

## COMPIAMO 120 ANNI

Si compiono, nel 2003, i 120 anni dalla costituzione dei primi nuclei associativi della nostra organizzazione. La Confedilizia vera e propria venne invece costituita nel 1915.

Celebreremo l'anniversario a ottobre, col consueto rigore (ma non mancherà anche un importante evento filatelico) e nella serietà d'intenti che ci caratterizza. Celebreremo l'anniversario, soprattutto, ribadendo la nostra fedeltà all'impegno di sempre: quello della difesa della proprietà edilizia, e dei valori che in essa si incardinano.



Sembrerebbe un di più. E, invece, ribadire quell'impegno è oggi più che mai necessario: avanti le insidie che di continuo vengono avanti, e in presenza di organizzazioni che mirano a fare anzitutto busi-

ness per sé (alle spalle, e alla faccia, dei proprietari di casa e degli investitori nell'immobiliare).

L'organizzazione storica della proprietà edilizia non verrà mai meno al proprio impegno. La proprietà edilizia che ad essa si affida, può stare tranquilla. È in buone mani. È in mani fidate, e sicure.

### All'interno

- **Finanziaria 2003, tutto quello che ci può interessare**
- Scadenzari 2003 proprietario di casa, condominio e datore di lavoro colf
- Regolamento tipo di condominio
- Cablaggio, diritti ed obblighi della proprietà
- Disegno di legge prostituzione in casa
- Impugnata dal governo la legge Campania sul libretto casa
- Predisposto dalla Confedilizia il Mansionario dell'amministratore condominiale
- Spostamento cavi elettrici, spese all'Enel
- Associazioni Confedilizia, tutte attrezzate per la registrazione dei contratti on-line
- Approvata dall'Unione Europea la Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia
- Veicoli a GPL, sì a garage interrati
- Sicurezza portieri, corso a Roma per tutta Italia

## Il Presidente incontra Gasparri, La Loggia e Martino

Il Presidente confederale ha incontrato i ministri delle comunicazioni, Gasparri, degli affari regionali, La Loggia, e della difesa, Martino. Ha pure incontrato il Sottosegretario all'agricoltura, Scarpa Bonazza, e - insieme al Segretario generale - il Presidente della Commissione Bilancio del Senato, Zorzoli. Sforza Fogliani ha pure discusso di comuni problemi con l'on. Antonio Mazzocchi, responsabile nazionale del Dipartimento Piccole e Medie Imprese di An (che era accompagnato dall'on. Foti, Responsabile Casa dello stesso partito), e con il nuovo Presidente dell'Ania-Associazione Imprese Assicuratrici, Cerchiai. Ha poi partecipato ad un incontro svoltosi all'IGI - Istituto Grandi Infrastrutture e presieduto i lavori del Comitato di Presidenza confederale, della Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia, della Giunta esecutiva confederale e della 2ª Conferenza



Convegno a Perugia su "Il proprietario protagonista della ricostruzione. Realtà e prospettive: confronto con Regioni e Comuni". Il Presidente confederale consegna una targa ricordo al Presidente della Regione Umbria on. Maria Rita Lorenzetti. Al centro, il Presidente della Confedilizia umbra Fronduti



Il folto pubblico presente al Convegno di Perugia. Vi hanno partecipato, fra gli altri, anche il Sindaco di Foligno, Solari, e il Sindaco di Nocera umbra, Petruzzi

organizzativa della Confederazione. È anche intervenuto - sempre a Roma - al Convegno di Assogesti "Il futuro del patrimonio immobiliare italiano", all'Incontro "Storia e memoria" svoltosi al Complesso Monumentale Santo Spirito in Sassia, al Convegno "Privacy, da costo a risorsa" organizzato dall'Autorità garante delle Comunicazioni, alla conferenza sulla Mostra "Parmigianino e il manierismo europeo" svoltasi alla Sala Rossa di Palazzo Madama, al Consiglio nazionale dell'Abi-Associazione bancaria italiana e alla riunione della Consulta nazionale dell'Istituto centrale per la storia del Risorgimento tenutasi al Vittoriano. A Cuneo, il Presidente confederale ha tenuto una conferenza sulla situazione del mercato immobiliare all'Interclub Rotary club Cuneo Alpi del mare-Rotary club Saluzzo-Sorooptimist.

Numerose, come sempre, le presenze del Presidente sui mass media: ha partecipato, tra l'altro, alla trasmissione "Uno mattone" (nell'ambito di Rai uno mattina) e concesso interviste al Gr1 e a Radio Capital. Molteplici le presenze in diretta alla rubrica di Radio uno "Istruzioni per l'uso".

Il Vicepresidente confederale Amerio ha partecipato, a Belluno, alle celebrazioni per i 25 anni della locale Associazione territoriale.

Il Vicepresidente confederale Vigne ha svolto una relazione sul tema "La collaborazione di Confedilizia con Anacam e Anica per la sicurezza dei proprietari di casa e degli utenti" nell'ambito di un Incontro in argomento svoltosi alla Fiera di Milano.

## Decreto Ministeriale contratti agevolati

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn*, è in via di emanazione il D.M. relativo ai contratti agevolati, ai contratti transitori ed ai contratti per studenti universitari.

Si tratta di un provvedimento che risente fortemente dell'azione svolta da Confedilizia (insieme all'Appc e ad Unioncasa), che ha portato ad un testo immune da concessioni massimalistiche in materia di prelezioni ed altro, e che introduce - invece - disposizioni di flessibilità contrattuale che favoriranno il rilancio delle locazioni regolamentate.

Gli iscritti alla Confedilizia (specie prima della stipula di nuovi contratti di locazione) sono invitati a rivolgersi all'Associazione territoriale di competenza per ogni informativa ed utile consiglio.

La prima ragione della serietà volontaria è l'abitudine.

Étienne de La Boétie

## Disegno di legge prostituzione in casa

Il Governo ha varato a fine dicembre un disegno di legge c.d. "sulla prostituzione in casa". In merito, il Presidente confederale - che ha anche partecipato, sul problema, alla trasmissione televisiva *Porta a porta* di Bruno Vespa - ha rilasciato una dichiarazione all'Ansa (e interviste a vari quotidiani) esprimendo preoccupazione per il possibile formarsi di quartieri degradati, con conseguente abbattimento dei valori immobiliari.

La Confedilizia seguirà attentamente l'iter parlamentare del provvedimento, in stretta collaborazione con i componenti i Coordinamenti legale e condominiale oltre che con i Presidenti delle Commissioni per la tenuta dei Registri Amministratori, ai quali verrà fornita ogni informativa, anche al fine di poter suggerire ai condòmini iscritti alla nostra organizzazione le iniziative atte a fugare - per quanto possibile - ogni pericolo.

## Consulta, Chiappa nuovo Presidente

È Riccardo Chiappa il nuovo Presidente della Corte Costituzionale. Settantasei anni, romano, è il 26° presidente della Consulta e succede a Cesare Ruperto.

Chiappa è il primo Presidente nella storia della Corte Costituzionale proveniente dal Consiglio di Stato. Lo scorso luglio era stato nominato Vicepresidente della Consulta.

Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire gli auguri di "buon lavoro" della Confederazione.

## Cavallaro eletto Segretario Cisl

Franco Cavallaro è il nuovo Segretario generale della Cisl. Lo ha eletto il consiglio generale del sindacato in sostituzione di Giuseppe Carbone, che ha lasciato l'incarico per dedicarsi a tempo pieno al Comitato economico e sociale della Ue, di cui è diventato consigliere. Cavallaro, calabrese di Dinami (Vibo Valentia), era fino a ieri il responsabile per le politiche organizzative della Cisl: la sua esperienza è cominciata nella Fnasla-Cisal, la federazione dei lavoratori dell'agricoltura.

## Conferenza Permanente Sistema Immobiliare, Conferenza opere infrastrutturali

La Conferenza Permanente per lo Studio del Sistema Immobiliare (promossa dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano e del cui Consiglio è componente il Presidente confederale) ha programmato per quest'anno l'organizzazione di una Conferenza, con coinvolgimento del Ministero infrastrutture e trasporti, relativa alla ricaduta delle grandi opere infrastrutturali sullo sviluppo del territorio. Altra Conferenza sarà organizzata sui nuovi strumenti della finanza immobiliare (confronto).

## Copie provvedimenti anche senza Registro

La Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 66 del T.U. dell'imposta di registro (D.P.R. n. 131 del 1986) "nella parte in cui non prevede che la disposizione di cui al comma 1 non si applica al rilascio dell'originale o della copia della sentenza o di altro provvedimento giurisdizionale che debba essere utilizzato per procedere all'esecuzione forzata".

## ECCEZIONI COSTITUZIONALI

### Convivente more uxorio

Il Tribunale di Roma ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 6 l. n. 392/78, in relazione all'art. 3 Cost., "nella parte in cui non prevede che, in caso di cessazione della convivenza more uxorio, al conduttore (conduttrice) di un immobile ad uso abitativo che si trasferisca altrove succeda nel contratto di locazione la (o il) già convivente rimasta(o) nella detenzione dell'immobile, anche in mancanza di prole comune".

## IN G.U.

### Macchine e ambiente

Il S.O. n. 214/L alla G.U. n. 273 del 21.11.'02 ha pubblicato il D. Lgs. 4.9.2002, n. 262, "Attuazione della Direttiva 2000/14/CE concernente l'emissione acustica ambientale delle macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto".

### Inail e Inpdap

I S.O. n. 215 e n. 216 alla G.U. n. 274 del 22.11.'02 hanno pubblicato i Decreti 4.11.2002 dell'Agenzia del Demanio di individuazione, rispettivamente, dei beni immobili di proprietà dell'Inail e dell'Inpdap.

### Cartolarizzazione

Il S.O. n. 219 alla G.U. n. 279 del 28.11.2002 ha pubblicato il Decreto 21.11.2002 del Ministero dell'economia concernente il "Trasferimento alla società di cartolarizzazione dei beni immobili appartenenti agli enti previdenziali e allo Stato italiano".

## DALL'ESTERO

### Affitto arretrato (ove la legge, è legge)

Danielle Kousoulis, morta nel crollo delle Torri gemelle di New York. La sua padrona di casa ha chiesto agli eredi 18 mila dollari d'affitto arretrato. Motivo: l'inquilina ha lasciato l'appartamento senza i tre mesi d'anticipo previsti dal contratto. ("Internazionale", 8/11/2002).

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

## CABLAGGIO, DIRITTI E OBBLIGHI

**I**l cablaggio degli edifici (il loro collegamento, cioè, alla fibra ottica posata nel sottosuolo - pubblico) pone problemi di primo piano, per i singoli proprietari e - soprattutto - per i condomini. Innanzitutto, è proprio vero che i gestori delle reti e dei servizi possono accedere agli immobili pressoché liberamente? No, le limitazioni ci sono, eccome. La vigente normativa fissa - tanto per cominciare - due principi generali assai rilevanti: che nell'installazione delle infrastrutture di telecomunicazioni si rispettino l'ambiente e la qualità estetica dei luoghi, adottando le soluzioni meno dannose per la proprietà; che fili, cavi ed ogni altra installazione siano in secondo luogo collocati in modo tale da non impedire il libero uso del bene gravato secondo la sua destinazione.

Ma non è tutto. Come ha ben rilevato Cesare Rosselli, del Coordinamento legali della Confedilizia, in un suo preciso studio in argomento, un gestore di servizi pubblici di telecomunicazioni non ha alcun potere - salvo accordi bonari, all'evidenza - di accedere alle proprietà private e di iniziarvi delle opere senza che sia stata dichiarata l'indifferibilità e urgenza delle stesse; ugualmente, il gestore non può - sempre in mancanza di accordo - procedere direttamente se il passaggio di fili e cavi o l'appoggio di impianti serve a collegare edifici diversi da quelli su cui gravano il passaggio e l'appoggio. Nel caso, poi, più frequente (quello delle opere da realizzare a servizio di un abitante dell'edificio interessato) la scelta della concreta collocazione dei cavi di collegamento e delle apparecchiature necessarie non può essere frutto di una decisione unilaterale del gestore del servizio. E se si tratta - come perlopiù accade - di edifici in condominio, sia ove si abbia un provvedimento della pubblica autorità (la dichiarazione sopra accennata) sia ove si abbia la sola richiesta di un utente, le decisioni relative dovranno essere assunte in sede assembleare, non avendo l'amministratore condominiale alcun potere al proposito.

\* presidente di Confedilizia

da il *Giornale* 21.12.'02  
(rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Successo a Roma della 2<sup>a</sup> Conferenza organizzativa nazionale

Distribuito a tutti i partecipanti il programma per la registrazione telematica dei contratti di locazione, modello Confedilizia

Si è svolta a Roma la seconda Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia, con la presenza pressoché di tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia.

La Conferenza è stata aperta dal Presidente confederale. I lavori sono poi proseguiti con una relazione del Segretario generale, che ha illustrato le iniziative di maggiore attualità della Sede centrale e fatto il punto sui risultati del questionario inviato alle Associazioni territoriali con riferimento ad alcune iniziative suggerite. Su queste, in particolare, si è successivamente sviluppato il dibattito, che ha visto gli interventi dei rappresentanti delle Associazioni. Interventi di settore (bonifiche, arbitrato, colf ecc.) e gli interventi liberi (per proposte e osservazioni) dei presenti, hanno completato la giornata.

A tutti i partecipanti è stato distribuito vario materiale di interesse. In particolare, i rappresentanti delle Associazioni hanno ricevuto il programma per la registrazione telematica dei contratti di locazione e per il pagamento delle relative imposte, modello Confedilizia.

## IMPORTANTE

### Impugnata dal Governo la legge Campania sul libretto casa

Il Consiglio dei ministri ha deliberato di impugnare avanti la Corte Costituzionale la legge regionale della Campania che obbliga condòmini e proprietari di casa alla redazione di un libretto casa per tutti gli immobili indistintamente (la legge Regione Lazio in materia, invece, lascia liberi i Comuni di istituire o no il libretto, e quindi non è stata impugnata). Si tratta di un segnale di grande importanza, che dimostra la sensibilità del Governo per i problemi della proprietà edilizia, che non può essere gravata di inutili costi (5/6 milioni per unità immobiliare) per dare lavoro a tecnici senza altro lavoro e a costruttori senza committenti. Si tratta, anche, di un'impugnativa (per la quale attendiamo fiduciosi il parere della Consulta) che - come ha evidenziato la Confedilizia in un esposto a proposito della legge Campania che ha dato origine all'impugnativa decisa dal Governo - potrà evitare lo sconvolgimento dell'istituto condominiale che essa invece prevedeva, materia riservata all'esclusiva competenza dello Stato, così come lo sconvolgimento dell'ordinamento delle professioni.

### A Roma un corso sulla sicurezza per portieri di tutta Italia

È in fase di organizzazione a Roma - a cura della Confedilizia-Unione Provinciale Romana - un corso sulla sicurezza nei luoghi di lavoro riservato ai dipendenti da proprietari di fabbricati provenienti da tutta Italia.

La validità del corso è assicurata dal fatto che lo stesso è organizzato in collaborazione con l'Organismo Paritetico Territoriale del Lazio, così come previsto (ai fini, appunto, della validità dei corsi) dall'art. 22, c. 6, del d.lgs. n. 626/94 e dall'Accordo siglato fra la Confedilizia - firmataria del Contratto collettivo nazionale di lavoro in rappresentanza esclusiva della proprietà - e i sindacati di settore.

Il programma del corso - al termine del quale i frequentatori riceveranno un attestato - prevede anche istruzioni sulle manovre di emergenza degli ascensori, così che i portieri siano autorizzati anche alle stesse, secondo l'apposita normativa.

Le adesioni dovranno pervenire alla Confedilizia-Unione Provinciale Romana: via Ulpiano 47 - 00193 - Roma - tel. 06.689.61.68.



## Boom di iscrizioni nel 2002

Il consiglio nazionale della Fiaip, svoltosi recentemente a Roma, ha avuto come punto focale la relazione del segretario nazionale Antonio Spina, che ha fra l'altro evidenziato il momento di eccezionale crescita della Federazione, testimoniato, in particolare, dal notevole incremento degli iscritti registrato negli ultimi mesi. "Il 2002", ha detto Spina, "rimarrà nella storia della Fiaip come il periodo nel quale si è avuto un vero e proprio boom di iscrizioni, che ha visto un "salto verso l'alto" mai verificatosi prima d'ora".

Dai 5.278 associati del 2001 si è passati ai 7.183 dell'anno successivo, con un incremento di 1.905 iscritti. "In termini percentuali", ha sottolineato il segretario nazionale, "registriamo una crescita superiore al 36%, per l'esattezza il 36,09%, che rappresenta più del doppio della percentuale media rilevata dal 1995 al 2001, che è stata del 15,09%. Se poi si tiene presente che il riferimento è a nuovi associati titolari d'agenzia, il risultato acquisita maggior significato".

A conferma delle dichiarazioni di Spina parlano i seguenti dati: nel 1995 gli iscritti erano 2.279, diventati 2.740 nell'anno successivo con un incremento del 20,22%, che si è confermato anche nell'anno successivo; nel 1998 la Fiaip poteva contare su 3.830 agenti immobiliari e, con incrementi che gradualmente diminuivano in termini percentuali, proporzionalmente alla crescita del totale sempre più consistente degli associati, arriviamo ai 4.792 associati del 2000 e ai già menzionati 5.278 del 2001. Gli oltre 7 mila iscritti di oggi, ma il dato è in costante aggiornamento positivo, pongono Fiaip in una posizione di assoluta rilevanza fra le organizzazioni nazionali.



