configura esercizio del diritto di proprietà, resta soggetto ai limiti fissati dall'art. 1102 c.c., e non può quindi implicare un'alterazione della destinazione della cosa comune, od un impedimento del pari uso degli altri partecipanti, nè un danneggiamento della cosa medesima o delle proprietà esclusive dei singoli condomini (nella specie, alla stregua del principio di cui sopra, la S.C. - con sentenza 11 ottobre 1986, n. 5949 - ha ritenuto corretta la decisione dei giudici del merito, che avevano dichiarato illegittima l'apertura di un foro, alla base di un parapetto, convogliante l'acqua piovana nel cortile con violenta caduta e danneggiamento di porzioni condominiali).

Per Cass. 5 aprile 1997, n. 2964, infine, «per stabilire la distanza minima dal confine deve ritenersi compresa ogni specie di conduttura che serva al passaggio e, comunque, allo scolo di acque, e quindi anche la grondaia, la cui funzione non differisce da quella dei tubi, costituendo anch'essa mezzo per smaltire le acque ed è irrilevante la posizione (parallela, perpendicolare, convergente, ecc.) che il tubo possa assumere rispetto alla linea di confine col fondo vicino; e ciò anche nel caso in cui il confine, rispetto al quale la distanza deve essere osservata, si trovi al di sotto del tubo e del canale di gronda, anziché lateralmente».

da: *TuttoCondominio*, CD ROM, a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari, vers. 2002, ed. La Tribuna

## Attenzione a quei T.U.

Articolo di Colombo Clerici su *Edilizia e territorio*

“Positivo il Prg flessibile, ma attenti alla” minaccia “dei testi unici”. Questo il titolo dell’articolo di Achille Lineo Colombo Clerici, presidente della Confedilizia di Milano, pubblicato dalla rivista “Edilizia e territorio” (n. 11-16 novembre ’02).

Il Vicepresidente confederale si esprime in termini positivi a riguardo della proposta presentata dall’assessore regionale lombardo Alessandro Moneta sottolineando che “il piano di governo del territorio, in sintesi, non contempla più previsioni storiche, bensì contiene previsioni, possiamo dire, in progress, delle diverse indicazioni e prescrizioni puntuali; in altri termini, scelte urbanistiche in proiezione dinamica”. Dopo aver evidenziato che questo significa “minore fissità dei contenuti normativi e prescrittivi del piano”, Colombo Clerici richiama l’attenzione sul fatto che i T.U. dell’edilizia e dell’espropriazione (approvati nel maggio e nel giugno 2001) rappresentano “una vera spada di Damocle pendente sulla testa di qualsiasi legge regionale varata in materia”.

L’articolo così prosegue: “Essi infatti, in aperto contrasto con la riforma del titolo V della Costituzione (riforma approvata nell’autunno del 2001, quindi successivamente all’approvazione dei citati Tu), contengono prescrizioni, chiaramente non di principio a livello di ordinamento giuridico, in materie che rientrerebbero nella competenza regionale in virtù del criterio di legislazione concorrente. Questa situazione sarebbe in grado di produrre la paralisi di eventuali leggi regionali confliggenti con quelle prescrittive. Per altro verso, la dilatazione del potere di espropriazione da parte dell’ente pubblico (propria del testo unico sull’esproprio), combinata con la maggiore indeterminatezza e la minore fissità, sul piano prescrittivo, dello strumento urbanistico, varata da eventuali leggi regionali, potrebbe creare problemi per quanto concerne l’esigenza di salvaguardia dei diritti soggettivi dei cittadini e della loro certezza. È dunque urgente che il Governo ponga mano alla revisione dei testi unici, prima del varo di qualsiasi legge regionale che riguardi il governo del territorio, o quanto meno agisca in coordinamento con le Regioni”.

## Documenti del proprietario che dà in locazione un immobile

Le tabelle presentate in questa pagina sintetizzano gli obblighi prescritti per il proprietario che conceda in locazione un immobile per rispettare le disposizioni di legge relative alla “documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti”, alla “certificazione energetica” e al “certificato di collaudo”.

La legge 46/90 si applica a tutti i nuovi impianti negli edifici civili e alle ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie degli impianti esistenti. Essa riguarda gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici in genere, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, di trasporto e trattamento acqua, del gas, di sollevamento persone e di protezione antincendio. L’impresa installatrice deve rilasciare una dichiarazione di conformità delle opere eseguite, cui vanno allegati: il progetto (quando sia obbligatorio) o la descrizione dell’impianto realizzato e la relazione tecnica descrittiva con la tipologia dei materiali impiegati. Per tutti gli edifici costruiti o ristrutturati dopo il 13.3.’90 (data d’entrata in vigore della legge 46/90) sarebbe da presumersi che i proprietari siano in possesso della dichiarazione di conformità. Nel caso fossero sprovvisti, possono richiederne copia all’installatore o al Comune.