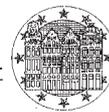
## Locazioni con patto di futura vendita e morte dell'assegnatario

In caso di morte dell'assegnatario di alloggio di edilizia economica e popolare, locato con patto di futura vendita, il diritto di riscatto si trasmette *mortis causa* agli eredi, ciascuno dei quali può esercitarlo indipendentemente dagli altri o può rinunciarvi. La rinuncia al diritto di riscatto dell'alloggio, acquistato *iure successionis* dall'erede dell'assegnatario, non richiede la forma prescritta dall'art. 519 c.c. per l'accettazione dell'eredità.

Poiché la giurisdizione va determinata ai sensi dell'art. 386 c.p.c. in base al *petitum* sostanziale, è devoluta alla giurisdizione del giudice ordinario la controversia avente ad oggetto la domanda di riscatto dell'alloggio di edilizia abitativa pubblica di cui alla L.P. Trento 13 novembre 1992 n. 21 formulata da un erede di un assegnatario locatario con patto di futura vendita, in quanto la stessa è diretta all'adempimento in forma specifica dell'obbligo assunto *iure privatorum* dall'ente pubblico con il contratto di locazione con patto di futura vendita, in relazione al quale si configurano posizioni di diritto soggettivo, che andranno riconosciute o negate alla stregua dei presupposti previsti nel contratto. Non trovano più - in particolare - applicazione alla locazione con patto di futura vendita le norme dettate nella diversa ipotesi della locazione semplice dell'art. 33, commi secondo, terzo, quarto, quinto della L.P. Trento 13 novembre 1992 n. 21, che subordinano l'assegnazione dell'alloggio, nel caso di morte dell'assegnatario, alla conferma da parte dell'ente pubblico all'esito dell'apposito procedimento amministrativo previsto dalla norma.

Cass. Civ. sez. un., 27 giugno 2002, n. 9342,  
Ist. Trentino Edilizia Abitativa ITEA c. Stanchina.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)



## Comitato direttivo a Bruxelles

Si è tenuta a Bruxelles - con la partecipazione, per l'Italia, dell'ing. Attilio Viziano - una riunione del Comitato direttivo dell'Epfi.

Il Comitato ha approvato l'adesione all'Epfi dell'organizzazione danese della proprietà (Ejendomsforeningen Danmark).

È stato inoltre affrontato lo stato di avanzamento dei lavori del comitato tecnico in ordine alla Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia, approvata dal Consiglio dei ministri dell'energia dell'Ue (cfr. su questo stesso numero di *Cm*). Il comitato, basandosi sulle informazioni ed esperienze delle organizzazioni della proprietà aderenti all'Epfi, ha analizzato i problemi che emergono dalla Direttiva e sta elaborando alcune linee guida per far sì che i membri possano fornire, ai rappresentanti dei governi nazionali, suggerimenti utili per recepire al meglio la Direttiva stessa.

Nel corso della riunione il Comitato ha eletto Robert Lewis - componente della British Property Federation - presidente del comitato pianificazione ed ambiente.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Gli archivi e i moderni mezzi di comunicazione

L'Archivio di Stato di Firenze ha celebrato i 150 anni della sua fondazione anche con l'allestimento di una mostra oltremodo interessante dal titolo "Dai cimeli al computer", che resterà aperta fino al 20.2.'03.

Si segnala l'evento in quanto l'Archivio di Stato di Firenze, istituito nel 1852 dal granduca Leopoldo II di Toscana, è uno degli archivi di Stato più antichi d'Europa ed in occasione dei festeggiamenti del suo anniversario ha messo in linea una guida online consultabile su Internet all'indirizzo [www.archiviodistato.firenze.it](http://www.archiviodistato.firenze.it).

Si tratta di un'imponente banca dati digitale contenente informazioni identificative di tutti i fondi (tra i quali si segnala l'Archivio Mediceo avanti il Principato). La guida on line contiene anche i dati relativi alla storia archivistica della documentazione, dei soggetti e delle modalità di accesso ai documenti. L'unico accorgimento da seguire per poter navigare nella guida è quello di registrarsi gratuitamente sul sito.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

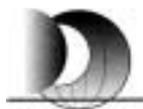
## Costituiti gli organismi paritetici

Sono stati costituiti fra le organizzazioni firmatarie del Contratto collettivo nazionale di lavoro sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico gli organismi paritetici previsti dallo stesso contratto. Si tratta degli enti Ebincolf, Cassa colf e Fondo colf.

Ebincolf è l'Ente bilaterale nazionale del comparto datori di lavoro col-laboratori familiari previsto dall'art. 44 del citato CCNL ed ha, fra i propri compiti, quello di istituire un osservatorio con il compito di effettuare analisi e studi sul comparto.

Cassa colf è la Cassa malattia colf prevista dall'art. 45 del CCNL per il rimborso dell'indennità di malattia.

Il Fondo colf è l'ente previsto dall'art. 47 del CCNL per la riscossione dei contributi di assistenza contrattuale.



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

## Quale "canone equo"?

La rivista *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 11/02) pubblica un'approfondita nota a sentenza di Antonio Sciaudone dal titolo "Sui criteri di determinazione del canone equo di affitto di fondo rustico a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62 della legge 3.5.1982 n. 203".

## La causa dura 15 anni, lo Stato paga il ritardo

Hanno dovuto aspettare 15 anni per ottenere giustizia in una causa civile, ma saranno, risarciti con 7.800 euro. Lo ha stabilito la Corte d'appello di Caltanissetta, che ha condannato il Ministero della giustizia a pagare la somma a tre agrigentini che nel 1986 citarono in giudizio il Comune di Aragona. Chiedevano un risarcimento per l'occupazione di un fondo di loro proprietà, acquisito dall'Amministrazione. Il processo si è concluso solo l'anno scorso, in loro favore. Di qui, il giudizio davanti ai giudici di Caltanissetta, che hanno quantificato in circa 15 milioni delle vecchie lire "la frustrazione provocata dall'inutile protrarsi dell'interminabile iter processuale".

## Prorogata al 16 maggio la rivalutazione dei terreni

Può essere effettuato fino al 16.5.'03 il versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi da parte dei soggetti che hanno optato per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola (cfr. *Cn* gen., febr., mar., ott. e dic. '02). Lo ha stabilito l'art. 2, c. 2, del d.l. 24.12.'02, n. 282, con riferimento ai terreni posseduti all'1.1.'03.

L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, da versarsi a partire dal 16.5.'03, e sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo. Sempre entro il 16.5.'03 devono essere effettuati la redazione e il giuramento della perizia.

**ASSOTRUSTS**  
COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Codice del trust e del trustee

Vivo successo, tra gli operatori, del *Codice del trust e del trustee* (ed. La Tribuna), dovuto all'avv. Andrea Moja, Presidente Assotrusts. L'opera è stata inviata a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia, a cura della Sede centrale.

Nella presentazione del volume, il Presidente confederale scrive che "d'ora in poi, questa pubblicazione costituirà un punto di riferimento imprescindibile per tutti gli interessati".

**CASSA PORTIERI**  
COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

**NOTIZIARIO della CASSA PORTIERI**  
Bilancio 2001 in crescita

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

**ASSINDAT COLF**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Notizie sui primi collaboratori domestici regolarizzati

Proseguono le convocazioni dei datori di lavoro e lavoratori colf e badanti presso le prefetture per la regolarizzazione. A Pesaro le prime ad essere state "sanate" sono una giovane collaboratrice domestica del Guatemala e la sua datrice di lavoro. In Calabria la prima pratica che si è conclusa con esito positivo è stata quella di un'ucraina di 37 anni che assiste un uomo di 87. Anche a Padova ed a Belluno sono state "regolarizzate" soprattutto donne (moldave, rumene, ucraine).

## Lavoratori domestici regolarizzandi: denuncia di lavoro all'Inps

Il datore di lavoro che ha presentato la domanda di regolarizzazione di un lavoratore domestico in forza della legge Bossi-Fini, può presentare la denuncia di rapporto di lavoro domestico anche successivamente alla scadenza del 10 gennaio, senza incorrere nelle sanzioni previste per la ritardata presentazione della denuncia anzidetta. In seguito alla denuncia, l'Inps (che ha reso noto quanto sopra in un suo apposito comunicato) spedisce direttamente a casa del datore di lavoro i primi bollettini per il versamento dei contributi dovuti dal 10.9.'02 in poi, mentre la copertura contributiva per il periodo 10 giugno-30 settembre sarà effettuata d'ufficio dall'Inps sulla base dei bollettini di versamento del contributo forfetario di 290 euro.

Per la regolarizzazione contributiva dei possibili periodi precedenti il 10 giugno, si rinvia a quanto pubblicato su *Cn* ott. '02.

**COFIC**  
COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## È di 2,7 MLD di Euro il patrimonio dei fondi immobiliari

Il patrimonio dei Fondi immobiliari italiani attualmente operanti è di oltre 2,7 miliardi di euro e, presto, dovrebbe toccare i 3 miliardi. La raccolta netta dei Fondi ha registrato in questi anni un aumento costante, passando da 572 milioni di euro nel '99 a 1.540 nel 2000, a 2.120 nel 2001 e a 2.439 nel primo semestre 2002. È quanto ha reso noto a Milano, nel corso di un convegno sull'argomento, una ricerca di Scenari Immobiliari.

A giugno 2002, gli investimenti immobiliari rappresentavano circa il 62% del portafoglio dei Fondi stessi, seguiti da un 28% di strumenti finanziari. In particolare, gli investimenti immobiliari effettuati dai Fondi immobiliari italiani ammontano a circa 1,7 miliardi di euro per una superficie complessiva di oltre 1,2 milioni di metri quadrati.

Dal punto di vista localizzativo, le società di gestione hanno concentrato la propria attività di investimento nelle principali piazze nazionali come Milano e Roma, ma in un'ottica di lungo periodo alcune tendono a diversificare nel 2003 gli investimenti allargando l'area di interesse alle città italiane di medie e anche piccole dimensioni e all'Europa. L'attenzione dei gestori si concentra su immobili di pregio, nuovi o ristrutturati; si preferisce in genere acquistare interi stabili con affittuari di prestigio e localizzati in zone centrali e/o in aree periferiche attrezzate.

Attualmente, il portafoglio immobiliare complessivo dei Fondi dal punto di vista della superficie è largamente orientato verso il comparto direzionale-uffici, che rappresenta il 74% del totale e assorbe il 9,8% della superficie gestita, mentre le residenze per anziani e l'alberghiero rappresentano rispettivamente il 2,5% e il 2,4%. Dal punto di vista del valore, il comparto direzionale-uffici rappresenta il 78,2% dell'intero patrimonio ma, nel prossimo anno, questa quota è destinata a scendere in quanto i Fondi si stanno orientando in prevalenza verso altri comparti quali il commerciale e la logistica.



## Convegno Confcasalinghe

Si è svolto con successo a Crotone il Convegno, organizzato dalla Confcasalinghe insieme alla locale Assocasalinghe, avente ad oggetto la disciplina sull'assicurazione contro gli infortuni domestici. A fare gli onori di casa è stata la dott.ssa Luigia Macri, Segretario nazionale della Confcasalinghe. Tra le molteplici personalità intervenute si segnalano l'on. Dorina Bianchi (deputato firmatario del progetto di legge n. 3011 di modifica della legge sugli infortuni domestici), il dott. Carlo Biasco (direttore Inail per la Provincia di Crotone), la dott.ssa Francesca Romana Pucci (giudice del Tribunale di Crotone), la dott.ssa Serafina Rita Anania (presidente Pari opportunità Provincia di Crotone), il dott. Dionisio Gallo (assessore alle Pari opportunità Regione Calabria).

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

Prosegue (cfr. Cn nov. e dic. '02) la nostra rassegna di domande e risposte fornite dall'Inail sulla normativa concernente l'assicurazione per gli infortuni domestici

### Esonero dal pagamento del premio assicurativo

Si deve pagare il premio assicurativo, se il proprio reddito familiare annuo complessivo è di 8.263,31 Euro (16 milioni)?

Il versamento del premio di 12,91 euro (25.000 lire) non deve essere effettuato se l'interessato ha un reddito Irpef annuo che non supera i 4.648,11 euro (9 milioni di lire) e se appartiene ad un nucleo familiare il cui reddito complessivo non supera i 9.296,22 euro (18 milioni di lire) annui. In questo caso il pagamento è a carico dello Stato e deve essere presentata una autocertificazione utilizzando l'apposito modello.

### Cittadini stranieri ed assicurazione

È obbligatoria l'assicurazione anche per i cittadini stranieri?

Sì, la tutela assicurativa è prevista, per gli stranieri che soggiornano regolarmente in Italia, in presenza dei seguenti requisiti:

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

Non sono compresi nella tutela gli infortuni che si verificano al di fuori del territorio italiano.

### Casi esclusi dall'assicurazione

Una collaboratrice domestica deve fare l'assicurazione contro gli infortuni domestici?

No. In quanto svolge la sua attività di collaboratrice domestica alle dipendenze di un datore di lavoro e per tale attività è retribuita ed è soggetta, quindi, all'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali. Sono, invece, assicurati contro gli infortuni domestici coloro che svolgono senza vincolo di subordinazione ed a titolo gratuito attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare.

### Assicurazione privata

Se si stipula con una compagnia privata una polizza che copre i rischi da infortuni domestici, ci si deve assicurare anche all'Inail?

Sì. L'assicurazione contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail è obbligatoria, indipendentemente dall'aver stipulato un'assicurazione privata che copre gli stessi rischi.

## Assicurazione obbligatoria: rimborsati i pagamenti relativi agli anni 2001 e 2002

L'Inail rimborserà i premi relativi all'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici che sono stati indebitamente versati per errore nell'ambito dell'applicazione della normativa. Interessati al rimborso sono coloro che, non avendo i requisiti legali, hanno comunque versato il premio, coloro che lo hanno versato più volte nel corso dello stesso anno nonché coloro che, pur essendo esonerati dal pagamento e pur avendo presentato la dichiarazione sostitutiva ex art. 7 decreto 15.9.'00, hanno pagato ugualmente.



## Cerchiai eletto presidente

Fabio Cerchiai è il nuovo presidente dell'Ania. Lo ha votato all'unanimità l'assemblea dell'associazione delle imprese di assicurazione. L'assemblea ha anche nominato i vicepresidenti e il consiglio direttivo. Vice presidenti sono: Carlo Acutis, vicepresidente Vittoria Assicurazioni; Ivano Sacchetti, vicepresidente e a.d. Compagnia assicuratrice Unipol; Francesco Torri, a.d. Toro Assicurazioni. Quarto vicepresidente dell'Ania è Fabio Rindi, presidente e a.d. di Winterthur Assicurazioni. L'assemblea ha pure eletto il nuovo consiglio direttivo dell'Ania che, riunitosi in coda all'assemblea, ha nominato la giunta esecutiva che supporterà il nuovo presidente per il triennio 2002-2003.

Appena eletto, Cerchiai ha ringraziato il presidente Alfonso Desiata per il lavoro svolto e per aver condotto il sistema assicurativo nel rispetto di rigorosi principi morali e sostanziali. Ha poi indicato all'assemblea quelle che saranno le linee del suo programma.

Il Presidente confederale ha recato al nuovo Presidente dell'Ania il saluto, e l'augurio, della nostra organizzazione



## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Agevolazioni fiscali ed immobili locati ad uso commerciale

In tema di imposte sui redditi, l'art. 11, comma 2, della L. 30 dicembre 1991, n. 413 – il quale stabilisce che "In ogni caso il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della L. 1° giugno 1939, n. 1089, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato", è applicabile solo agli edifici a destinazione abitativa e non a quelli ad altra destinazione (nel caso di specie, categoria D/8, immobili destinati ad attività commerciali) (1).

(Cassazione, Sez. trib. – Sent. n. 11211 del 19 dicembre 2001, dep. il 30 luglio 2002)

(1) Sentenza per la quale non risultano precedenti in termini e contraddetta (per come massimata) dalla successiva sentenza 6.11.2002 n. 15533 – emessa da sezione presieduta dallo stesso Presidente e con il medesimo relatore – che ha rigettato la tesi delle Finanze "per manifesta infondatezza". In merito, cfr. Luciano Filippo Bracci, *Una pietra definitiva sopra la pervicace insistenza del fisco*, in Arch. loc. n. 6/2002.

## Insegnamento del restauro, nuova disciplina

Il Consiglio dei ministri ha approvato – su proposta del ministro Urbani – un disegno di legge recante "Disciplina dell'insegnamento del restauro dei beni culturali" mobili, nonché delle superfici decorate di beni architettonici. Il provvedimento (che passa all'esame del Parlamento) reca norme – anche di carattere transitorio – riguardanti il riconoscimento del valore legale del titolo di studio concernente l'attività di restauratore.

Il testo del disegno di legge può essere richiesto alla Confedilizia centrale.



## Tutela acquirente

La rivista *Immobili & Proprietà* (n. 11/02) pubblica un esaustivo studio di Alessandro Re dal titolo "Multiproprietà immobiliare: quale tutela per l'acquirente?".

Sullo stesso numero della stessa rivista, Giuseppe Cassano tratta della multiproprietà azionaria.

## Ricorso fiscale anche per posta

La Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 22, commi 1 e 2, del D. Lgs. 546/92 nella parte in cui non consentiva la presentazione a mezzo del servizio postale dei ricorsi in materia tributaria. Ora, dunque, è possibile costituirsi in giudizio con questo mezzo nei processi tributari.

### Errata corrige

Nel numero di novembre 2002 di *Confedilizia notizie*, nell'articolo dal titolo "Niente imposte sui canoni non percepiti", per via di un refuso tipografico, alla terza riga dell'ultimo capoverso è stato indicato in 20 giorni il termine per il versamento dell'imposta di registro, che è invece di 30 giorni. Preghiamo i lettori di apportare la correzione alle proprie raccolte.

## Cartelli stradali

*Non sono validi senza riferimento all'ordinanza*

Per risparmiare qualche euro, Province e Comuni adesso rischiano di perdere milioni. Secondo una sentenza del Giudice di pace di Roma (IV sezione) i cartelli stradali privi della stampigliatura con gli estremi dell'ordinanza di "apposizione" (prevista dalla vigente normativa) non sono validi. E di conseguenza, l'automobilista che li ignora non può essere sanzionato.

Una decisione che solo a Roma ha convinto, nel giro di pochi giorni, centinaia di automobilisti e motociclisti a presentare ricorso.

La principale ragione per cui gli uomini servono volontariamente, è che nascono servi e sono educati come tali.

*Étienne de La Boétie*

## Si completa la svolta per i libri matricola

Al traguardo la rivoluzione per i libri paga e i libri matricola. Sulla "Gazzetta Ufficiale" n. 282 del 2 dicembre 2002 è stato pubblicato il decreto 30 ottobre 2002 del Ministero del lavoro con le "modalità applicative per la tenuta dei libri paga e matricola". Il provvedimento, che dà attuazione a una norma della Finanziaria 2001 (articolo 119, comma 4, della legge 388/00), ridisciplina la tenuta dei due libri. L'articolo 119 ha infatti stabilito che "la tenuta del libro matricola e paga può altresì avvenire mediante l'utilizzo di fogli mobili" e che "le condizioni e le modalità sono stabilite con apposito decreto del Ministro del lavoro".

## Confedilizia: predisposto il Mansionario dell'amministratore condominiale

La Confedilizia ha approvato un "Mansionario dell'amministratore condominiale". Lo ha reso noto la stessa Organizzazione della proprietà immobiliare, aggiungendo che nel documento vengono indicati il contenuto ed i limiti delle prestazioni dell'amministratore di condominio al fine di realizzare l'obiettivo della massima trasparenza nei rapporti fra condomini ed amministratori.

Il Mansionario elenca partitamente le attività comprese nelle due grandi categorie di attribuzioni dell'amministratore: le prestazioni ordinarie e le prestazioni straordinarie.

Nella prima categoria rientrano sostanzialmente le attività (nel Mansionario specificatamente individuate) ricomprese nel mandato conferito all'amministratore ed incluse nel compenso concordato per tale mandato siccome corrispondenti e necessarie alla normale amministrazione del condominio.

Nella seconda categoria sono comprese le prestazioni ulteriori (pure specificatamente individuate) rispetto a quelle ordinarie. Per queste ultime, il documento predisposto prevede che il compenso per l'amministratore venga determinato dall'assemblea condominiale all'atto della deliberazione delle stesse prestazioni; nella medesima sede l'amministratore formalizzerà la propria accettazione del compenso così fissato.

Il Mansionario Confedilizia - che è stato sottoposto a registrazione - può essere utilizzato attraverso richiamo da inserirsi nella delibera di nomina dell'amministratore condominiale o di rinnovo dello stesso nella carica (il relativo modello di delibera è allegato al Mansionario). Il Mansionario medesimo è disponibile presso tutte le Associazioni territoriali aderenti.

## Delibere Ici entro il 31 marzo 2003

Con d.m. 19.12.'02, il Ministero dell'interno ha differito al 31.3.'03 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2003 da parte degli enti locali, di regola fissato al 31 dicembre di ogni anno.

Alla stessa data - per effetto dell'art. 53, c. 16, della l. n. 388/00 - slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 marzo, hanno effetto dall'1.1.'03.

## Confedilizia, bilanci comunali sotto la lente "Vogliamo un voto che conti doppio"

La Confedilizia esaminerà, ad uno ad uno, i bilanci dei Comuni, per stabilire quanto concorrano i proprietari di casa alle spese di ciascuno di essi. Lo hanno deciso i rappresentanti delle 190 Associazioni territoriali aderenti all'Organizzazione storica della proprietà immobiliare riuniti a Roma per la loro 2ª Conferenza organizzativa nazionale.

I Comuni - è detto in una nota della Confedilizia - finanziano mediamente le proprie spese al 60/70% con gli introiti dell'Ici, sempre crescenti - e quest'anno particolarmente - dalla sua istituzione ad oggi. Per il 2003 - sulla base delle delibere adottate quest'anno dai Comuni - "la tassa più odiata dagli italiani" peserà ancor più di qualsiasi anno precedente su condomini e proprietari di casa in genere. "La nostra proposta, provocatoria ma non troppo, è che il voto di chi paga l'Ici - ha dichiarato il Presidente confederale - conti il doppio: sarebbe un atto di riparazione nei confronti di una categoria che concorre come nessun'altra al finanziamento delle spese dei Comuni".

L'indagine della Confedilizia sui bilanci comunali - è spiegato in una nota dell'organizzazione - prenderà in esame i dati dei Bilanci preventivi del 2002 e del 2003, stabilendo per ciascuno di essi l'incidenza del gettito dell'Ici sul monte delle entrate tributarie e sul totale delle entrate nonché delle spese, con relativo confronto fra i due anni considerati. I dati così raccolti dalla Confedilizia attraverso le sue sedi - sparse su tutto il territorio nazionale - saranno poi affidati ad un istituto di ricerca per la loro elaborazione. In particolare, si determinerà l'incidenza dell'Ici per ogni abitante di tutti i capoluoghi di provincia, in valore sia assoluto che relativo.

## Avviso importante per i proprietari di casa di Palermo con servizio di portierato

La Confedilizia - nello svolgimento della sua funzione di tutela dei proprietari di casa - ricorda a tutti i proprietari interessati al servizio di portierato e, in particolare, agli amministratori di condominio, che la Confedilizia è l'unica organizzazione firmataria del Contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati, in rappresentanza dei datori di lavoro.

L'ultimo rinnovo è stato siglato il 15 dicembre 1999, mentre l'aggiornamento della parte economica a decorrere dal 1º gennaio 2001 è stato concordato fra la Confedilizia e le Parti sociali il 10 gennaio 2001.

In base a tale contratto collettivo, l'orario di apertura del portone per i portieri con alloggio è di 59 ore settimanali, mentre l'orario di lavoro dei portieri senza alloggio è di 47 ore settimanali; i permessi retribuiti sono fruibili nella misura di 60 ore annuali; durante il periodo di malattia, al lavoratore spetta un'indennità a partire dal 4º giorno, mentre non è dovuta alcuna indennità per infortunio e maternità, trattandosi di fattispecie coperte, rispettivamente, dall'Inail e dall'Inps.

Nel sottolineare che il contratto collettivo in questione - che è scaduto il 31.12.2002 ed è ora in corso di rinnovo - si applica in tutto il territorio nazionale, la Confedilizia invita gli interessati a prendere contatto con il proprio Ufficio sindacale - dott.ssa Alessandra Egidi - tel.: 06.6793489 (r.a.).

## TUTTONORMEL

### Corsi sulla normativa elettrica 2003

I corsi di formazione Tutto-Normel costituiscono una pausa di riflessione e di studio sui temi di normativa e legislazione, rivolti a quanti hanno l'obbligo giuridico di valutare il rischio e di garantire la regola dell'arte nel settore elettrico.

Ogni corso ha la durata di tre giorni. Sarà fornita la documentazione utilizzata dai docenti nell'esposizione e necessaria per l'approfondimento e l'aggiornamento dei temi svolti.

I corsi si svolgeranno a Milano e a Bologna, secondo il seguente calendario:

1. Impianti di terra: 6-7-8/5/2003 (Bologna) – 11-12-13/11/03 (Milano)
2. Protezione contro i fulmini: 2-3-4/7/2003 (Milano)
3. Luoghi con pericolo di esplosione: 8-9-10/4/2003 (Bologna) – 7-8-9/10/2003 (Milano)
4. Quadri elettrici di bassa tensione: 10-11-12/6/2003 (Milano) – 28-29-30/10/2003 (Milano)
5. Legislazione e responsabilità nel settore elettrico: 16-17-18/6/2003 (Bologna)
6. Progetto di impianti elettrici: 24-25-26/6/2003 (Milano) – 21-22-23/10/2003 (Bologna)
7. Protezione contro le sovratensioni: 4-5-6/11/2003 (Bologna)
8. Verifiche, manutenzione e lavori elettrici: 27-28-29/5/2003 (Bologna) – 23-24-25/09/2003 (Milano) – 2-3-4/12/03 (Bologna)
9. Equipaggiamento elettrico delle macchine: 18-19-20/11/2003 (Milano)
10. Campi elettromagnetici e tutela della salute: 25-26-27/03/2003 (Milano) – 25-26-27/11/2003 (Bologna)
11. L'impianto elettrico per la prevenzione incendi: 16-17-18/09/2003 (Bologna).

Per ulteriori informazioni rivolgersi a:  
 TuttoNormel,  
 Strada dei Ronchi, 29  
 10133 Torino  
 Tel. 011.661.12.12 r.a.  
 Fax. 011.661.81.05  
 www.tne.it  
 info@tne.it

## GIURISPRUDENZA CASA

### Innovazioni condominiali, attenzione al "decoro architettonico"

Non sempre si hanno le idee chiare, in materia di innovazioni. Ma una sentenza della Cassazione (n. 5417/02) ha invece fatto chiarezza, in riferimento ai pregiudizi che possono derivarne ad un edificio in condominio.

"Nel condominio degli edifici – ha detto la Suprema Corte – il giudice, nel decidere dell'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico, deve adottare caso per caso criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in quale misura un'unitarietà di linee e di stile suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condomini". In caso di accertato danno estetico di particolare rilevanza – ha detto ancora la Cassazione – il danno economico è da ritenersi insito, senza necessità di specifica indagine; il relativo accertamento è demandato alla discrezionalità del giudice del merito e non è sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato".

### Conflitto d'interessi e condomino delegato

Importante sentenza della Cassazione (n. 10683/02, inedita) a proposito di condomino in conflitto d'interessi, portatore – per di più – di delega.

"In tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali – ha detto la Suprema Corte – l'esistenza di un conflitto d'interessi, reale o potenziale, tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta la esclusione, dal calcolo dei millesimi, delle relative carature attribuite al condomino confliggente, così estensivamente interpretata la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'art. 2373 cod. civ. (che inibisce il diritto di voto al socio in conflitto d'interesse con la società), ricorrendo in entrambe le fattispecie la medesima ratio, consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale". Ove, tuttavia, il condomino confliggente – prosegue la sentenza della Cassazione – "sia stato delegato all'espressione del voto da altro condomino, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile al rappresentato aprioristicamente, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi in caso contrario presumere che il delegante abbia, nel conferire il mandato, valutato anche il proprio interesse – non personale, ma in quanto componente della collettività – e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato"; né è applicabile al riguardo – ha detto ancora la Cassazione – l'art. 1394 cod. civ., che prevede la legittimazione del solo rappresentato a dedurre il conflitto, giacché quest'ultimo non verte, nella specie, tra l'interesse personale del rappresentato e quello, pure personale, del rappresentante, ma tra quest'ultimo e quello della collettività, onde ogni partecipe di questa è legittimato a farlo valere nel comune interesse".

### Vizi cosa locata, neanch'essi legittimano l'autoriduzione del canone

Il conduttore non può autoridursi il canone. Neppure nei casi di vizi della cosa locata. Lo ha stabilito la Cassazione, in una precisa sentenza (n. 10271/02, inedita).

"In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo – ha detto la Suprema Corte – la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario e illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta riduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, primo comma, cod. civ., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata". La Cassazione ha spiegato che la citata norma, infatti, "non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo di domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti".

### Contratto di locazione, pluralità di locatori

Cosa succede, nei rapporti con l'inquilino, quando l'immobile locato appartiene a più proprietari? È una domanda che spesso si pone, in concreto, ed alla quale ha risposto la Cassazione in una sua precisa sentenza (n. 10394/02, inedita) in argomento.

"Nelle vicende del rapporto di locazione – ha detto la Suprema Corte – l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica, al cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presidono alla disciplina della comunione, e tale disciplina consente di delegare ad un amministratore la gestione del bene comune e la rappresentanza anche processuale della comunione nei confronti dei terzi". Nel qual caso – ha aggiunto la Cassazione – "l'amministratore acquisisce il potere di svolgere le medesime attività di amministrazione che spettano per legge ai singoli partecipanti nell'interesse ed a tutela dei detti beni, compreso il potere di intimare la dissoltezza del contratto di locazione e di rappresentare la comunione nel relativo giudizio di opposizione".

### Locazione, condizioni per la tacita rinnovazione

"La rinnovazione tacita del contratto di locazione non è desumibile dal solo fatto della permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del termine, ma occorre che dall'univoco comportamento tenuto dalle parti dopo la scadenza del contratto possa desumersi la tacita volontà di entrambe di mantenere in vita il rapporto": così ha stabilito la Cassazione in una sua sentenza (n. 10644/02, inedita). Nella specie, la Suprema Corte, in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha cassato la sentenza che aveva ritenuto tacitamente rinnovato il contratto per il solo fatto che il locatore aveva accettato i canoni versati dal conduttore successivamente alla scadenza del contratto, rilevando che era stato invece accertato che tale accettazione era avvenuta "come corrispettivo della ritardata restituzione dell'immobile" e, dunque, come adempimento dell'obbligazione posta a carico del conduttore ex art. 1591 cod. civ..

## Modifiche ai T.U. edilizia ed espropri

*La disputa sulla vigenza di quello sull'edilizia*

Il Governo ha approvato, a fine anno, due schemi di decreti legislativi di modifica dei T.U. sull'edilizia e gli espropri, al fine di coordinare gli stessi con la c.d. legge obiettivo (n. 443/01). Per informazioni sui relativi contenuti, le Associazioni territoriali possono rivolgersi alla Sede centrale.

Intanto, continua - a livello dottrinale e giurisprudenziale - la disputa sulla vigenza o meno del T.U. edilizia e relativi effetti. Documentazione - e informazioni - al proposito, le Associazioni interessate possono richiedere alla Segreteria generale.

## Ci si critica

Le uniche critiche che riceviamo dai lettori (insieme a molti apprezzamenti: ci vogliono anche questi, ci aiutano - e spronano - a fare ancora meglio) riguardano i caratteri del nostro notiziario e la mancanza dell'indicazione della pagina nel sommario degli argomenti in prima.

Quanto ai caratteri, è solo questione di spazio: più grandi, ci imporrebbero di pubblicare meno notizie. Quanto al secondo suggerimento, poi, osserviamo che esistono differenti scuole di pensiero: la scelta finora operata è indotta dalla considerazione di favorire la lettura dell'intero notiziario.

Ringraziamo in ogni caso i lettori. Non mancheremo di tener presenti (e, magari, di riconsiderare) le loro osservazioni.

## Nel 2002 boom di acquisti

Secondo i dati relativi al 2002 forniti dall'Ance, l'Associazione nazionale costruttori edili, le compravendite sono aumentate del 4%, ed è più che raddoppiata la percentuale delle famiglie acquisite di immobili, passate dal 4 al 7,8 per cento. Una tendenza che, secondo l'Ance, dovrebbe essere confermata per tutto il 2003, visto che non ci sono grandi cambiamenti in vista. I prezzi sono cresciuti del 5%.

## 2002: pro e contro

Un altro anno è passato: ed anche per noi è venuto il momento di fare un po' il bilancio dei pro e dei contro che ci lasciamo alle spalle. Cominciamo dagli aspetti positivi. La liberalizzazione del mercato delle locazioni abitative nel corso di quest'anno passato si è andata consolidando e costituisce ormai un processo irreversibile e sicuramente da considerarsi benefico. Oggi sono reperibili su piazza abitazioni in affitto di ogni tipo e per ogni tasca. È dunque provato che la libertà di mercato è sempre la miglior cura contro punte speculative ed eccessi: con buona pace di tutti gli imbonitori pseudosociali che ci hanno deliziato per quasi tutto il secolo passato. A questo ritorno alla ragione ed a questo positivo risultato ha concorso certo, in qualche misura, un mutato atteggiamento delle pubbliche Amministrazioni verso l'edilizia in generale, ma lasciate che rivendichiamo una buona parte del merito di ciò all'azione tenace, combattiva, martellante della Confedilizia, per contrastare certe forze politiche e quei falsi profeti che, nella presunzione di assicurarsi un pugno di voti, tanti guai hanno arrecato, non solo ai proprietari, ma all'intera economia del Paese. Tanti, forse troppi, sono stati i risparmiatori dell'edilizia che negli scorsi decenni - delusi e sfiduciati dalle ignobili leggi che ci governavano - hanno preferito liberarsi dei loro immobili, e venderli (o svenderli) per cercare migliori destinazioni (Speriamo che non siano stati sedotti dalla sirena della Borsa).