Il problema sorge per gli edifici costruiti precedentemente, per i quali si dovrebbero riscontrare due fattispecie: gli impianti sono stati adeguati alle misure minime richieste dalla normativa, e conseguentemente l’installatore dovrebbe aver rilasciato la dichiarazione di conformità; oppure gli impianti sono già stati regolati con specifici interventi, a suo tempo. In quest’ultimo caso il legislatore, con il dpr 18.4.’94, ha stabilito, all’art. 6, che per gli impianti degli edifici di civile abitazione già conformi al dettato della legge al momento dell’entrata in vigore della medesima, per lavori completati precedentemente i proprietari delle singole unità abitative possono dimostrare l’avvenuto adeguamento mediante atto di notorietà, sottoscritto davanti ad un pubblico ufficiale, nel quale sono indicati gli adeguamenti effettuati. Tale documento ha valore sostitutivo della dichiarazione di conformità.

Per quanto concerne invece la certificazione energetica, prevista dall’art. 30 della legge 10/91, va precisato che a tutt’oggi la stessa non è operativa, in quanto non è ancora pubblicato il decreto indicante sia le norme per la certificazione stessa sia i soggetti abilitati alla certificazione. Tuttavia qualche Regione potrebbe avere, nella propria autonomia, legiferato al riguardo. Sa-

### DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

Edifici costruiti prima del 13.3.'90	Edifici costruiti o ristrutturati integralmente dopo il 13.3.'90	Tutti gli edifici
Atto di notorietà per adeguamento, sottoscritto dal proprietario (art. 6, c. 2, dpr 392/94)	Dichiarazione di conformità, rilasciata dall’impresa costruttrice (art. 9, legge 46/90)	Libretto impianto termico (art. 11, c. 9, dpr 412/93)
Da consegnarsi in copia al conduttore (art. 9, c. 3, dpr 447/91)	Da consegnarsi in copia al conduttore (art. 9, c. 3, dpr 447/91)	Da consegnarsi al conduttore, che subentra nell’onere di adempiere agli obblighi (art. 11, c. 2, dpr 412/93)

Fonte: Confedilizia, Gruppo di lavoro tecnico

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Tutti gli edifici
La certificazione energetica (art. 30, c. 1, legge 10/91) è da portare a conoscenza del conduttore (art. 30, c. 2, legge 10/91): non è però emanato - al 30.XI.2002 - il decreto sulle norme per la certificazione energetica previsto dalla legge 10/91. Possono tuttavia sussistere disposizioni regionali.

Fonte: Confedilizia, Gruppo di lavoro tecnico

### CERTIFICATO DI COLLAUDO

Tutti gli edifici
Il certificato di collaudo degli impianti ai fini del risparmio energetico (art. 29, legge 10/91) sarebbe da portare a conoscenza del conduttore (art. 30, c. 2, legge 10/91) ove fosse regolato da disposizioni, al 30.XI.2002 non emanate. Possono tuttavia sussistere disposizioni regionali.

Fonte: Confedilizia, Gruppo di lavoro tecnico

ranno quindi da assumere localmente le necessarie informazioni.

Similmente il certificato di collaudo (sempre individuato dalla l. 10/91) non è ancora regolato da alcuna disposizione emanata a livello parlamentare o ministeriale. Anche in questo caso, però, qualche Regione potrebbe avere legiferato al riguardo. Saranno quindi da assumere localmente le necessarie informazioni.

Nel contratto di locazione, in sintesi, va quindi indicata senza dubbio la dichiarazione di conformità degli im-

pianti, mentre per quel che riguarda certificazione energetica e certificato di collaudo l’indicazione potrebbe essere localmente dovuta, per l’uno o l’altro documento ovvero per entrambi. Al conduttore devono inoltre essere consegnati tanto copia della documentazione suddetta quanto il libretto dell’impianto termico (quest’ultimo, solo se si tratta di unità immobiliare con generatore autonomo).

Michele Vigne  
Responsabile Gruppo di lavoro tecnico Confedilizia

## Facilitato il pagamento dell’Ici tramite le banche

In riferimento al versamento dell’Ici, il Ministero dell’economia e delle finanze ha con proprio decreto modificato l’art. 5 del Decreto 10 dicembre 2001 che, per le banche convenzionate con il concessionario della riscossione dell’imposta, prevedeva un onere di riversamento dell’Ici tramite il canale postale. La modifica, quanto mai opportuna, chiarisce che le banche convenzionate non devono a loro volta effettuare versamenti in posta, ma possono quietanzare direttamente i bollettini, regolando poi il versamento con il concessionario stesso.

Il chiarimento è giunto a seguito di una richiesta della Confedilizia (che ne ha dato a suo tempo notizia in un proprio comunicato), per facilitare ai contribuenti l’operazione di versamento, anche mediante il canale bancario, evitando aggravati di spese.

La Confedilizia ha ringraziato, nel suo comunicato, il ministro Tremonti e i dirigenti ministeriali interessati per il pronto e fattivo intervento normativo.

## Detrazione 36% e familiari conviventi

La detrazione Irpef del 36% per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia spetta al familiare convivente del possessore o detentore dell’immobile sul quale vengono effettuati i lavori, purché egli ne sostenga le spese già al momento dell’avvio della procedura, ma non è necessario che l’abitazione nella quale convivono “familiare” ed intestatario dell’immobile costituisca per entrambi l’abitazione principale, mentre “è necessario che i lavori stessi siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza”. Così si è espressa l’Agenzia delle entrate nella Risoluzione 12.6.’02, n. 184/E. Lo stesso concetto è stato espresso dall’Agenzia nella Circolare 12.6.’02, n. 50/E.

## NOTE DI LINGUA

### Quel dolce sfratto...

Lo sfratto non è solo il ben noto istituto codicistico (art. 657 c.p.c.) relativo alla locazione: è anche un tipico dolce di Pitigliano (Grosseto), di forma allungata e tondeggian- te, lungo una quarantina di centimetri, composto di pasta frolla, noci, noce moscata, scorza d'arancia e miele. Un tempo era in voga nel periodo natalizio, ma col trascorrere degli anni ormai è divenuto un dolce senza più stagioni.

Il curioso nome deriva dallo sfratto più conosciuto. La tradizione, infatti, fa risalire la denominazione a una ricetta ebraica: ebrei residenti nel ghetto erano sfrattati con un bastone dall'ufficiale giudiziario. Mettendo insieme cucina ebraica, sfratto, bastone, si ricaverebbe l'insolito nome.

L'economia di mercato è una vasta intelaiatura attraverso ogni individuo, ogni regione, ogni paese, produce ciò che sa fare meglio, e in maniera relativamente più efficiente, e scambia quel prodotto con beni e servizi di altri.

Murray N. Rothbard

## BELL'ITALIA

### Sono stata io a sollecitare lo sfratto

"Sono stata io a sollecitare lo sfratto, altrimenti non avrei avuto diritto alla casa popolare". È la dichiarazione - candida candida - di Anna Santanni al *Tirreno* del 18 ottobre. E non è neanche una novità. Anzi, è un sistema che va avanti da molti e molti anni.

E intanto, con questi sfratti (fasulli) e con altri sfratti formali a catena (il proprietario che va in casa sua, e l'inquilino altrettanto) le statistiche - si fa per dire - dei sindacati inquilini aumentano! Quanti sfratti...

## Cablaggio degli edifici, diritti ed obblighi di proprietari e condòmini

Le nuove tecnologie di trasmissione dati attraverso collegamenti in fibra ottica offrono grandi potenzialità perché consentono una velocità di trasmissione senza precedenti e di unificare in un solo collegamento mezzi di comunicazione prima del tutto separati (telefoni, fax, computer e televisione). È evidente interesse degli utenti avvalersi dei nuovi servizi ed è altrettanto evidente interesse dei gestori delle reti quello di diffondere la loro presenza sul mercato. Non sempre, però, i rapporti tra utenti e gestori sono semplici; specialmente nelle situazioni condominiali si pongono molte questioni sia sotto il profilo dei rapporti tra condominio e gestori sia sotto il profilo dei rapporti tra condòmini: così ci si interroga sulla necessità o meno di un'autorizzazione assembleare per l'allacciamento delle singole unità immobiliari alla rete pubblica, sulle facoltà dei gestori di installare nelle proprietà private o negli spazi comuni condominiali le apparecchiature necessarie per la fornitura dei servizi, sull'individuazione del soggetto tenuto al pagamento delle spese necessarie e su molteplici altri aspetti del cablaggio.

Sulla stampa, specializzata e non, sono apparsi diversi articoli e risposte a quesiti che tentano di far luce sulle varie tematiche con esiti spesso purtroppo insoddisfacenti, specialmente in ordine agli aspetti pubblicistici della normativa ed alle specifiche problematiche derivanti dalle caratteristiche di fatto degli impianti, in molti casi ignorate dai commentatori. Ad esempio, si afferma spesso che i gestori delle reti e dei servizi possono accedere agli edifici ed alle singole unità immobiliari perché gli impianti di telecomunicazioni sono opere di pubblica utilità, ma non si precisa in quali casi la legge li dichiara tali ovvero si ignorano tutte le questioni relative alla posa delle apparecchiature negli edifici poiché non se ne conoscono le effettive caratteristiche oppure ancora si affronta il problema dal punto di vista del singolo condòmino utente come se fosse lui stesso a procedere al collegamento in fibra ottica del suo appartamento con la rete pubblica, mentre è chiaro che l'iniziativa del collegamento e la sua realizzazione è presa dai gestori delle reti o dei servizi.

Per cercare di contribuire a fare chiarezza sulle varie questioni è necessaria qualche precisazione sulle opere che concretamente debbono essere realizzate per il cablaggio degli edifici. Chiariti gli aspetti di fatto sarà poi possibile individuare la portata delle norme pubblicistiche che disciplinano i servizi di telecomunicazioni, non senza aver ri-

cordato che le norme fondamentali che regolano i rapporti tra gestori e cittadini sotto il profilo della installazione delle reti e della realizzazione dei collegamenti restano pur sempre quelle di cui agli artt. 231-239 del DPR n.156/73 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia postale e di bancoposta e delle telecomunicazioni) emanato in un contesto assai diverso da quello attuale, ben prima della liberalizzazione e dell'abolizione del monopolio nel settore delle telecomunicazioni. Norme, cioè, che in molti casi appaiono anacronistiche dopo l'apertura del settore ad una pluralità di fornitori dei servizi e di gestori delle reti in concorrenza tra loro per il profitto. I gravami imposti alla proprietà immobiliare potevano infatti avere un loro fondamento in una situazione di monopolio pubblico con tariffe amministrate.