Chi ha saputo tener duro e non scoraggiarsi per tutte le avversità che abbiamo attraversato, in questi ultimi anni ha ricevuto un giusto premio alla sua fedeltà. Negli ultimi due anni, infatti, il valore di mercato degli immobili, non solo ha recuperato del tutto quel lento deprezzamento che aveva subito negli anni '90, ma anzi, soprattutto nel 2002, ha avuto una consistente rivalutazione, che si può stimare dell'ordine del 20/30%. Ancora una volta si è dovuto constatare che l'immobile non tradisce mai: si possono avere degli alti e dei bassi, ma sulla distanza l'investimento immobiliare fa premio su qualunque altra forma di risparmio.

E veniamo alle dolenti note.

La prima - che riguarda più direttamente la nostra categoria di risparmiatori - è l'ostinato mantenimento in vita, che dura ormai da quasi un secolo, di quella ignobile bardatura legislativa che va sotto il nome di locazioni commerciali. Che consiste, per dirla in chiare parole fuori dai denti, nel travaso forzoso di onante danaro dalle tasche degli odiati proprietari di casa a quelle di quei poveri diavoli di commercianti e bottegai. È pur vero che, elettoralmente, commercianti e bottegai sono assai di più dei proprietari delle botteghe, ma lasciatemi dire che questa è una gran porcata, indegna di un Paese che si dice civile e soprattutto di un Governo che si dice (!!) liberale.

Ma tant'è: speriamo solo che, come è accaduto per le locazioni abitative, chi ci governa sia talmente travolto dalla vergogna che un giorno rinsavisca. E per finire: le tasse!!

Vana è stata l'attesa che qualche cosa, almeno in modesta misura, potesse migliorare: i proprietari restano la vacca da mungere. È così facile! Destra o sinistra: è l'unico punto sul quale sono perfettamente d'accordo. Per non parlare dell'Ici: le cui aliquote, anno per anno, continuano a salire, ed i cui accertamenti (le cosiddette cartelle pazze) proprio in questi giorni hanno ricominciato a fioccare. Nessuna speranza, dunque? Ma no: la speranza di un mondo migliore deve sempre sostenerci! Fatevi un buon Anno colle vostre famiglie.

Attilio Viziano  
Vicepresidente UIPI,  
presidente Confedilizia Genova

## SE LO DICE LUI...

### “Non pagare tasse è legittima difesa”

In un Paese “dove si pagano troppe tasse, non pagarle è legittima difesa”: lo ha detto il relatore di maggioranza alla Finanziaria, Lamberto Grilletti (An), nel corso del suo intervento in Aula al Senato, all'inizio dell'esame della Finanziaria. In questo quadro, “sistemare le pendenze fiscali è una cosa morale, non è solo una questione di cassa” e ha aggiunto: “Considerato anche che ci sarà la riforma fiscale, la sanatoria estesa è oggi tutto meno che scandalosa”.

## Inquilini: ancora il 43% ad equo canone

L'equo canone continua a imperversare. Secondo dati dell'Istat, ben il 43% dei contratti di locazione in essere nel 2001 sarebbero ancora ad equo canone, mentre poco più del 25% apparterebbe alla specie dei patti in deroga. Intorno al 15% altre tipologie contrattuali e circa l'1% le foresterie. Del rimanente 15% circa, l'Istat segna la mancanza di dati.

La percentuale complessiva delle famiglie in affitto è inferiore a 1/5 del totale (esattamente, il 19,6% nel 2001).

Dei conduttori, circa i 7/10 abitano in casa di proprietà privata e poco più di 1/5 in alloggi di enti pubblici (il rimanente 6% in proprietà di “altri”).

## Locali privati con divieto di fumo

La legge “Disposizioni ordinarie in materia di pubblica amministrazione” reca anche norme in materia di “Tutela della salute dei non fumatori” (art.51).

In particolare è previsto che “è vietato fumare nei locali chiusi, ad eccezione di quelli privati non aperti ad utenti o al pubblico” (senza specificazione alcuna di chi debba essere considerato “utente”: termine politichese usato impropriamente, che sarà foriero di dubbi e molteplici, differenti interpretazioni).

## Matteoli, domeniche a piedi? Soldi sprecati

Le domeniche a piedi nelle città italiane? Per il ministro dell'ambiente, Altero Matteoli, sono soltanto “soldi sprecati”. Lo ha ribadito a Palermo, partecipando a un incontro politico di Alleanza nazionale. “Durante queste domeniche a piedi - ha detto Matteoli - è stato fatto un monitoraggio approfondito in diverse città. Ebbene, il risultato, dal punto di vista ambientale, è stato pari allo zero. Quindi, perché il Ministero deve continuare a finanziare un'iniziativa che non produce alcun frutto?”. “Io voglio continuare a finanziare i Comuni - ha proseguito Matteoli - ma soltanto per realizzare qualcosa di strutturale”. E sottolinea di avere “la coscienza a posto”, “ma - ha aggiunto - voglio risultati, non qualcosa che appare come uno show”.

NOVITÀ



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

**Contrarietà generalizzata al libretto casa e ai Consorzi di bonifica  
Il balzello del controllo caldaie  
La "baggianata" delle domeniche a piedi e la "furbata" dell'Enel  
Berlusconi e gli affitti dei negozi**

Clara Tomatis di Brescia scrive a *Il Giorno* (16/11): "Guardando ai fatti accaduti in questi giorni non posso che dirmi sempre più contraria all'introduzione in tutti gli edifici di quello strumento costoso e superfluo chiamato fascicolo di fabbricato. Mi chiedo perché, invece di creare un obbligo burocratico e cartaceo con relativi e pesanti costi per i piccoli proprietari di case, già massacrati dall'Ici, non si pensa a disporre rilevazioni serie per quegli edifici che potrebbero aver bisogno di lavori per essere messi in sicurezza".

Su *La Nazione* (19/11), lettera di Anna Staderini: "Poiché sono un po' dura a capire le cose, vorrei qualche spiegazione circa il bollettino da pagare al comune per la conferma dell'avvenuta revisione della caldaia a gas. Se io faccio pervenire all'Ufficio apposito «l'allegato H» significa ovviamente che la caldaia è stata controllata ed è conforme alle vigenti leggi. Per quale motivo allora devo pagare 10 euro per far venire l'addetto a controllare che tutto sia in regola? I controllori li mandino alle persone che gli allegati non li hanno inviati, e gli stipendi per i suddetti li traggano dalle multe per chi non si è attenuto alle regole. Sbaglio a pensarla così?"

*Leggo* (20/11) pubblica questa lettera firmata Isa: "Mi piacerebbe sapere se la giunta comunale di Roma ha una lista di priorità quando decide di spendere i fondi a disposizione oppure no, visto che invece di continuare con quella baggianata propagandistica delle domeniche a piedi (è dimostrato che non servono proprio a nulla) e soprattutto di farlo senza il contributo del governo, si potrebbe aprire nuovi asili nido, visto che dalle richieste di iscrizione sono rimasti fuori circa 7.000 bambini. La giunta ha deciso di continuare con le "domeniche ecologiche" come se avesse dei soldi in più e non sapesse cosa farne! Credo sia assurdo non pensare prima a cose fondamentali ed urgenti!

Chiaramente ho fatto l'esempio degli asili nido perché sono mamma e mia figlia è dovuta andare in un nido privato, ma penso che chiunque possa dare altri suggerimenti".

Alla «furbata» dell'Enel, dedica *Il Giornale* (22/11) questa lettera di Alessandro Fretta di Mestre (Venezia): "Abito a Mestre e l'Enel sta sostituendo i vecchi contatori con quelli nuovi elettronici. Questi contatori da 3 kw nominali hanno una resa effettiva da me verificata in maniera empirica di 1,5 massimo 2 kw effettivi. La corrente salta ogni volta che si accende un elettrodomestico e qualche lampadina, al contrario di quanto succedeva con quelli vecchi. La soluzione prospettata dall'Enel è di installare il contatore da 4,5 kw che costa 207 euro e una tassa bimestrale di 80 euro contro i 4 euro attuali, che portano il costo annuale a 480 euro, con l'unico vantaggio che in questo caso il costo per ogni kw scende da 0,18 euro del vecchio contatore a 0,16 euro per kw del nuovo. Per ammortizzare 480 euro di tasse annuali in più occorre consumare 10.000 kw, quando una famiglia media ne consuma al massimo 4.000 all'anno, con evidente vantaggio dell'Enel. Il contratto stipulato con l'Enel garantisce 3 kw e io esigo che mi vengano erogati 3 kw oppure un contatore da 4,5 senza aggravio di tasse. A pensar male si fa peccato, diceva qualcuno, ma spesso si indovina".

Da Latina, Ireneo Bruni se la prende con Berlusconi su *Liberò* (26/11): "Il governo Berlusconi - si dice - è un governo di centro destra. Ebbene: il governo Berlusconi s'inchina a Gheddafi e gli chiede scusa per la passata dominazione italiana. Il governo Berlusconi cede all'Etiopia la stele di Axum. Il governo Berlusconi lascia irrisolti i problemi degli esuli istriani, giuliani, fiumani e dalmati. Il governo Berlusconi lascia in vita l'equo canone per gli affitti dei negozi. Berlusconi si dichiara favorevole alla grazia a Sofri, ex di Lotta Continua. Conclusione: il governo Berlusconi è un governo di sinistra".

Questa la lettera del rag. Artemio Minniti di Reggio Calabria su *Il Messaggero* (4/12): "Ho notato che il mondo politico si disinteressa dei problemi che sono posti da quei carrozzoni costosi e superflui che sono i Consorzi di bonifica. Si disinteressa della loro cattiva gestione, dei loro costi esorbitanti, dei contributi che appioppo a destra e a manca senza averne titolo".

Di Ici si occupa Alessandro Belei di Todi, ancora su *Il Messaggero* (6/12): "Con l'Ici così complicata, oggi per condurre un appartamento ci vuole il brevetto di pilota. Tra aliquote, imposte, tasse e detrazioni, se non hai un piano di volo e non sei costantemente in contatto con la torre di controllo fiscale, rischi di atterrare direttamente tra le braccia dell'ufficiale giudiziario. Praticamente ci caricano di tasse come somari e pretendono che ci comportiamo da geni".

Ancora dell'Ici si occupa Ruth Asinari di Monza (MI) sul *Corriere della sera* (12/12): "L'Ici sulla casa di abitazione è secondo me un'aberrazione giuridica, perché la casa in cui si vive non solo non genera reddito ma è al contrario fonte di continue e pesanti spese. Il legislatore che dovrebbe tutelare e favorire la proprietà dell'abitazione secondo il dettame della Costituzione (art. 47) da dieci anni contravviene a questo dovere e impone una patrimoniale del tutto disgiunta dal reddito del contribuente. Né lo Stato, che dovrebbe tutelare la famiglia, "ha pietà" con chi si è sobbarcato pesanti mutui, con chi si trova in cassa integrazione o è addirittura senza lavoro. Tutt'al più gli concede un miserrimo sconto di maggiore detrazione, che è una vera e propria umiliazione. Bene ha fatto il governo a

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

LA LETTERA DEL MESE

**Regole assurde per i fabbricati**

**R**ecenti luttuosi eventi hanno messo in rilievo che le norme sulla sicurezza degli edifici scolastici sono state rinviate per anni e anni. I privati erano obbligati a osservarle in case private e condomini, ma Stato, Province e Comuni potevano ignorarle. Adesso si parla, sconsideratamente, di rendere obbligatoria l'adozione di un fascicolo del fabbricato.

Vogliamo scommettere che l'incombenza diventerebbe subito obbligatoria per gli edifici privati (a spese dei proprietari di casa, tassati da Ici, Irpef e quant'altro), mentre per quelli pubblici comincerebbe la sagra dei rinvii, con la giustificazione della mancanza di fondi?

DARIO MILANESI Mantova

da 24 ore 22.12.'02

bloccare le addizionali per il 2003, ma l'allegria spesa pubblica continua imperterrita come abbiamo visto giorni fa alla tv: i 6 miliardi di vecchie lire che, ad esempio, la Provincia di Milano spende per la promozione della propria immagine (ne sentiamo il bisogno?) né è un'eloquente prova".

Sempre contro i Consorzi di bonifica questa lettera di Mariarosa Pagani di Vercelli su *La Stampa* (11/12): "I recenti disastri ci hanno insegnato che della tutela del territorio si dovrebbero occupare Regioni, Ministero dell'interno, Magistrato del Po, Dipartimento della protezione civile, Province, Prefetture, Consorzi di bonifica, Autorità di bacino, Comuni, Agenzie regionali per la protezione ambientale, Comunità montane... Una frammentazione di competenze, spese, interventi, responsabilità. Sarebbe ora di fare semplificazione e chiarezza, provvedendo fra l'altro a sopprimere enti come i Consorzi di bonifica, anche in queste circostanze confermatasi inutili pur continuando a tassare proprietari di immobili che poi non ricevono alcun beneficio dalla loro esistenza".

Sempre contro l'Ici questa lettera di Eugenio Bartoli di Grosseto sul *Secolo d'Italia* (11/12): "Tra giorni coloro che, fra i lavoratori in servizio o in pensione, sono proprietari di un appartamento (acquistato per la propria famiglia, con un pesante mutuo e lunghi sacrifici) subiranno la ricorrente mazzata fiscale del Santo Natale. Volenti o nolenti, dovranno infatti falcidiare la "tredecimesima", versando al loro Comune la seconda rata dell'imposta sugli immobili (o Ici) che, con l'esosa aliquota del sette per mille (come a Grosseto), è pari a circa la metà di uno stipendio mensile. Rata quindi assai salata, soprattutto per le famiglie con un solo reddito, a sua volta falcidiato dall'eccessivo aumento di altre tasse comunali, che in certi casi giunge fino al dieci per cento ed oltre. È un aumento notoriamente dovuto non solo alla manovra finanziaria ma anche alla gestione indiretta o privatizzata di certi servizi comunali, come quelli di nettezza urbana, metano, trasporti, etc. Ma talvolta, peggio ancora, è dovuto agli sprechi o ad onerose opere pubbliche più di immagine che di vera necessità. A parte queste considerazioni più o meno marginali, bisogna dire che l'Ici è un'imposta altamente iniqua quand'è caricata sulla prima ed unica abitazione di una persona o, peggio, di una famiglia con modesto monoreddito. Vogliamo aggiungere che è oscena anche quando colpisce persone o famiglie benestanti, poiché sul "mattone" già gravano una trentina di gabelle, che al Fisco fruttano circa diciotto miliardi di euro, pari a quasi trentacinquemila miliardi di vecchie lire. Ci permettiamo di concludere con un invito al governo del Cavaliere di abolire questa mostruosità fiscale e con un plauso a quegli Enti locali che hanno contenuto la menzionata aliquota in limiti ragionevoli".

Virginio Magnani di Genova se la prende anche lui con il libretto casa su *Il Secolo XIX* (13/12): "Di quando in quando, traendo per lo più spunto da eventi luttuosi che a qualche interessato avvoltoio tornano utili per la sua propaganda, si torna a chiedere l'obbligo di un oscuro fascicolo del fabbricato. Questo documento dovrebbe contenere una serie di notizie già in possesso di pubbliche amministrazioni. Chiedo ai professionisti che bramano questo superfluo e costoso (ma per loro redditizio) libretto: dato che la legge vieta agli enti pubblici di chiedere ai cittadini delle notizie di cui sono già in possesso, perché costringere proprietari di casa e condomini a mettere insieme documenti di cui i Comuni già dispongono? Perché non provvedono i Comuni, cercando quel che serve nei loro archivi?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## NOTE DI LINGUA

### A proposito di badante

Il termine badante è stato più volte utilizzato in occasione della regolarizzazione prevista dalla legge Bossi-Fini ingenerando una notevole curiosità negli esperti in linguistica.

Incentrato sulla disamina della parola "badante" è un interessante articolo di Massimo Fanfani (cfr. *Lingua nostra*, 3-4/02, pagg. 121 e segg.) dal quale si apprende in che modo e seguendo quale iter è nato il sostantivo badante e come si sia giunti alla sua accezione odierna (persona, per lo più extracomunitaria, impiegata nelle famiglie per l'assistenza ad anziani o disabili). Afferma, infatti, Fanfani che badante è sì un neologismo, ma non completamente privo di retroterra, e infatti sui giornali se ne parlava già da qualche anno in un'accezione un pò diversa.

Ci guida l'illustre studioso nel percorso formativo della parola e ci avverte che se non è facile individuare con precisione il momento in cui la parola è stata coniata, si può però risalire al modulo formativo cui essa appartiene ovvero a quei sostantivi che per indicare professioni o mestieri uniscono al verbo il suffisso *ante*.

Un campo lavorativo nel quale sono nate parole in questo siffatto modo è certamente quello infermieristico: giornante, nottante, barellante ed infine badante, nato non certo per indicare una nuova figura di lavoratore extracomunitario, ma per la necessità di distinguere le assistenti sanitarie professionali dalle pseudo-infermiere abusive. Infatti, Fanfani trova conferma di questo suo assunto in un articolo dal titolo "Infermiere a luci rosse in ospedale" apparso su "La Stampa" il 15.3.'94, nel quale si parla della piaga delle assistenze abusive svolte proprio dalle badanti. Subito il vocabolario Zingarelli recepisce questo neologismo e definisce badante "chi (o che) assiste a pagamento degenti ricoverati in ospedali o case di cura".