### Le opere di cablaggio degli edifici

Scontate le ovvie differenze tra le varie situazioni concrete, in generale si può affermare che il cablaggio di un edificio viene realizzato con un collegamento, posto nel sottosuolo, della rete collocata negli spazi pubblici - normalmente marciapiedi - con il cantinato dell'edificio. Nel cantinato viene posta una centralina, che necessita di alimentazione elettrica, dalla quale si dipartono i cavi di collegamento alle singole unità immobiliari dove sono collocati uno o più punti terminali di connessione alle singole apparecchiature dell'utente (telefono, computer e quant'altro). Vi è da notare che una singola centralina può servire anche unità immobiliari che non si trovano nello stesso edificio, ma in edifici confinanti o anche ad una certa distanza; in tal caso saranno necessari ulteriori collegamenti verso questi altri edifici.

### Gli aspetti pubblicistici della normativa

Le norme del T.U., richiamate anche dal successivo art. 6 del D.P.R. n. 318/97, tendono a favorire l'installazione delle reti pubbliche imponendo gravami più o meno incisivi alla proprietà immobiliare a seconda della concreta opera da realizzare. Nel contempo, tali disposizioni contengono due principi generali assai rilevanti: che l'installazione delle infrastrutture di telecomunicazioni sia realizzata nel rispetto dell'ambiente e della qualità estetica dei luoghi, adottando le soluzioni meno dannose per la proprietà privata e pubblica (art. 13, comma 1, D.P.R. n. 318/97) e

che fili, cavi ed ogni altra installazione debbono essere collocati in modo tale da non impedire il libero uso del bene gravato secondo la sua destinazione (art. 232, comma 3, T.U.). La sola presenza di questi principi nella disciplina rende evidente che i poteri attribuiti allo Stato ed agli altri concessionari dei servizi ad uso pubblico non sono privi di limiti.

### Venendo ad esaminare le norme più dettagliatamente occorre distinguere varie ipotesi:

A) In generale l'art. 231 T.U. dichiara di pubblica utilità gli impianti di telecomunicazioni e le opere accessorie, se esercitate dallo Stato o dai concessionari per servizi ad uso pubblico e prevede la possibilità che il Ministero delle comunicazioni possa dichiarare con proprio decreto l'indifferibilità e l'urgenza delle opere ove ricorrano motivi di pubblico interesse. La disposizione è sostanzialmente ribadita dal comma 26 dell'art.6 del D.P.R. n. 318/97, a mente del quale gli impianti e le opere accessorie, ancorché attengano all'installazione di reti pubbliche di telecomunicazione, ma non siano espressamente specificati nelle licenze individuali rilasciate ai singoli gestori dei servizi di telecomunicazioni, possono essere dichiarate di pubblica utilità, ove concorrano motivi di pubblico interesse.

Per completezza, va rilevato che, ai sensi del comma 25 dell'art. 6 del D.P.R. n. 318/97, il rilascio delle licenze individuali costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza relativamente alle sole opere dirette all'installazione di reti pubbliche di telecomunicazione ed espressamente specificate nelle licenze medesime. Il rilievo non appare però significativo per lo specifico problema del rapporto tra gestori e condominio perché non risulta che qualche licenza individuale preveda espressamente le opere relative a singoli edifici.

La dichiarazione di pubblica utilità rende i beni necessari alla realizzazione degli impianti suscettibili di divenire oggetto di un provvedimento di espropriazione da parte della pubblica autorità competente, mentre l'eventuale dichiarazione di indifferibilità ed urgenza comporta che il soggetto a favore del quale è pronunziata possa accedere all'immobile senza che gli venga preventivamente trasferita la proprietà o costituita la servitù.

Ne consegue che, in generale, un gestore di servizi pubblici di telecomunicazioni non ha alcun pote-

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## Cablaggio degli edifici...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

re di accedere alle proprietà private e di iniziarvi delle opere senza che sia preventivamente stata dichiarata l'indifferibilità ed urgenza delle stesse. Va altresì tenuto conto che l'art. 231, comma 4, prevede che la procedura per l'espropriazione - naturalmente da compensare con l'indennità relativa - possa essere esperita solo dopo che siano falliti i tentativi di bonario componimento tra gli interessati.

B) Un'ipotesi specifica, ma di grande rilevanza per il tipo di opere che comporta il cablaggio, è quella di cui all'art. 233, comma 1 (T.U.), laddove si prevede la possibilità di imposizione di una servitù coattiva per il passaggio con appoggio dei fili, cavi ed impianti connessi nel suolo o sottosuolo destinati a collegare edifici diversi da quello sul quale grava il passaggio. In altri termini, se tra l'anello in fibra ottica posto nelle strade e l'edificio da collegare sono frapposte altre proprietà, il gestore può richiedere che sia imposta dalla pubblica autorità una servitù, ma non può procedere direttamente. È questo il caso, già ricordato, della collocazione in uno stabile di una centralina destinata a servire non solo lo stabile ove è collocata ma anche stabili vicini. In tal caso, è quindi necessario o un accordo tra gestore del servizio e condominio o l'avvio della complessa procedura espropriativa con conseguente pagamento dell'indennità.

C) L'ipotesi più frequente è regolata dall'art. 232 T.U.: quella delle opere da realizzare all'interno di un edificio per soddisfare una precisa richiesta di utenza da parte di un abitante nell'edificio medesimo. In tal caso, e solo in tal caso, il proprietario o il condominio non possono opporsi al passaggio di condutture, fili o altri impianti. Si tratta di un'ipotesi di limitazione legale della proprietà che può operare solo laddove ricorra il presupposto della sussistenza di una effettiva richiesta di utenza.

Dalla breve esposizione che precede possono essere ricavati alcuni punti fermi della normativa. I titolari di licenze individuali per la fornitura di servizi di telecomunicazioni possono accedere alle proprietà private contro o, quanto meno, a prescindere dalla volontà del proprietario solo ove abbiano preventivamente ottenuta una dichiarazione di indifferibilità ed urgenza ovvero dimostrino il presupposto di cui all'art. 232 T.U., ossia la sussistenza di un utente nell'edificio. In quest'ultima ipotesi, però, l'accesso e le installazioni sono limitate alle ristrette esigenze di collegamento e fornitura del servizio ad uno o più utenti residenti nell'edificio medesimo. In ogni caso, valgono due principi: il condominio o il proprietario debbono solamente "sop-

portare" l'installazione, non sono cioè tenuti ad effettuare o a concorrere ad alcuna spesa né per l'installazione né per l'erogazione del servizio, e le opere debbono essere eseguite nel rispetto dell'ambiente e della qualità estetica dei luoghi, adottando le soluzioni meno dannose per la proprietà; e le installazioni debbono essere collocate in modo tale da non impedire il libero uso del bene secondo la sua destinazione.

Dal primo principio - l'insussistenza di obblighi di fare a carico del condominio o del proprietario - deriva, ad esempio, l'obbligo del gestore di munirsi di un autonomo collegamento alla rete elettrica pubblica per alimentare le sue apparecchiature. Dal secondo principio derivano diverse altre conseguenze. Ad esempio, il suo rispetto implica che la scelta della concreta collocazione dei cavi di collegamento e delle apparecchiature non può essere frutto di una decisione unilaterale del gestore del servizio, titolare della licenza individuale, e che il condominio o il proprietario hanno diritto di indicare il posizionamento, atteso che i migliori giudici del "non impedimento del libero uso del bene" sono pur sempre loro; significa anche che le opere murarie connesse non possono essere che a carico del gestore e che sempre a carico di quest'ultimo sono i ripristini; che, ad esempio, in un edificio di valore storico o estetico-architettonico la posa dei cavi di collegamento dalla centralina alle singole unità immobiliari dovrà essere particolarmente curata e dovranno essere individuati percorsi il meno invasivi possibile o che non vi possono essere interferenze tra i nuovi impianti e quelli esistenti nell'edificio né sotto il profilo funzionale né sotto il profilo della sicurezza e della conformità alle varie normative. L'elencazione delle conseguenze direttamente derivanti dall'applicazione dei principi di cui sopra potrebbe continuare a lungo. In sintesi, si rende evidente che la normativa attuale, composta da norme entrate in vigore in situazioni storiche e tecnologiche ben precedenti alle recenti innovazioni, ed integrata con disposizioni recenti che si sovrappongono puramente alle precedenti senza il necessario coordinamento, impone agli interessati - gestori e condomini - di trovare caso per caso un equilibrato assetto di interessi mediante uno specifico accordo.

### Gli aspetti condominiali

Passando ad esaminare la questione sotto il profilo condominiale, risulta chiara l'insufficienza di molte opinioni attualmente diffuse, prima fra tutte quella che vorrebbe fondare sull'art. 1102 c.c. un dovere dei con-

domini di consentire ad un altro condomino il collegamento della sua unità immobiliare alla rete pubblica di telecomunicazioni. La norma è evidentemente inapplicabile nel caso del cablaggio, dal momento che non è il singolo condomino che installa l'impianto e le apparecchiature, ma un terzo estraneo al condominio. In alcuni casi, si è argomentato facendo ricorso all'analogia con l'installazione di antenne per la ricezione radiotelevisiva, ma si tratta di un'ipotesi del tutto diversa: in quest'ultimo caso, infatti, il singolo condomino installa o fa installare apparecchiature proprie, e non di terzi come nel caso del cablaggio. Il problema del se ed in quali limiti i condomini siano tenuti a consentire l'installazione dei cavi e delle apparecchiature per il collegamento di una o più unità immobiliari non è un problema condominiale e va risolto sulla base della normativa pubblicistica appena ricordata.