Successivamente, la nuova parola si è arricchita di contenuti ed è servita per indicare colui che, il più delle volte extracomunitario, si prende cura a domicilio del malato o dell'anziano con cui spesso convive ed è questo il significato che ha assunto anche nel testo di legge per l'immigrazione.

Per completezza, occorre evidenziare che il termine badante non compare nel contratto collettivo nazionale di lavoro sulla disciplina del rapporto domestico dell'8 marzo 2001, firmato, per parte datoriale, dalla Fildalco (aderente a Confedilizia). Infatti, l'art. 10 del CCNL citato definisce la categoria dei prestatori di lavoro anzidetti come "coloro che svolgono mansioni relative alla vita familiare con la necessaria specifica capacità professionale", mentre per indicare una specifica prestazione resa anche dalle badanti (cui si riferiva proprio l'articolo de "La Stampa" citato) si avvale della locuzione "personale non infermieristico espressamente assunto per discontinue prestazioni assistenziali di attesa notturna all'infanzia, ad anziani, a portatori di handicap o ammalati".



Volume pubblicato in collaborazione con la Confedilizia. È stato distribuito a tutti i partecipanti alla Conferenza organizzativa e inviato ai Presidenti delle Associazioni territoriali aderenti



Prezioso volume per le agenzie immobiliari. Ampio spazio è dedicato alla (collaudata) collaborazione fra la nostra organizzazione e la FIAIP



Pubblicazione completa. Reca, fra l'altro, la Tabella oneri accessori Confedilizia/Sunzia-Sicet-Uniat ed il contratto tipo per le seconde case predisposto dall'Ufficio legale della nostra organizzazione

## VOLUMI COORDINAMENTO LEGALI



I due volumi con gli Atti del Convegno del Coordinamento legali Confedilizia svoltosi a settembre a Piacenza. Sono stati inviati alle Associazioni territoriali aderenti (dove possono essere consultati dai soci) e a tutti i partecipanti, citati sulle pubblicazioni

Le persone asservite non hanno né vigore né asprezza nella lotta: vanno negligenemente verso il pericolo quasi come costretti ed appesantiti, e non sentono affatto nel loro cuore ribollire l'ardore della libertà, che fa disprezzare il pericolo e dà voglia di acquistare l'onore e la gloria con una bella morte tra i propri compagni.

Étienne de La Boétie

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

## ANCORA SUI CONSORZI DI BONIFICA

## Al via Commissioni d'inchiesta?

L'on. Luciano Mario Sardelli (Forza Italia) ha presentato una proposta di legge volta ad istituire una Commissione parlamentare d'inchiesta sull'attività dei Consorzi di bonifica.

Analoga iniziativa si registra da parte dell'on. Antonio Serena (An).

L'on. Sardelli motiva la sua proposta facendo presente che l'attività svolta dai Consorzi di bonifica tende sempre più ad espandersi fuori dei limiti previsti dalla "legge Serpieri" e che il concetto di bonifica si è modificato al punto che oggi i Consorzi in parola si occupano di difesa del suolo, di ambiente, di ciclo delle acque, compiendo opere che non erano certo state previste dal legislatore del '33, così entrando, peraltro, in collisione con attività, funzioni e compiti di altri enti quali Province, Regioni, Autorità di bacino, Comunità montane.

Il deputato azzurro sottolinea il fatto che il Parlamento non può esonerarsi dall'analisi dell'attività e del concreto comportamento dei Consorzi di bonifica, anche in relazione alla loro potestà impositiva, all'equilibrio fra risorse ed opere, al rispetto delle previsioni di legge in ordine alle opere da essi attuate, nonché dalla valutazione se abbia ancora un senso mantenere in vita tali enti o se la semplificazione cui si tende nella vita amministrativa non porti naturalmente alla loro soppressione.

Dal canto suo l'on. Serena evidenzia che vi è una percezione diffusa sul territorio nazionale degli elementi di anomalia che connotano la gestione dei Consorzi di bonifica, con la macroscopica assenza di corrispondenza tra il gettito dei tributi acquisiti e la derivata realizzazione di opere ed interventi assai modesti, invero assolutamente incongrui rispetto alla consistenza del gettito medesimo. Tale stato di cose, secondo il deputato di An, fa sorgere il naturale sospetto di una gestione quantomeno anomala ed irrazionale.

Le due proposte sono state entrambe assegnate all'esame (in sede referente) della Commissione agricoltura della Camera dei Deputati, presieduta dall'on. De Ghislanzoni. L'assegnazione in questione ha suscitato perplessità, essendo avvenuta in un momento in cui i Consorzi assumono di svolgere funzioni di carattere generale, ben al di là del limitato settore agricolo. Ma l'ANBI-Associazione Italiana Bonifiche, di certo non protesterà... Un'altra indagine sui Consorzi di bonifica conclusasi nel 1996 e svolta sempre dalla Commissione agricoltura della Camera (nella quale i deputati delle organizzazioni agricole sono pressoché in maggioranza), l'aveva completamente soddisfatta...

## Una settimana qualunque

*Pubblichiamo - senza commento - una serie di estratti dalla stampa quotidiana di una settimana (una settimana qualsiasi, presa a caso) relativi ai Consorzi di bonifica. Verificheremo se la poderosa rassegna stampa che verrà distribuita nel corso della prossima assemblea dell'Associazione delle bonifiche ne darà notizia.*

Lunedì 9.12.'02. Bernalda (Matera). Gli abitanti protestano perché, pur pagando il contributo di bonifica al Consorzio di Bradano e Metaponto, da quindici anni convivono con l'acqua alta, senza che si provveda al drenaggio delle acque bianche (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

Martedì 10.12.'02. Verona. Contestazioni perché il Consorzio di bonifica Zerpano Adige Guà non provvede a rimborsi di contributi (*L'Arena*).

Martedì 10.12.'02. Ateza (Chieti). Accertamenti da parte dei tecnici del Comune per i canali che il Consorzio di bonifica di Vasto non ha mantenuto efficienti (*il Centro*).

Martedì 10.12.'02. S. Paolo di Civitate (Foggia). Proteste di assessori comunali nei confronti del Consorzio di bonifica per la mancanza di acqua nei campi (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

Martedì 10.12.'02. S. Benedetto del Tronto (Ascoli Piceno). Invito alla società collettrice dei contributi di bonifica ad attenersi a una sentenza del Tribunale di Ascoli bloccando le cartelle di pagamento (*Il Messaggero*).

Mercoledì 11.12.'02. Catanzaro. L'Associazione agricola "Progresso e vita" di Lamezia Terme cita in giudizio il Consorzio di bonifica di S. Eufemia Lamezia che impone contributi su terreni non serviti dal Consorzio (*Gazzetta del Sud*).

Mercoledì 11.12.'02. Catania. Proteste dei dipendenti del Consorzio di bonifica n. 9 contro l'amministrazione dell'ente (*Gazzetta del Sud*).

Mercoledì 11.12.'02. Maglie (Lecce). Mancata manutenzione del canale Asso addebitata al Consorzio di bonifica (*La Gazzetta del Mezzogiorno*).

Giovedì 12.12.'02. Amantea (Cosenza). Proteste per i ritardi del Consorzio di bonifica Valle del Lao per la mancata revisione del piano di classifica (*Gazzetta del Sud*).

Giovedì 12.12.'02. Ostia (Roma). Il mancato o ritardato funzionamento delle idrovore del Consorzio di bonifica ha causato danni alle campagne (*Il Messaggero*).

Venerdì 13.12.'02. Povoletto (Udine). Impugnati davanti al Tar lavori in via di avviamento da parte del Consorzio di bonifica Ledra-Tagliamento (*Messaggero Veneto*).

Venerdì 13.12.'02. Iglesias (Cagliari). Accuse nei confronti del Consorzio di bonifica del Cixerri per una diga a secco (*L'Unione Sarda*).

Sabato 14.12.'02. Palermo. In carcere per turbativa d'asta (relativa a lavori del Consorzio di bonifica 2) un amministratore e un dipendente dello stesso Consorzio (*Il Nuovo*).

Sabato 14.12.'02. Traghetti (Ferrara). Sollecitati interventi del Consorzio di bonifica per l'annosa questione del Po di Primaro (*La Nuova Ferrara*).

Sabato 14.12.'02. Cecina (Livorno). Chiesti chiarimenti su compensi e indennità per presidente e consiglieri del Consorzio di bonifica delle Colline livornesi (*La Nazione*).

Sabato 14.12.'02. Lunigiana (Massa-Carrara). Polemiche e richieste di razionalizzazione nei confronti dei Consorzi di bonifica (*La Nazione*).

Domenica 15.12.'02. S. Pietro Vernotico (Brindisi). Proteste del Comune perché il contributo di bonifica non sia pagato dalle abitazioni civili (*Gazzetta del Mezzogiorno*).

Domenica 15.12.'02. Piombino (Livorno). Doglianze per la mancata pulizia del fiume Cornia da parte del Consorzio di bonifica, che lamenta la mancanza di fondi ma fa salire l'appannaggio del proprio presidente (*La Nazione*).

Domenica 15.12.'02. Salerno. Polemiche per i contributi pretesi dal Consorzio di bonifica Destra Sele (*La Città*).

Gli imperatori romani non dimenticarono di assumere di solito il titolo di tribuno del popolo, sia perché quella carica era ritenuta sacra, sia perché era stata istituita per la difesa e la protezione del popolo, e sotto la tutela dello Stato. Così si garantivano che il popolo si fidasse di più di loro, come se dovesse sentirne il nome e non invece gli effetti. Oggi non fanno molto meglio quelli che compiono ogni genere di malefatta, anche importante, facendola precedere da qualche grazioso discorso sul bene pubblico e sull'utilità comune.

Étienne de La Boétie

## Avviso

Alcuni lettori ci chiedono conto del fatto che nella *Rassegna stampa* e nella rubrica *Dalle riviste...* alcuni giornali, ed alcuni periodici, non sono mai citati.

Non sappiamo a quali pubblicazioni in particolare le segnalazioni si riferiscano. Un fatto, però, è certo: che i nostri Uffici stampa e studi non possono seguire (né chiedere all'Amministrazione di abbonarsi a) tutto quanto si stampa oggi in Italia. Siamo comunque abbonati, e segnaliamo regolarmente, le pubblicazioni più autorevoli e di maggiore interesse per il nostro settore. Molte altre, poi, ci vengono inviate in omaggio (proprio per essere inserite - data la grande diffusione di *Confedilizia notizie* - nelle citate rubriche). La strada che anche altri quotidiani ed altre riviste possono seguire, per comparire sul nostro notiziario.

Non pensate che vi sia alcun uccello che si catturi meglio alla pania, né pesce che per golosità del verme, si attacchi più rapidamente all'amo di quanto tutti i popoli vengano attratti rapidamente alla servitù, per la minima piuma che passi loro, come si dice, davanti alla bocca.

Étienne de La Boétie

## LA LENTE SULLA CASA CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### CAVI ELETTRICI, CHI PAGA LE SPESE?

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

Il caso è quello di un cittadino che, avendo necessità di far rimuovere i cavi elettrici di illuminazione pubblica dalla facciata della sua casa per eseguire lavori, si era visto richiedere dal Comune (per effetto di una convenzione tra lo stesso Comune e l'Enel) la somma di un milione e mezzo di vecchie lire, «a titolo di rimborso spese», che l'interessato aveva corrisposto al solo scopo di non ritardare i lavori. Il proprietario della casa, però, si era poi rivolto al Giudice (assistito dall'avvocato Giorgio Parmeggiani, del Coordinamento legali della Confedilizia) per ottenere la restituzione di quanto versato e il Giudice gli ha dato ragione, applicando la norma (definita «lapalissiana» nella motivazione della sentenza) di cui all'art. 122 Tu 11. 12. 1933 n. 1775 che, al suo quarto comma, stabilisce che «salvo le diverse pattuizioni che si siano stipulate all'atto della costituzione della servitù, il proprietario ha facoltà di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorché essi obblighino l'esercente dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo». Il Giudice ha anche spiegato che la norma si applica sulla scorta di una consolidata giurisprudenza della Cassazione - sia nel caso di servitù di posa dei cavi elettrici sulle facciate e sui muri perimetrali degli edifici sorta per convenzione, sentenza o espropriazione, sia nel caso di servitù sorta «ab immemorabili», per usucapione.

«La legge - dice la motivazione della sentenza del giudice di pace di Piacenza - esclude in via assoluta ogni e qualsiasi spesa a carico del proprietario del fondo servente relativamente all'avvenuta rimozione e all'interramento dei cavi elettrici posti lungo i muri perimetrali e lungo la facciata dell'immobile».

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 12.12.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## LA LENTE SULLA CASA CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### CONTRO LO SFERATTO PROVA ALL'INQUILINO

**Q**uando uscì l'ultimo decreto legge sfratti, molti furono presi in contropiede: imitato per iniziativa di Confedilizia, infatti, reca un «meccanismo di garanzia per la proprietà» che consente al locatore di ricorrere immediatamente al giudice (che deve decidere in 10 giorni) in caso di sospensione della procedura di esorcizio all'opera esecutiva dell'ufficiale giudiziario (come di solito avviene) e in carenza del provvedimento del giudice in quanto senso (che, invece, il Codice di rito richiederebbe). In buona o malafede, quegli operatori - proprio perché presi in contropiede - si misero allora a sostenere che il meccanismo in questione introduceva sostanzialmente un blocco generalizzato delle procedure di rilascio e, anche, che l'onere della prova veniva con esso trasferito al locatore.

Della prima tesi, la giurisprudenza non ha neppure avuto l'occasione di occuparsi: semplicemente dimentica, infatti, che l'ultima sospensione non è che la prosecuzione - per come tradizionalmente si esprime lo stesso decreto legge - di quella iniziata l'anno scorso, di cui non ha dunque cambiato le caratteristiche.

Della seconda tesi, invece, la giurisprudenza - così come la dottrina - ha fatto giustizia. Dopo il Tribunale di Napoli, anche il Tribunale di Roma (tramite i provvedimenti sono scaricabili nel loro testo integrale dal sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) ha stabilito che la prova della sussistenza dei requisiti richiesti dal provvedimento di legge per godere della sospensione dello sfratto, grava sempre in capo all'inquilino che quella sospensione invoca (anche se ricorrente è il locatore).

L'inquilino deve cioè provare - oltre che di essere ultrassessantacinquenne o che vi sia nel nucleo familiare un handicappato grave - anche di non godere di un reddito sufficiente per locare un'altra casa. E poiché, nel caso al suo esame, l'inquilino non si era neppure costituito in giudizio (o tantomeno, quindi, aveva assolto all'onere a suo carico), il Tribunale della capitale ha ordinato all'ufficiale giudiziario di proseguire nell'esecuzione per rilascio.

\* presidente di Confedilizia

da il *Giornale* 27.11.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## PAGAMENTI

### La contabile bancaria non è quietanza

L'art. 1199 cod. civ. sancisce che il creditore che riceve il pagamento debba, a richiesta e spese del debitore, rilasciare quietanza, prevedendo così una sorta di controprestazione a carico del creditore per il quale questo adempimento è, di regola, previsto come contestuale al pagamento (ma nemmeno può escludersi che il debitore abbia interesse a richiederlo anche successivamente, col solo limite della prescrizione decennale). In caso di versamento del canone d'affitto tramite bonifico, può la contabile bancaria in possesso del conduttore surrogare la ricevuta? Sarebbe doverosi rispondere negativamente.

Il documento bancario, infatti, è - propriamente - dimostrazione del fatto che la banca ha ricevuto una delega di pagamento e che l'importo corrispondente è stato addebitato all'inquilino, ma non è prova certa - nel senso inteso dall'art. 1199 - che l'accredito sia stato poi effettivamente disposto e che il locatore sia entrato in possesso del relativo importo. Ciò, a prescindere dal fatto che la contabile bancaria non proviene dal creditore e non realizza quindi la dimostrazione prevista dall'art. 1199.

## NUOVA LEGGE

### Diritto di superficie, beni assicurati e agenti affari in mediazione

Con legge 12.12.'02 n. 273 sono state approvate "Misure per favorire l'iniziativa privata e lo sviluppo della concorrenza".

All'art. 11 sono previste nuove norme in materia di determinazione del corrispettivo delle aree già concesse in diritto di superficie e che i Comuni possono cedere in proprietà agli interessati.

L'art. 24 della legge in parola modifica poi l'art. 642 del Codice penale in materia di fraudolento danneggiamento di beni assicurati mentre l'art. 40 della stessa legge reca disposizioni transitorie per l'affirzazione al ruolo degli agenti di affari in mediazione.

Le Associazioni territoriali interessate possono richiedere il testo della legge alla Confedilizia centrale.

## BELL'ITALIA

### Aumento Ici: le dimenticanze dei sindacalisti

Nell'imminenza dell'approvazione, da parte dei Comuni, delle nuove (e maggiorate) aliquote Ici, si sono sprecate, un po' in tutt'Italia, le affermazioni di rappresentanti sindacali a favore dell'incremento di qualsiasi aliquota (con l'eccezione di quella relativa alla prima casa), col pretesto di "favorire il mantenimento del livello dei servizi sociali". A parte ogni considerazione sull'incremento in sé - sempre riprovevole - dell'imposizione fiscale; a parte ogni considerazione sulla generalizzata ignoranza della possibilità di agire sulle uscite municipali oltre che sulle entrate; c'è da chiedersi se quei sindacalisti che con tanta sicurezza si sono detti favorevoli all'incremento dell'Ici non abbiano riflettuto sul fatto che quasi ogni aumento dell'Ici sulle case date in locazione si traduce in incremento del canone. Inevitabilmente, infatti, l'inquilino sconta - ove il mercato locale lo consenta - l'innalzamento dell'Ici pagando di più di canone.