In questa prospettiva, possono ricorrere, come si è visto, sostanzialmente due ipotesi: o vi è un provvedimento della pubblica autorità (dichiarazione di indifferibilità ed urgenza della singola opera) o vi è, documentata, la richiesta di un utente. Nel primo caso, il condominio o il proprietario dovrà attenersi al disposto del provvedimento amministrativo, fermo restando che le parti interessate possono addvenire ad un accordo bonario per la costituzione volontaria di una servitù o per la cessione di un diritto personale di passaggio; nel secondo caso il condominio ed il gestore del servizio dovranno comunque definire le concrete modalità di attuazione del collegamento (discussione di un progetto, individuazione delle collocazioni e via dicendo).

In entrambe le ipotesi, le decisioni relative dovranno essere assunte in sede assembleare, atteso che non rientra nei poteri di un amministratore costituire servitù sui beni comuni o stipulare contratti di concessione di diritti di godimento sugli stessi, come neppure vi rientra la stipula di accordi diretti a definire le modalità di installazione di cavi ed apparecchiature. Anzi, è da ritenere che eventuali atti compiuti dall'amministratore in carenza di poteri non siano opponibili ai condomini. Per quanto riguarda le maggioranze assembleari, mentre l'eventuale costituzione di una servitù richiede l'atto scritto e la unanimità dei consensi, per le altre ipotesi dipende dal contenuto dell'accordo da stipulare. Ad esempio, la concessione di un diritto personale di godimento per una durata ultranovennale richiede l'approvazione da parte dei due terzi del condominio.

Cesare Rosselli  
**Coordinamento legali Confedilizia**

## RECENSIONI

### Archivi

Elio Lodolini, *Archivistica, Principi e problemi*, X ediz., Franco Angeli ed., pp. 474.

Nuova edizione del più classico manuale di archivistica, in cui l'autore (uno dei maggiori nomi fra i docenti della disciplina nel Novecento non solo italiano) analizza ogni aspetto degli archivi, soffermandosi minutamente sulle più diverse questioni.

### Arte

Giulio Carlo Argan, *Storia dell'arte e politica dei beni culturali*, a cura di Giuseppe Chiarante, II edizione, Graffiti ed., pp. 216.

Negli "Annali" dell'Associazione Bianchi Bandinelli sono pubblicati saggi e interventi di vari studiosi e politici dedicati all'attività di Argan, come funzionario ministeriale, storico dell'arte, sindaco di Roma e senatore.

### Attualità

Maurizio Blondet, *No global*, Ares ed., pp. 244.

Perché è sorta una nuova burocrazia planetaria e perché vi si oppongono tute bianche e nere, in una visione sconfortata delle contrapposizioni mondiali.

### Contratti

Marco Albanese, Andrea Zeroli, *Leasing e factoring*, II ediz., Fag ed., pp. 218.

I contratti di *leasing* e di *factoring* sono analizzati sotto i più diversi aspetti, teorici e pratici.

### Geografia

Roberto Balzani, *La Romagna*, il Mulino ed., pp. 216.

Dante e Mussolini, i Bizantini e Pascoli, le sanguinose lotte medievali e il lungo dominio pontificio sono stati sufficienti a creare un'identità, una coscienza regionale della Romagna (o, al plurale, delle Romagne)?

### Inquinamento

Franco Battaglia, *Elettrosmog, un'emergenza creata ad arte*, presentaz. di Umberto Veronesi, Leonardo Facco ed., pp. 132.

Un'appassionata (e controcorrente) testimonianza di uno scienziato contro la "bufala" dell'elettroinquinamento, arricchita di dati, rapporti, attestazioni dei più svariati organismi scientifici internazionali.

### Personale

Davide Guzzi, *Paghe e contributi*, II ediz., Fag ed., pp. 198 + 1 Cd-rom.

Sono analizzati i problemi previdenziali e fiscali legati al rapporto di lavoro dipendente.

## PRG

### A Grosseto ampia consultazione

Ampia consultazione, a Grosseto, per il nuovo Piano Strutturale (lo strumento urbanistico che un tempo si chiamava Piano Regolatore Generale).

Dopo aver portato il "quadro conoscitivo" del Piano in Consiglio comunale, il Sindaco Alessandro Antichi ha personalmente scritto a tutte le famiglie del territorio per invitare i cittadini del suo Comune a partecipare ad una nutrita serie di incontri tematici al proposito (il sistema della mobilità, la costa, la residenza e il tempo libero, la discredibilità e le aree produttive, il sistema delle acque, le grandi infrastrutture). A ciascuno degli ambiti di decisione sono dedicati tre incontri.

Si tratta di un piano di consultazione (unico in Italia, che risulti) che merita di essere segnalato perché venga il più possibile seguito anche da altri Comuni.

### Errata corrige

Sull'ultimo numero di *Cn* abbiamo riprodotto, in prima pagina, un articolo di 24 ore dal titolo "Spostamento cavi, paga il Comune". Abbiamo conseguentemente riprodotto (in due punti) anche la non esatta indicazione contenuta nello stesso relativa al T.U. che regola la materia: che non ha il numero 1175 sibbene il numero 1775.

Come già anche a proposito di un precedente articolo, riguardante lo stesso argomento, riportato su *Cn* (tutto nasce, infatti, da un errore di battitura contenuto nella sentenza del Giudice di pace) preghiamo i lettori di riportare la relativa correzione alle loro raccolte del nostro notiziario.

## IN G.U.

### Stato delle acque

Sul supplemento ordinario n. 198 alla G.U. n. 245 del 18 ottobre '02 è pubblicato il Decreto 18 settembre '02 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio dal titolo "Modalità di informazione sullo stato delle acque, ai sensi dell'art. 3, comma 7, del decreto legislativo 11.5.1999 n. 152".

## Procedure semplificate per le telecomunicazioni

Il d.lgs. 4.9.'02, n. 198, contiene disposizioni in materia di nuove tecnologie di telecomunicazione. Fra queste, si segnalano le seguenti.

- Le infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radioelettrici - eccettuati torri e tralicci relativi alle reti di televisione digitale terrestre - sono compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica, e pertanto realizzabili in qualsiasi parte del territorio comunale.
- Le opere civili, gli scavi e le reti dorsali realizzate nell'ambito dell'installazione di infrastrutture di telecomunicazioni sono assimilate alle opere di urbanizzazione primaria (come la rete idrica e quelle di gas ed energia elettrica, le fognature ecc.).
- L'installazione di infrastrutture di telecomunicazioni è soggetta ad autorizzazione dell'ente locale, secondo specifiche disposizioni procedurali.
- Nell'ambito della norma del Testo unico delle disposizioni in materia postale relativa alle limitazioni legali (art. 232 d.p.r. n. 156/'73, che prevede la possibilità di appoggio di antenne e di passaggio di condutture, fili ecc., a certe condizioni e "in guisa da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione"), è stato inserito un nuovo comma, in virtù del quale l'operatore di telecomunicazioni incaricato del servizio può agire direttamente in giudizio per far cessare eventuali impedimenti e turbative al passaggio ed alla installazione delle infrastrutture.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Inquilino e contatore dell'energia elettrica

"Il conduttore è detentore qualificato per conto del locatore possessore ed ha quindi diritto alla tutela della propria situazione giuridica mediante l'esercizio dell'azione di reintegrazione contro l'autore dello spoglio".

Lo ha stabilito la Cassazione, in una sentenza (n. 6221/'02, inedita) con la quale la Suprema Corte ha confermato la pronunzia del giudice di merito, secondo il quale nel godimento del bene concesso in locazione rientrava la possibilità di fruire della somministrazione di energia elettrica, sicché il conduttore era legittimato alla tutela della possibilità di accedere al vano (nella specie, condominiale) ove era sito il contatore.

### Modifica regolamento condominiale contrattuale, ecco le condizioni

"Le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo esse costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell'edificio condominiale; mentre per la variazione di clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, del Codice civile".

Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 5626/'02, inedita. Nella specie, la Suprema Corte, sulla base di tali principi, ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione assembleare con la quale era stata modificata la clausola del regolamento di condominio relativa al divieto di sosta dei veicoli nel cortile comune.

### Regolamento del condominio, vale anche per l'inquilino

Con un'esemplare sentenza (n. 15756/'01), la Cassazione ha fatto completa chiarezza sugli obblighi anche dell'inquilino, a riguardo di quanto stabilito dal regolamento condominiale.

"Nel caso di violazione di disposizioni legittimamente contenute nel regolamento condominiale che stabiliscano il divieto di destinare singoli locali dell'edificio a determinati usi, il condominio - ha detto la Suprema Corte - può chiedere nei diretti confronti del conduttore di un appartamento del fabbricato condominiale la cessazione della destinazione abusiva e l'osservanza in forma specifica delle istituite limitazioni, in quanto il conduttore non può trovarsi, rispetto al condominio, in posizione diversa da quella del condomino suo locatore, e ciò alla sola condizione che sia provata l'operatività della clausola limitativa o, in altri termini, la sua opponibilità al condomino locatore". Il conduttore che sia costretto ad astenersi dall'esercizio dell'attività vietata - ha aggiunto la Cassazione - "sarà, peraltro, legittimato ad agire per il risarcimento del danno subito nei confronti del locatore che, dando il proprio consenso, necessario per l'approvazione all'unanimità della disposizione regolamentare di divieto, abbia violato gli obblighi contrattuali assunti".

### Immissioni contrarie alla quiete e condominio

"In ragione delle determinazioni adottate dai privati nell'ambito della loro autonomia contrattuale, qualora il regolamento di condominio faccia divieto di svolgere nei locali di proprietà individuale determinate attività, non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa possa dar luogo o meno ad immissioni vietate a norma dell'art. 844 cod.civ., con le limitazioni ed i temperamenti in tale norma indicati, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse o maggiori rispetto a quelle stabilite dalla citata norma, e l'obbligo del condomino di adeguarsi alla norma regolamentare discende in via immediata e diretta ex contractu per il generale principio espresso dall'art. 1372 cod. civ."

Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 4963/'01, in una fattispecie nella quale si trattava dell'apertura di una birreria con musica dal vivo nonostante il divieto posto dal regolamento contrattuale di utilizzare porzioni di immobile di proprietà individuale per usi contrari alla tranquillità della collettività condominiale.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate

Aggiornamento continuo sulle decisioni dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Aste giudiziarie

SU INTERNET  
www.confedilizia.it

### Istat e "affitti"

In relazione ai dati di aumento dei prezzi diffusi dall'Istat, la Confedilizia ha emesso una nota di precisazione. Si sottolinea in essa che la voce "affitti", presente fra le categorie considerate nelle rilevazioni, deve essere letta tenendo presenti due aspetti importanti.

Innanzitutto, "tale rilevazione viene effettuata, a differenza delle altre, non già mensilmente bensì ogni tre mesi, con la conseguenza di un'incidenza dell'indice che nei mesi di rilevazione, come ottobre, risulta quindi tripla rispetto a quella delle altre rilevazioni". Inoltre, va precisato che la categoria "affitti" comprende, oltre ai canoni di locazione, anche le spese condominiali e persino quelle relative all'imposta di registro. "L'aumento di tale voce - conclude il commento di Confedilizia - non può pertanto essere assunto quale indice di aumento dei canoni di locazione in quanto tali".

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

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

www.confedilizia.it

## DAL PARLAMENTO

### Proposte che ci riguardano

Il senatore Scalera (Margh.) ha presentato, insieme ad altri parlamentari, un disegno di legge per definire un piano straordinario per la messa in sicurezza antisismica dell'edilizia scolastica.

Dal deputato Palma (FI) proviene una proposta di legge volta a richiedere la semplificazione degli adempimenti ai fini del versamento dell'imposta comunale sugli immobili.

Disposizioni per l'assoggettamento di tutti gli edifici alla normativa antisismica sono l'oggetto della proposta di legge del deputato Riccio (An).

Su iniziativa del deputato Vascon (LNP), è stata depositata una proposta di legge al fine di introdurre l'esenzione dal pagamento di tasse e imposte per gli atti di trasferimento della proprietà delle aree e dei fabbricati o loro porzioni e per gli atti di costituzione di diritti reali a favore di enti pubblici territoriali.

Un disegno di legge avente ad oggetto una delega al Governo per l'istituzione presso i tribunali di una sezione specializzata per i reati ambientali, è stato presentato dal senatore Ripamonti (Verdi).

Non si penserebbe che sia così difficile per gli studiosi ed anche per l'uomo profano afferrare il fatto che il governo non è come il Rotary o gli Elks; che esso differisce profondamente da tutti gli altri organi ed istituzioni della società; cioè, che esso vive e si procura le sue entrate attraverso la coercizione e non attraverso pagamenti volontari.

Murray N. Rothbard

L'economia socialista è un'economia autoritaria, diretta e condotta da una gigantesca burocrazia. Questa burocrazia dovrebbe essere immediatamente licenziata, i suoi membri lasciati finalmente liberi di cercare lavori produttivi, e di sviluppare qualsiasi abilità produttiva possano avere nel settore privato.

Murray N. Rothbard

## 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 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 settembre	2001 - settembre	2002	2,6%	1,95%
Variazione ottobre	2001 - ottobre	2002	2,6%	1,95%
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione aprile	2000 - aprile	2002	5,5%	4,12%
Variazione maggio	2000 - maggio	2002	5,4%	4,05%
Variazione giugno	2000 - giugno	2002	5,2%	3,90%
Variazione luglio	2000 - luglio	2002	5,1%	3,82%
Variazione agosto	2000 - agosto	2002	5,3%	3,97%
Variazione settembre	2000 - settembre	2002	5,2%	3,90%
Variazione ottobre	2000 - ottobre	2002	5,2%	3,90%

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	
Variazione aprile	2001 - aprile	2002	2,5%
Variazione maggio	2001 - maggio	2002	2,4%
Variazione giugno	2001 - giugno	2002	2,3%
Variazione luglio	2001 - luglio	2002	2,4%
Variazione agosto	2001 - agosto	2002	2,6%
Variazione settembre	2001 - settembre	2002	2,8%
Variazione ottobre	2001 - ottobre	2002	2,8%

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

Per un refuso tipografico sono stati nei mesi scorsi pubblicati indici Istat afferenti la variazione biennale, errati.

Preghiamo di correggere le raccolte con i dati, esatti, sopra riportati, provvedendo se del caso ad ogni altro incombente.

## Citazioni



Le frasi di Murray N. Rothbard pubblicate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal volume *La libertà dei libertari*, a cura di Roberta A. Modugno Crocetta, pubblicato da Rubbettino Editore.

## Ristrutturazioni, +2,7% in ottobre

Sono state 36.703 le comunicazioni presentate in Italia nel mese di ottobre da parte di cittadini intenzionati ad usufruire della detrazione Irpef del 36% per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione immobiliare, con un incremento percentuale medio su base mensile pari al 2,7%. Le comunicazioni inviate dall'inizio del 2002 ammontano a 301.362.



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

Anno 12  
Numero 11

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma  
Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489 (r.a.)  
Fax. 06/6793447

Impaginazione  
e fotocomposizione  
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 27 novembre 2002