### Comuni, miliardi di tributi non riscossi

Si lamentano perché il condono fiscale sottrae loro risorse ma poi, quando c'è da riscuotere le tasse, non sono capaci di farlo. I Comuni dell'Associazione dei Comuni italiani hanno fatto una levata di scudi contro il provvedimento del Governo che consente ai cittadini che hanno evaso i tributi locali di sanare la loro posizione condonando le somme dovute. Oltre all'Anci si sono dimostrati scandalizzati anche i sindaci delle grandi città italiane.

Nulla di strano se non fosse che, dati alla mano, molto spesso i Comuni che ora si lamentano di questo "esproprio" non si sono dimostrati in grado di scovare gli evasori e di punirli. Almeno, così la pensa il deputato Osvando Napoli che, tra l'altro, è vicepresidente dell'Anci. "La corsa al condono dei tributi locali che molti sindaci temono che si verificherà nei prossimi mesi è la dimostrazione che le amministrazioni locali non sono in grado di far pagare a tutti il dovuto, che faticano a scovare gli evasori", sottolinea Napoli.



da *Corriere della Sera* 31.12.'02

Gli uomini che nascono sotto il giogo, e sono poi allevati ed educati nella servitù, senza guardare più avanti, si accontentano di vivere come sono nati, e non pensano affatto ad avere altro bene né altro diritto, se non quello che hanno ricevuto, e prendono per naturale lo stato della loro nascita.

*Étienne de La Boétie*

## Confedilizia: i Comuni sono voraci sull'Ici

La richiesta dell'Anci di poter aumentare le rendite catastali, e conseguentemente l'Ici, in base all'inflazione degli ultimi cinque anni, dimostra la "voracità dei Comuni" che ha "obnubilato" i dirigenti locali. Così la Confedilizia giudica l'autorizzazione chiesta dall'associazione dei Comuni al Governo. «Vorrà dire che porteremo i mattoni delle nostre case in Comune», scrive Confedilizia in una lettera inviata a Berlusconi per replicare all'Anci. I Comuni, si afferma, «non riflettono su una cosa molto semplice: che l'Ici si basa sul valore degli immobili, non sulla redditività. E se gli immobili non danno reddito, non si possono avere i soldi per pagare l'Ici, che infatti già oggi costituisce un progressivo esproprio dell'immobile nell'87% dei casi». Confedilizia si domanda quindi «se non sia il caso che la Corte Costituzionale si occupi finalmente e appieno di un'imposta strampalata, e surrettiziamente espropriatrice, come l'Ici».

da *Libero* 28.12.'02

## RECENSIONI

### Archivi

Elio Lodolini, *Organizzazione e legislazione archivistica italiana*, V edizione, Patron ed., pp. 544

Ampio, ricco e completo manuale che analizza le leggi in tema di archivi, sia sotto l'aspetto storico, sia sotto quello del diritto vigente, con notizie sull'organizzazione della relativa amministrazione pubblica.

### Attualità

Steven Milloy, *Fuma pure. Scienza senza senso*, Stampa Alternativa ed., pp. 122

Brillante saggio controcorrente, con tante (e ignote) verità su fumo passivo, elettroinquinamento, surriscaldamento della terra e altre proclamate "verità scientifiche". Da gustarsi in ogni riga la prefazione di Antonio Martino.

### Condominio

Renato Scorzelli, *Il regolamento di condominio*, V edizione, Edizioni Fag, pp. 190

Indicazioni pratiche sul fondamentale strumento della vita quotidiana in condominio.

Renato Scorzelli, *Le spese di condominio*, IV edizione, Edizioni Fag, pp. 174

Come gestire e ripartire le spese, con ampio dizionario.

### Dati personali

Gaetano Rasi, *Società e Privacy. Un anno da Garante*, Sallustiana ed., pp. 144

Saggi, interventi e interviste di un componente dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali.

### Economia

*Il coraggio della libertà. Saggi in onore di Sergio Ricossa*, a cura di Enrico Colombatto e Alberto Mingardi, Rubbettino ed., pp. 378

Ricca raccolta di saggi, improntati al liberismo economico e sovente anche al libertarismo, su temi quali il mercato, il valore, il profitto, la proprietà, la globalizzazione, trattati a volta a volta con un taglio più pragmatico ovvero più filosofico.

### Giustizia europea

Andrea Sirotti Gaudenzi, *I ricorsi alla Corte europea dei diritti dell'uomo*, II edizione, Maggioli ed., pp. 480 + 1 Cd-Rom

Guida operativa per rivolgersi alla giustizia europea (con le novità introdotte al riguardo dalla legge Pinto, n. 89/01), con minuti formulari che risultano utili strumenti.

## Ecco perché il prezzo delle case non scenderà

di MICHELLE COLUMBO CLEVICI

**I**l tema dei valori immobiliari torna ad essere di attualità. Vi sono interessati, in un modo o nell'altro, oltre 12 milioni di famiglie italiane per le quali la casa, oltre che focolare domestico, è anche salvataggio al quale affidare i propri risparmi.

Il nostro è un Paese nel quale i cittadini dormono sonni tranquilli finché sanno che la propria casa tende ad aumentare o quanto meno a mantenere il suo valore. Ma forse non si tratta di un fenomeno esclusivamente italiano.

In Francia, in Gran Bretagna, in Spagna, negli Stati Uniti i valori immobiliari sono cresciuti a dismisura in questi ultimi anni. Qualche giorno fa, nel corso di un meeting organizzato da Ambrósio per la Banca Popolare di Bari che si svolgeva a Milano, Renato Brunetta, commentando la legge finanziaria 2002 alla luce dei problemi dell'economia mondiale, ha rilevato che nella generale prospettiva di stagnazione di tutti i settori a livello planetario, l'unica voce positiva è rappresentata dalla domanda di acquisto immobiliare negli Usa.

Non c'è da stupirsi dunque se anche qui da noi a una certa vivacità del mercato è corrisposta una crescita dei valori. I motivi dell'interesse all'acquisto di un immobile sono molteplici. Dall'uso diretto, o previsto in futuro, al desiderio di compiere un investimento redditizio: è il caso ad esempio dei fondi immobiliari come valori-rifugio. In alcuni casi intervergono motivi di immagine, quando si acquista un "indirizzo griffato" o un luogo commerciale cui si connette il prestigio di una attività che vi è stata strettamente esercitata. Talvolta gli immobili servono anche come garanzia per ottenere crediti all'impresa.

Nel caso italiano, in particolare, ragioni istituzionali hanno determinato il sensibile incremento di valore registrato in questi ultimi tempi. Da un lato la crisi dei mercati finanziari ha favorito l'investimento alternativo nel mercato. Ma anche altri fattori hanno contribuito al rialzo dei prezzi: quali il basso costo dei mutui, il ritorno dei capitali dall'estero, l'abolizione dell'imposta di successione sulle donazioni dirette, la deduzione del 36 per cento dei costi di ristrutturazione edilizia, le agevolazioni per l'acquisto della prima casa, la semplificazione normativa delle procedure per le pratiche edilizie, la cosiddetta Dta (la denuncia di inizio delle attività). Cui interrogo: su quanto potrà durare il fenomeno del rialzo dei prezzi. Dopo la bolla il crack? Si chiedono francesi "Lemondé" di una ventina di giorni orsono. Nel nostro Paese, almeno, ci sono molti motivi che militano a favore di una persistenza dei prezzi. Non ultimo il problema della finanza pubblica che fa un certo affidamento sulla dimensione degli immobili dello Stato, degli enti pubblici e degli investitori istituzionali. La finanziaria stessa prevede per l'anno venturo la cartolarizzazione degli immobili di proprietà pubblica per circa 5 mila miliardi. Una tale politica non può che far supporre una provvidenza di mantenimento dei livelli dei prezzi. È il risparmiatore a stupirsi, da parte sua, che, dopo i sette anni di vecchie magre (dal 1992 al 1999, data di inizio dell'investimento di tendenza), se non ci sarà un'ulteriore crescita dei valori immobiliari, ci possa essere, quanto meno, un lungo periodo di stabilità dei prezzi.

\*Presidente Assodilizia

da *Libero* 16.11.02

È incredibile come il popolo, appena è assoggettato, cade rapidamente in un oblio così profondo della libertà, che non gli è possibile risvegliarsi per riottenerla, ma serve così sinceramente e così volentieri che, a vederlo, si direbbe che non abbia perduto la libertà, ma guadagnato la sua servitù.

Étienne de La Boétie

## DALLE RIVISTE

### Urbanistica consensuale Amministratore condominiale che fugge con la cassa, che fare? Quotazioni immobiliari autunno 2002 Antenne e immobili

Su *Giustizia civile* (n. 9/02), nota a sentenza di Roberto Caranta dal titolo "Indennità di occupazione preordinata all'espropriazione e decurtazione del quaranta per cento". Sul successivo numero della stessa rivista, altra nota a sentenza: Maria Carla Giorgetti scrive dell'*emendatio libelli* nell'opposizione tardiva alla convalida.

Di "Moduli consensuali nella concertazione urbanistica" si occupa Antonio Chierichetti sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/02). Sullo stesso numero, esaustiva esposizione, da parte di Paolo Rolleri, delle varie tesi che si contrappongono in dottrina e in giurisprudenza in materia di prelazione urbana.

Sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/02) sempre numeroso il gruppo di articoli da segnalare, da quello del Presidente confederale sul "blocco sfratti 2002" a quelli di Marco Bertoncini sull'Elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa ("fatti nuovi e modifiche necessarie"), di Pier Paolo Capponi sull'amministratore condominiale che "fugge con la cassa", di Antonio Mazzeo sulle clausole locative sopravvissute alla legge n. 431/98, di Nino Scripelliti sulla proroga degli sfratti (e Costituzione), di Roberto Viganò sulla locazione turistica e sua simulazione.

### Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono "per errore" pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errore: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi - e complicarci - la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi - quindi - correttamente rispettiamo.

Emy Rotamartir si occupa delle agevolazioni fiscali del 36 per cento su *Gente Money* (n. 12/02).

Ermanno Vaglio commenta su *i Contratti* (n. 11/02) la sentenza della Cassazione relativa alla nullità di un contratto d'appalto per la costruzione di un immobile abusivo. Sul successivo numero della stessa rivista, Romana G. Piscitelli commenta un'altra sentenza della Cassazione, sull'interpretazione del contratto definitivo alla luce del preliminare relativo.

Per finire, *il fisco*. Sul n. 43 segnaliamo lo studio di Antonio Piccolo sulla rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili ed agricoli. Sul successivo numero della stessa rivista, Sergio La Rocca si occupa delle modalità di pagamento dell'Ici "tra l'autonomia regolamentare degli enti locali e l'approvazione del nuovo modello di pagamento F24-Ici".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Dal Senato una spinta alla liberalizzazione delle locazioni commerciali

Il sen. Giuseppe Menardi (An) ha presentato, insieme ad altri 25 senatori, un disegno di legge recante una nuova disciplina delle locazioni di immobili urbani ad uso diverso dall'abitativo.

Si tratta di una proposta dalla notevole impronta liberalizzatrice, che opera una forte rottura rispetto alla logica della legge sull'equo canone (l. n. 392/78), che regola ancora il settore, e che tuttora contiene - come recita la relazione al disegno di legge - "disposizioni datate e non più adatte ai tempi ed all'economia d'oggi-giorno", che "appaiono addirittura più vincolistiche di quelle oggi vigenti nell'uso abitativo, a seguito della recente riforma delle locazioni di quest'ultimo settore" e che rappresentano la causa dei pesanti condizionamenti contenuti nel mercato delle locazioni non abitative.

Il disegno di legge si ispira ai principi del libero mercato ed a criteri di flessibilità nella contrattazione: l'intento dichiarato è quello di favorire la riattivazione delle locazioni commerciali ed il recupero dello sfitto, prevedendosi - secondo l'impostazione della legge n. 431/98 - un canale più libero ed uno sostanzialmente governato in forma pubblicistica.

Gli altri senatori firmatari del disegno di legge sono: Ascutti (FI), Bettamio (FI), Bevilacqua (An), D'ambrosio (FI), Danzi (CCD-CDU), Delogu (An), Demasi (An), Fasolino (FI), Forte (CCD-CDU), Greco (FI), Iervolino (CCD-CDU), Kappler (An), Manfredi (FI), Massucco (An), Minardo (FI), Nessa (FI), Ognibene (FI), Pellegrino (CCD-CDU), Pessina (FI), Ragno (An), Sambin (FI), Semeraro (An), Servello (An), Specchia (An), Tatò (An).

Si illustrano di seguito le disposizioni riguardanti la casa e le norme di interesse generale - aventi comunque un riflesso sulla nostra categoria o sul nostro settore - contenute nella legge finanziaria 2003 (l. 27 dicembre 2002, n. 289, in vigore dall'1.1.'03).

### Riduzione e rimodulazione dell'Irpef

#### Art. 2, cc. 1-4

Viene rimodulata l'imposta sul reddito delle persone fisiche, in prima attuazione della riforma Tremonti di cui al disegno di legge delega all'esame parlamentare. In particolare, viene istituita la cosiddetta "no tax area" - vale a dire una fascia di reddito da sottrarre dal reddito complessivo (e quindi da escludere dalla tassazione) e di cui dovranno tenere conto i sostituti di imposta (compreso il condominio) - che per tutti è pari a 3.000 euro ma che viene poi innalzata in funzione delle tipologie di reddito.

Vengono rideterminati gli scaglioni Irpef e le relative aliquote d'imposta, con decorrenza 1.1.'03, come di seguito:

- redditi fino a 15.000 euro: 23%;
- oltre 15.000 euro e fino a 29.000 euro: 29%;
- oltre 29.000 euro e fino a 32.600 euro: 31%;
- oltre 32.600 euro e fino a 70.000 euro: 39%;
- oltre 70.000 euro: 45%.

In considerazione dell'introduzione della "no tax area", vengono rideterminate le detrazioni di imposta per lavoro. In particolare, le nuove misure di quelle per lavoro dipendente sono le seguenti: a) 130 euro se il reddito complessivo è superiore a 27.000 euro ma non a 29.500 euro; b) 235 euro se il reddito complessivo è superiore a 29.500 euro ma non a 36.500 euro; c) 180 euro se il reddito complessivo è superiore a 36.500 euro ma non a 41.500 euro; d) 130 euro se il reddito complessivo è superiore a 41.500 euro ma non a 46.700 euro; e) 25 euro se il reddito complessivo è superiore a 46.700 euro ma non a 52.000 euro.

Le nuove detrazioni per redditi da pensione ed assegni equiparati sono: a) 70 euro se il reddito complessivo è superiore a 24.500 euro ma non a 27.000 euro; b) 170 euro se il reddito complessivo è superiore a 27.000 euro ma non a 29.000 euro; c) 290 euro se il reddito complessivo è superiore a 29.000 euro ma non a 31.000 euro; d) 230 euro se il reddito complessivo è superiore a 31.000 euro ma non a 36.500 euro; e) 180 euro se il reddito complessivo è superiore a 36.500 euro ma non a 41.500 euro; f) 130 euro se il reddito complessivo è superiore

a 41.500 euro ma non a 46.700 euro; g) 25 euro se il reddito complessivo è superiore a 46.700 euro ma non a 52.000 euro.

Le nuove detrazioni per i redditi di lavoro autonomo e di impresa sono: a) 80 euro se il reddito complessivo è superiore a 25.500 euro ma non a 29.400 euro; b) 126 euro se il reddito complessivo è superiore a 29.400 euro ma non a 31.000 euro; c) 80 euro se il reddito complessivo è superiore a 31.000 euro ma non a 32.000 euro.

Viene poi prevista la cosiddetta "clausola di salvaguardia", in base alla quale i contribuenti potranno scegliere, nel determinare l'imposta per il 2003, l'applicazione delle regole a loro più favorevoli fra quelle in vigore nel 2002 e le nuove introdotte per il 2003.

### Sospensione aumenti addizionali Irpef

#### Art. 3, c. 1

Viene stabilito che gli aumenti delle addizionali all'imposta sul reddito delle persone fisiche per i Comuni e le Regioni, nonché la maggioranza dell'aliquota dell'Irap, deliberata successivamente al 29.9.'02 e che non siano confermativi delle aliquote in vigore per il 2002, siano sospesi fino a quando non si raggiunga un accordo - in sede di Conferenza unificata tra Stato, Regioni ed enti locali - sui meccanismi strutturali del federalismo fiscale.

### Proroga detrazione Irpef 36% e Iva al 10% fino al 30.9.'03

#### Art. 2, cc. 5 e 6

Viene previsto che la detrazione Irpef del 36% in favore degli interventi di recupero di immobili abitativi (più precisamente: interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per le parti comuni di edifici; anche interventi di manutenzione ordinaria, solo per le parti comuni), introdotta con la Finanziaria '98 (legge n. 449/97), si applichi per le spese sostenute sino al 30.9.'03.

Mentre vengono inseriti, fra gli interventi agevolati, quelli di bonifica dell'amianto, viene ridotto a 48.000 euro (circa 93 milioni delle vecchie lire, contro i 150 milioni precedentemente fissati) l'ammontare complessivo delle spese detraibili e viene confermato l'obbligo di ripartizione della somma in dieci quote annuali di pari importo.

Nel caso in cui gli interventi di recupero realizzati fino al 30.9.'03 consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente all'1.1.'98, si dispone che ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della

detrazione si tenga conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

Viene previsto inoltre che in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di recupero spettino all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore (così integrando la disciplina previgente, che limitava un'analoga disposizione al solo caso della vendita) e che in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmetta, per intero, esclusivamente all'erede che conservi "la detenzione materiale e diretta del bene".

Per i soggetti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 e a 80 anni, si dispone che la detrazione possa essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo.

Viene poi confermata la detrazione in favore dell'acquirente o assegnatario di unità immobiliari facenti parte di interi fabbricati sui quali siano stati realizzati entro il 31.12.'03 (il precedente termine era fissato nel 31.12.'02) interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30.6.'04 (precedente termine: 30.6.'03). In questo caso, la detrazione spetta in ragione del 36% del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo previsto dall'art. 1, c. 1, della citata legge n. 449 del 1997 (formalmente ancora fissato in 150 milioni).

Infine, viene prorogato al 30.9.'03 il termine di applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (oltre che per quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia), istituita con la Finanziaria 2000 (cfr. Cn. 2000, nel quale sono illustrate anche le limitazioni al godimento dell'agevolazione stabilite con d.m. 29.12.'99 in relazione ai cosiddetti "beni significativi", trattate anche su Cn. febbr. e magg. '00) e già prorogata con la Finanziaria 2001 e 2002.

Le misure di cui sopra rispondono alle richieste in più occasioni avanzate dalla Confedilizia, che ha sempre valutato in termini positivi gli effetti delle agevolazioni fiscali sugli interventi di recupero edilizio.

### Riduzione dell'Irpeg al 34%

#### Art. 4, c. 1

L'aliquota dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche viene ridotta - a decorrere dall'1.1.'03 - al 34%, con conseguente rimodulazione di alcune regole relative ai crediti d'imposta. Nel 2002 la misura dell'aliquota era fissata al 36%, mentre per il 2003 era prevista al 35%.

### Concordato triennale preventivo

#### Art. 6

Viene istituito il concordato triennale preventivo, in base al quale i titolari di redditi di impresa o di lavoro autonomo soggetti ad Irpeg ed Irap possono definire per i 3 anni successivi la base imponibile degli stessi tributi se nel periodo d'imposta precedente quello in corso alla data della definizione hanno realizzato ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro. Gli eventuali maggiori imponibili, rispetto a quelli oggetto del concordato, non sono soggetti ad imposta e quest'ultima non è ridotta per gli imponibili eventualmente minori.

Con regolamento saranno individuate le categorie di contribuenti cui si applicherà il nuovo istituto e saranno emanate le relative norme di attuazione.

### Concordato per redditi di impresa e di lavoro autonomo 1997-2001

#### Art. 7

Viene prevista - per i titolari di reddito di impresa (società di capitali, imprenditori individuali), per gli esercenti arti e professioni e per i soci di società di persone - la possibilità di effettuare la definizione automatica dei redditi di impresa, di lavoro autonomo e di quelli delle società di persone, relativi ad annualità per le quali le dichiarazioni sono state presentate entro il 31.10.'02.

La definizione automatica - che può riguardare, a scelta dell'interessato, uno o più periodi d'imposta e che non può essere utilizzata in caso di mancata presentazione della dichiarazione, mancata indicazione di redditi di impresa o di lavoro autonomo, dichiarazione di compensi o ricavi annui superiori a 5.164.569 euro e in presenza di attività di accertamento - ha effetto ai fini delle imposte sui redditi (Irpef, Irpeg) e relative addizionali, dell'Iva e dell'Irap, e si perfeziona con il versamento, mediante autoliquidazione, dei tributi derivanti dai maggiori ricavi o compensi determinati sulla base dei criteri e delle metodologie stabiliti con un decreto che sarà emanato dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Il termine per il versamento delle somme necessarie alla definizione automatica è fissato nel

## ello che ci può interessare

20.6.'03, con possibilità di rateazione per i versamenti più elevati. Le misure degli importi da versare variano in funzione delle metodologie di calcolo che saranno determinate per le varie categorie economiche (tranne che per il '97, per il quale la somma dovuta è stabilita nella misura fissa di 300 euro), con dei minimi e dei massimi.

La definizione automatica - che non è revocabile né soggetta ad impugnazione né, ancora, integrabile o modificabile dall'Agenzia delle entrate - inibisce le attività di verifica e di accertamento nei confronti degli interessati.

### **Integrazione imponibili, dichiarazioni presentate entro il 31.10.'02**

#### **Art. 8**

Viene prevista la possibilità di integrare le dichiarazioni relative ai periodi d'imposta per i quali i termini di presentazione sono scaduti entro il 31.10.'02. L'integrazione può riguardare imposte sui redditi (Irpef, Irpeg) e relative addizionali, imposte sostitutive, imposta sul patrimonio netto delle imprese, Iva, Irap, contributi previdenziali e al Servizio sanitario nazionale. Sono compresi pertanto anche i redditi dei fabbricati, di persone fisiche e no. I sostituti d'imposta (fra cui il condominio, con riferimento ai propri dipendenti e/o ai collaboratori e professionisti delle cui prestazioni si sia avvalso) possono integrare le ritenute alla fonte che sono obbligati ad operare.

L'integrazione - che non può essere attuata in presenza di attività di accertamento - si perfeziona con il pagamento dei maggiori importi dovuti entro il 16.3.'03 (termine che slitta al 17.3.'03, posto che il 16 è domenica), con possibilità di rateazione per i versamenti più elevati, e presentando entro la stessa data una dichiarazione integrativa.

L'integrazione inibisce le attività di verifica e di accertamento e determina l'estinzione delle sanzioni amministrative e previdenziali nei confronti degli interessati nonché la non punibilità per i reati tributari e ordinari.

### **Condono tombale**

#### **Art. 9**

Viene prevista la possibilità di chiedere, tramite presentazione di una apposita dichiarazione, la definizione automatica di tutte le imposte per tutti i periodi d'imposta per i quali i termini per la presentazione delle relative dichiarazioni sono scaduti entro il 31.10.'02 (quindi anche per i redditi dei fabbricati di persone fisiche e no). Non possono essere oggetto di definizione i redditi soggetti a tassazione separata e quelli conseguiti all'estero.

La definizione automatica di Irpef, Irpeg e addizionali, imposte sostitutive, Irap e imposta sul patrimonio netto delle imprese si perfeziona con il versamento - per ciascun periodo d'imposta - di un importo pari al 18% delle imposte lorde e delle imposte sostitutive risultanti dalla dichiarazione presentata (con un minimo di 100 euro per le persone fisiche e per le società semplici titolari di redditi diversi da quelli di impresa e professionali; con minimi legati all'ammontare di ricavi e compensi, per gli altri soggetti).

La definizione automatica dell'Iva si perfeziona con il versamento - per ciascun periodo d'imposta - di un importo pari al 2% dell'imposta relativa ad operazioni imponibili effettuate nel periodo d'imposta e del 2% dell'imposta detraibile nel medesimo periodo (con versamenti minimi in funzione del volume d'affari).

La definizione - che non può essere attuata in presenza di attività di accertamento - si perfeziona con il pagamento dei maggiori importi dovuti entro il 16.3.'03 (termine che slitta al 17.3.'03, posto che il 16 è domenica) - con possibilità di rateazione per i versamenti più elevati - e con la presentazione entro la stessa data di una dichiarazione integrativa.

La definizione inibisce le attività di verifica e di accertamento e determina l'estinzione delle sanzioni amministrative e previdenziali nei confronti degli interessati nonché la non punibilità per i reati tributari e ordinari.

### **Proroga termini accertamento**

#### **Art. 10**

Si prevede che per i contribuenti che non si avvalgono delle definizioni previste dai riassunti articoli 7, 8 e 9, siano prorogati di un anno i termini per gli accertamenti.

### **Condono imposte di registro, ipotecaria e catastale, successioni e donazioni, Invim**

#### **Art. 11**

Si prevede che ai fini delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili, per gli atti pubblici formati, le scritture private autenticate e le scritture private registrate entro il 30.11.'02 nonché per le denunce e le dichiarazioni presentate entro la medesima data, i valori dichiarati per i beni ovvero gli incrementi di valore assoggettabili a procedimento di valutazione possano essere definiti, ad istanza dei contribuenti da presentare entro il 16.3.'03 (termine che slitta al 17.3.'03, posto che il 16 è domenica), con l'aumento del

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## **Luci ed ombre**

### *Ma il nodo resta l'Ici*

Luci ed ombre. Si può riassumere così, per quanto ci riguarda, il quadro normativo della Finanziaria 2003. A significativi risultati che ci interessano direttamente (come le norme sulla proroga delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie - richiesta, ed ottenuta, dalla nostra organizzazione - nonché sulla prima casa e sull'informativa relativa alle aree fabbricabili, per la quale pure ha operato la sola Confedilizia) altri se ne contrappongono che ugualmente ci riguardano in senso negativo (come l'ennesima proroga per gli accertamenti Ici: ottenuta dalla lobby trasversale dei Comuni e contraria al comune sentire di un civile ordinamento prima ancora che ad una specifica norma dello Statuto del contribuente). Altri punti fermi della Finanziaria per quest'anno, pure ci coinvolgono: il (positivo) calo delle imposte erariali e - poi - il patto di stabilità interna per gli Enti locali. E qui, si apre il discorso dell'Ici: prima di tutto, perché - come ha ripetutamente denunciato il Presidente confederale, richiamando al proposito l'attenta vigilanza delle Associazioni territoriali, anche in sede di Conferenza organizzativa - la riduzione dei trasferimenti erariali fornirà ai Comuni il pretesto per ulteriori incrementi aggravare (ove ancora possibile) l'imposta sugli immobili; in secondo luogo, perché il congelamento degli aumenti delle addizionali comunali (e regionali) e delle aliquote dell'Irap, è stato disposto dalla Finanziaria in attesa della legge quadro sul federalismo fiscale.

A quest'ultimo proposito (ha scritto il Presidente confederale su *24 Ore*) è il caso di sottolineare che il primo problema che quest'ultima legge dovrà risolvere è proprio quello dell'Ici, per due buoni motivi: 1) perché non è ammissibile che la maggiore entrata tributaria dei Comuni continui ad essere rappresentata da un'imposta che grava solo su una parte dei cittadini (quelli che si sono fatti una casa o che nella casa hanno investito i loro risparmi); 2) perché l'imposta sugli immobili è proprio la meno adatta ad essere il perno principale del federalismo fiscale. Le case non hanno gambe, non possono trasferirsi da un Comune all'altro con facilità e speditezza, come le persone fisiche (che, in questo modo, votano). Chi è proprietario di casa può reagire all'imposizione locale solo spogliandosi dell'immobile che possiede (con tutti i problemi, e con i tempi, che ne conseguono). Senza contare che le prime vittime dell'Ici sono proprio i proprietari delle seconde case, tartassati dai Comuni con aliquote espropriative per un motivo molto semplice: risiedono in un altro Comune, non votano.

Davanti ad una situazione assurda come quella indotta dall'Ici (nata come imposta sui servizi, divenuta cammin facendo imposta patrimoniale e ridotta ora, di fatto, a imposta personale dalla potestà regolamentare attribuita in materia ai Comuni), i cattedratici e la classe politica intera - intendo dire, ha scritto il Presidente, sia la maggioranza che l'opposizione - non possono continuare a far finta di niente, chiudendo gli occhi (per non vedere quel che dappertutto succede con questa imposta strampalata, e non leggere le recriminazioni dei cittadini) e chiudendo le orecchie (per non sentire le proteste generali contro l'imposta in questione: un vero e proprio corpo estraneo, nell'ambito di un sistema tributario tutto uniformato al criterio della redditività).

La legge quadro sul federalismo fiscale deve costituire un'occasione per ripensare *ab imis fundamentis* i tributi delle autonomie locali, e deve esserla per tutti, Comuni - e loro organi rappresentative - compresi (che devono essi per primi portarsi avanti l'esigenza di giustizia che non consente loro di basarsi, in via permanente, su un'imposta che è stata resa - persino nei modi di pagamento - viepiù odiosa, e che i cittadini più non tollerano). L'occasione, in particolare, per confrontarsi seriamente sulla (coerente) proposta formulata dalla Confedilizia, di istituire - cioè - un'imposta comunale sugli immobili di tipo reddituale e, contestualmente, un'imposta sui servizi comunali (che gravi sugli utilizzatori degli stessi, residenti o non residenti che siano).

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE  
25%, a condizione che non sia stato precedentemente notificato avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta.

Alla liquidazione dei tributi provvede il competente ufficio dell'Agenzia delle entrate, tenuto conto di quanto corrisposto in via principale, con esclusione di sanzioni e interessi. Se non viene pagata l'imposta entro 60 giorni dalla notificazione dell'avviso di liquidazione, la domanda di definizione è priva di effetti.

Si prevede poi che, se all'1.1.'03 sono decorsi i termini per la registrazione ovvero per la presentazione delle denunce o dichiarazioni, non sono dovuti sanzioni e interessi qualora si provveda al pagamento dei tributi e all'adempimento delle formalità omesse entro il 16.3.'03.

#### Definizione carichi di ruolo Art. 12

Si dispone che relativamente ai carichi inclusi in ruoli emessi da uffici statali e affidati ai concessionari del servizio nazionale della riscossione fino al 30.6.'99, i debitori possano estinguere il debito senza corrispondere gli interessi di mora e con il pagamento: a) di una somma pari al 25% dell'importo iscritto a ruolo; b) delle somme dovute al concessionario a titolo di rimborso per le spese sostenute per le procedure esecutive eventualmente effettuate dallo stesso.

Nei trenta giorni successivi alla data di entrata in vigore della legge (1.1.'03), relativamente ai ruoli affidati tra l'1.1.'97 e il 30.6.'99, i concessionari informeranno i debitori che, entro il 31.3.'03, potranno sottoscrivere un apposito atto con il quale dichiarano di avvalersi della facoltà di definizione.

#### Condono tributi locali Art. 13

Viene attribuita a Regioni, Province e Comuni la facoltà di stabilire la riduzione dell'ammontare delle imposte e tasse loro dovute, nonché l'esclusione o la riduzione dei relativi interessi e sanzioni, per le ipotesi in cui, entro un termine appositamente fissato da ciascun ente, non inferiore a 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'atto, i contribuenti adempiano ad obblighi tributari precedentemente in tutto o in parte non adempiti. Per tributi propri di Regioni, Province e Comuni si intendono i tributi la cui titolarità giuridica ed il cui gettito siano integralmente attribuiti ai predetti enti (fra gli altri: Ici, tassa sui rifiuti, tributo ecologico, tassa occupazione spazi ed aree pubbliche), con esclusione delle compartecipazioni ed addizionali a tributi

erariali, nonché delle mere attribuzioni ad enti territoriali del gettito, totale o parziale, di tributi erariali.

Le agevolazioni in questione potranno essere previste anche per i casi in cui siano già in corso procedure di accertamento o procedimenti contenziosi in sede giurisdizionale. In tali casi, oltre agli eventuali altri effetti previsti dalla Regione o dall'ente locale in relazione ai propri procedimenti amministrativi, la richiesta del contribuente di avvalersi delle predette agevolazioni comporta la sospensione, su istanza di parte, del procedimento giurisdizionale, in qualunque stato e grado questo sia eventualmente pendente, sino al termine stabilito dalla Regione o dall'ente locale, mentre il completo adempimento degli obblighi tributari, secondo quanto stabilito dalla Regione o dall'ente locale, determina l'estinzione del giudizio.

#### Definizione accertamenti Art. 15

Viene prevista la facoltà di definire, senza applicazione di interessi e sanzioni: a) gli avvisi di accertamento per i quali all'1.1.'03 non sono ancora spirati i termini per la proposizione del ricorso; b) gli inviti al contraddittorio per i quali, all'1.1.'03 non è ancora intervenuta la definizione; c) i processi verbali di constatazione relativamente ai quali, all'1.1.'03 non è stato notificato avviso di accertamento ovvero ricevuto invito al contraddittorio.

La definizione si perfeziona con il pagamento - entro il 16.3.'03 (termine che slitta al 17.3.'03, posto che il 16 è domenica) e con possibilità di rateazione per i versamenti più elevati - degli importi che risultano dovuti per effetto dell'applicazione di percentuali indicate nella norma. La definizione determina la non punibilità per i reati tributari e ordinari.

Dall'1.1.'03 al 18.3.'03 restano sospesi i termini per la proposizione del ricorso avverso gli avvisi di accertamento, nonché quelli per il perfezionamento della definizione relativamente agli inviti al contraddittorio.

#### Chiusura liti fiscali pendenti Art. 16

Si prevede la possibilità di definire le liti fiscali pendenti dinanzi alle commissioni tributarie in ogni grado del giudizio, anche a seguito di rinvio, nonché quelle già di competenza del giudice ordinario ancora pendenti dinanzi al Tribunale o alla Corte di appello, a domanda del soggetto che ha proposto l'atto introduttivo del giudizio, e con il pagamento della somma: a) di 150 euro, se il valore della lite è di importo fino a 2.000 euro; b) pari al 10% del valore della lite, se questo è di im-

porto superiore a 2.000 euro.

Le somme dovute devono essere versate entro il 16.3.'03 (termine che slitta al 17.3.'03, posto che il 16 è domenica), con possibilità di rateazione se le somme dovute superano i 50.000 euro, ma entro il 21.3.'03 è necessario presentare una domanda di definizione secondo modalità che saranno stabilite.

Le liti fiscali che possono essere definite sono sospese fino al 30.6.'03; qualora sia stata già fissata la trattazione della lite in tale periodo, i giudizi sono sospesi a richiesta del contribuente che dichiara di volersi avvalere della definizione. Fino al 17.3.'03 sono altresì sospesi i termini per impugnare le sentenze delle Commissioni tributarie, dei Tribunali e delle Corti di appello.

#### Proroga denuncia pozzi Art. 19, c. 5

Viene prorogato al 30.6.03 il termine per effettuare - secondo le modalità stabilite dalle singole Regioni - la denuncia dei pozzi. L'ultima proroga del termine era stata disposta con la Finanziaria '02 (cfr. Cn febr. '02).

Si ricorda che per i pozzi ad uso domestico o agricolo è sufficiente l'autocertificazione e che è soggetta a sanzione soltanto l'omessa denuncia dei pozzi diversi da quelli adibiti ad usi domestici (per tali intendendosi anche quelli utilizzati per annaffiare giardini o orti e abbeverare il bestiame). La presentazione della denuncia estingue ogni eventuale precedente illecito amministrativo per omessa denuncia.

#### Proroga scudo fiscale Art. 20

Viene riaperto, e fissato al 30.6.'03, il termine entro il quale può essere presentata la "dichiarazione riservata" necessaria per avvalersi delle norme sulla regolazione di attività detenute all'estero, fra le quali rientrano anche quelle relative ad investimenti immobiliari (cfr. Cn genn., febb. e mar. '02). Viene però innalzata dal 2,5 al 4% dell'importo dichiarato la somma da versare per avvalersi della norma e si stabilisce che il versamento possa essere fatto solo in denaro (prima si prevedeva anche la facoltà di sottoscrivere titoli di Stato).

#### Proroga agevolazioni su gasolio e GPL in particolari zone Art. 21, c. 3

Vengono prorogate al 30.6.'03 (rispetto al precedente termine del 31.12.'02) le agevolazioni fiscali relative all'acquisto di gasolio e di GPL impiegati nelle zone montane e in altri specifici territori.

#### Proroga agevolazioni gas metano usi civili Art. 21, c. 5

Viene prorogato al 30.6.'03 il ter-

mine entro il quale si applicano le aliquote agevolate di accisa sul gas metano per combustione per usi civili.

#### Proroga agevolazioni teleriscaldamento Art. 21, c. 4

Viene prorogata al 30.6.'03 la possibilità di avvalersi delle agevolazioni per le reti di teleriscaldamento (il sistema di impianti centralizzati che producono acqua calda e la distribuisce in vari punti di una città, con conseguente eliminazione di caldaie nell'edificio).

#### Riscossione somme di modesto ammontare Art. 25

Si rimanda ad uno o più decreti del Ministero dell'economia e delle finanze l'adozione di norme relative alla disciplina del pagamento e della riscossione di crediti di modesto ammontare e di qualsiasi natura, anche tributaria, applicabile a tutte le amministrazioni pubbliche, "compresi gli enti pubblici economici" (disposizioni che saranno applicabili - si ritiene - anche ai Consorzi di bonifica, con riferimento ai contributi da essi riscossi).

Con i previsti decreti saranno stabiliti gli importi corrispondenti alle somme considerate di modesto ammontare, le somme onnicomprensive di interessi o sanzioni comunque denominate nonché norme riguardanti l'esclusione di qualsiasi azione cautelativa, ingiuntiva ed esecutiva.

In sede di prima applicazione dei decreti, l'importo minimo non potrà essere inferiore a 12 euro.

#### Proroga liquidazioni e accertamenti Ici Art. 31, c. 16

Per l'ennesima volta viene concesso ai Comuni più tempo per accertare l'Ici, rispetto a quanto previsto ordinariamente dalla legge. I termini per la liquidazione e l'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili scaduti il 31.12.'02 sono prorogati infatti al 31.12.'03, con riferimento alle annualità d'imposta 1998 e successive.

La disposizione si pone in contrasto con l'art. 3, c. 3, dello Statuto dei diritti del contribuente (legge n. 212/'00), che così sancisce: "I termini di prescrizione e di decadenza per gli accertamenti di imposta non possono essere prorogati". Ma si tratta di norma di scarsa utilità pratica, potendo essere derogata - per disposizione della stessa legge n. 212/'00 - "solo espressamente" (come infatti fa l'articolo in esame).

#### Esenzione Ici consorzi fra enti Art. 31, c. 19

Viene stabilito che l'esenzione

# ia 2003...

degli immobili destinati ai compiti istituzionali posseduti dai consorzi tra enti territoriali, prevista all'art. 7, c. 1, lettera a), del d.lgs. n. 504/02, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, si deve intendere applicabile anche ai consorzi tra enti territoriali ed altri enti che siano individualmente esenti ai sensi della stessa disposizione.

## Obbligo di comunicazione al contribuente dell'attribuzione al terreno della natura di area fabbricabile

**Art. 31, c. 20**

Viene stabilito in capo ai Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, l'obbligo di darne comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale "con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente".

La disposizione può essere accostata a quella introdotta dall'art. 74 della legge n. 342/00, in base al quale "gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita".

Questa nuova disposizione - scaturita da una sollecitazione in tal senso della Confedilizia - riveste una notevole importanza, considerato che permetterà di non assistere più alla consolidata prassi, seguita dai Comuni, di attribuire a terreni agricoli la natura di aree fabbricabili senza neppure renderne edotti i cittadini interessati, con conseguenze rovinose soprattutto in materia di Ici, per via del maggiore carico d'imposta che il cambio di destinazione delle aree comporta, che a sua volta ha sino ad oggi determinato - a distanza di anni - ingenti richieste di maggiori imposte dovute sulle annualità arretrate, con i relativi interessi.

Quanto al momento in cui il Comune sarà tenuto ad effettuare la comunicazione, deve tenersi presente che la disciplina Ici considera area fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Ne consegue che la nuova destinazione dovrà essere comunicata non appena lo strumento urbanistico (ad esempio, il piano regolatore) sarà stato definitivamente approvato.

In assenza di specifiche previsioni, si ritiene che in caso di mancata comunicazione del cambio di destinazione, quest'ultimo non possa spiegare effetti ai fini dell'Ici.

## Proroga applicazione tariffa rifiuti

**Art. 31, c. 21**

Viene esteso da 3 a 4 anni il ter-

mine entro il quale sono tenuti a raggiungere la piena copertura dei costi del servizio di gestione dei rifiuti urbani attraverso la tariffa i Comuni che abbiano raggiunto nel '99 un grado di copertura dei costi superiore all'85%.

## Fondo per l'acquisto della "prima casa" da parte delle giovani coppie

**Art. 46, c. 2**

Viene previsto che almeno il 10% delle risorse del Fondo nazionale per le politiche sociali sia destinato a sostegno delle politiche in favore delle famiglie di nuova costituzione, in particolare per l'acquisto della prima casa di abitazione e per il sostegno alla natalità.

## Acquisto di immobili dello Stato da parte degli enti locali

**Art. 80, cc. 4 e 5**

Si dispone che, al fine della valorizzazione del patrimonio dello Stato, del recupero, della riqualificazione e della eventuale ridestinazione d'uso, entro il 30 aprile di ogni anno, gli enti locali interessati ad acquisire beni immobili del patrimonio dello Stato situati nel loro territorio possano farne richiesta all'Agenzia del demanio, che entro il 31 agosto comunicherà la propria decisione.

## Concessione e locazione di immobili pubblici ad enti benefici

**Art. 80, cc. 4 e 5**

Si prevede che le istituzioni di assistenza e beneficenza e gli enti religiosi che perseguono rilevanti finalità umanitarie o culturali possano ottenere la concessione o locazione di beni immobili demaniali o patrimoniali dello Stato - non trasferiti alla "Patrimonio dello Stato Spa", né suscettibili di utilizzazione per usi governativi - a un canone ricognitorio.

## Finanziamenti a cooperative edilizie

**Art. 80, c. 26**

Attraverso una modifica all'art. 55 del Testo unico delle imposte sui redditi, viene previsto che non siano più considerati contributi o liberalità - e quindi sopravvenienze attive ai fini della determinazione del reddito - i finanziamenti erogati alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e di abitazione per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili destinati all'assegnazione in godimento o locazione.

## Destinazione pubblica immobili della Difesa dismessi

**Art. 80, c. 50**

Si dispone che Comuni, Province e Regioni - in caso di acquisto di

immobili del Ministero della difesa dismessi - debbano mantenere per almeno 30 anni la destinazione pubblica degli immobili oggetto di dismissione o concessione. Il vincolo non si applica in caso di permuta.

## Privatizzazione immobili di Regioni, enti locali e altri enti pubblici

**Art. 84**

Viene previsto che le Regioni,

le Province, i Comuni e gli altri enti locali siano autorizzati a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 euro, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione dei rispettivi patrimoni immobiliari.

## Lo scadenziario 2003 del datore di lavoro domestico

**10 Gennaio 2003 - Venerdì**

### Versamento contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2002.

### Denuncia di assunzione\*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre ottobre-dicembre 2002.

Il datore di lavoro potrà presentare, invece, anche oltre detto giorno la denuncia riguardante un lavoratore extracomunitario in corso di regolarizzazione ai sensi dell'art. 33, legge n. 189/02.

**Marzo 2003**

### Certificazione retribuzione

Entro questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2002 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

**10 Aprile 2003 - Giovedì**

### Versamento contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2003.

### Denuncia di assunzione\*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2003.

**Giugno - Settembre 2003 Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi me-

si. Si ricorda che sulla base del vigente CCNL il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

**10 Luglio 2003 - Giovedì**

### Versamento contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2003.

### Denuncia di assunzione\*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2003.

**10 Ottobre 2003 - Venerdì**

### Versamento contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2003.

### Denuncia di assunzione\*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2003.

**Dicembre 2003 Tredicesima**

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. Per coloro le cui prestazioni non raggiunsero un anno di servizio, saranno corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

\* Il datore di lavoro, nel momento in cui assume un nuovo lavoratore domestico, deve, entro le ore 24 del giorno dell'assunzione, comunicare la stessa anche all'Inail.

# Lo scadenziario 2003 del proprietario

## 16 Gennaio 2003 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di dicembre 2002.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 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 rata

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

## 17 Febbraio 2003 - Lunedì Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2002.

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di gennaio 2003, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2002 e all'anticipo 2003.

### Versamento saldo imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2002.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 17 Marzo 2003 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da

parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di febbraio 2003.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Condono imposte di registro, ipotecaria e catastale, successioni e donazioni, Invim

Ultimo giorno per la presentazione dell'istanza per la definizione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili, per gli atti pubblici formati, le scritture private autenticate e le scritture private registrate entro il 30.11.'02 nonché per le denunce e le dichiarazioni presentate entro la medesima data.

### Integrazione imponibili

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini dell'integrazione delle dichiarazioni relative ai periodi di imposta per i quali i termini di presentazione sono scaduti entro il 31.10.'02.

### Condono tombale

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione automatica di tutte le imposte per tutti i periodi d'imposta per i quali i termini per la presentazione delle relative dichiarazioni sono scaduti entro il 31.10.'02.

### Definizione accertamenti

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione di avvisi di accertamento, processi verbali di constatazione e inviti al contraddittorio per i quali all'1.1.'03 non è stato notificato avviso di accertamento ovvero ricevuto invito al contraddittorio.

### Chiusura liti fiscali pendenti

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione delle liti fiscali pendenti dinanzi alle commissioni tributarie in ogni grado del giudizio, anche a seguito di rinvio, nonché di quelle già di competenza del giudice ordinario ancora pendenti dinanzi al Tribunale o alla Corte di appello.

## 31 Marzo 2003 - Lunedì Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2002 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

## 16 Aprile 2003 - Mercoledì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di marzo 2003.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Aprile 2003 - Mercoledì Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2003 (redditi 2002) al sostituto d'imposta.

### Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di aprile della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

## 16 Maggio 2003 - Venerdì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di aprile 2003.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## Imposta sostitutiva per la rivalutazione dei terreni edificabili e agricoli

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in

unica soluzione - dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nonché per la redazione e il giuramento della perizia, da parte dei soggetti che hanno optato per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

## Imposta sostitutiva per assegnazione agevolata di immobili ai soci

Ultimo giorno per il versamento - da parte delle società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che abbiano optato per l'assegnazione agevolata ai soci di immobili non strumentali per destinazione - della prima rata dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap.

## 3 Giugno 2003 - Martedì Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2003 (redditi 2002) al Caf (Centro di assistenza fiscale).

### Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2003 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2002 ed in acconto per il 2003.

## 16 Giugno 2003 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di maggio 2003.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 20 Giugno 2003 - Venerdì Concordato anni pregressi

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto per la definizione automatica dei redditi di impresa, di lavoro autonomo o di quelli delle società di persone, relativi ad annualità per le quali le dichiarazioni sono state presentate entro il 31.10.'02.

## 30 Giugno 2003 - Lunedì Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della prima rata per il 2003, pari al 50% dell'imposta comunale sugli im-

# etario di casa e del condominio

mobili calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente, salvo diversi termini stabiliti dal Comune.

## Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770 semplificato).

## Denuncia pozzi

Ultimo giorno per effettuare la denuncia dei pozzi, secondo le modalità stabilite dalle singole Regioni.

## Scudo fiscale

Ultimo giorno per la presentazione della "dichiarazione riservata" necessaria per avvalersi delle norme sulla regolazione di attività detenute all'estero, fra le quali rientrano anche quelle relative ad investimenti immobiliari.

## 16 Luglio 2003 - Mercoledì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di giugno 2003.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## Imposta sostitutiva per assegnazione agevolata di immobili ai soci

Ultimo giorno per il versamento - da parte delle società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che abbiano optato per l'assegnazione agevolata ai soci di immobili non strumentali per destinazione - della seconda rata dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap.

## 31 Luglio 2003 - Giovedì

### Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione Ici per il 2002, per i soggetti tenuti a tale adempimento (termine legato a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi), salvo diverse disposizioni del Comune.

### Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione,

da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2003 (redditi 2002) a banche e poste.

## Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di luglio della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

## 18 Agosto 2003 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di luglio 2003.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Settembre 2003 - Martedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di agosto 2003.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Ottobre 2003 - Giovedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di settembre 2003.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di

settembre 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 31 Ottobre 2003 - Venerdì

### Irpef - Trasmissione telematica

#### Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2003 (redditi 2002).

## Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a tale adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2002 (termine legato a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi), salvo diverse disposizioni del Comune.

## 17 Novembre 2003 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di ottobre 2003.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## Imposta sostitutiva per assegnazione agevolata di immobili ai soci

Ultimo giorno per il versamento - da parte delle società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che abbiano optato per l'assegnazione agevolata ai soci di immobili non strumentali per destinazione - della terza rata dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap.

## 1 Dicembre 2003 - Lunedì

### Irpef - Versamento acconto 2003

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2003 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

## 16 Dicembre 2003 - Martedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di novembre 2003.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2003.

## 22 Dicembre 2003 - Lunedì

### Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2003 (imposta totale dovuta per il 2003 al netto dell'importo del versamento della prima rata), salvo diversi termini stabiliti dal Comune. I soggetti non residenti possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

## IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

Eventuali variazioni saranno riportate nello scadenzario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).



## IMPORTANTE

### Raddoppiano contratti affitto registrati on line nel 2002

Chi è obbligato.  
Associazioni Confedilizia,  
tutte attrezzate

I contratti di locazione inviati all'Agenzia delle Entrate con il servizio di registrazione telematica nei primi undici mesi del 2002, sono 33.660. Si tratta di un incremento superiore al cento per cento rispetto al 2001. Lo ha reso noto l'Agenzia, ricordando che l'invio telematico dei contratti è obbligatorio dal primo marzo scorso per coloro che possiedono almeno cento unità immobiliari. La trasmissione on line ha tuttavia avuto successo anche tra gli altri titolari di immobili per i vantaggi offerti: registrazioni e pagamenti possono essere fatti direttamente o da una persona delegata, o mediante un intermediario abilitato (commercialista, Caf, associazioni di proprietari ed inquilini, agenzie immobiliari).

L'adempimento è realizzabile in un'unica operazione. Per i pagamenti, si possono eseguire con addebito sul proprio conto corrente, con addebito da parte dell'intermediario sul conto del contribuente oppure sul suo stesso conto.

Le Associazioni territoriali Confedilizia sono già dotate di ogni strumento e istruzione necessaria per la registrazione dei contratti liberi e per finalità turistiche secondo modelli che tutelano pienamente la proprietà. Non appena approvato il relativo D.M., le Associazioni saranno poste in condizioni di provvedere alla registrazione telematica anche dei contratti agevolati, transitori e per studenti universitari.

## Approvata dall'UE la Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia

Il Consiglio dei ministri dell'energia dell'Ue ha approvato una Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia, dopo 18 mesi di consultazioni fra il Consiglio dei ministri stesso e l'Europarlamento. Alla redazione del documento, che toccherà direttamente proprietari e investitori in tutti i tipi di proprietà, ha fattivamente collaborato la European Property Federation (EPF), nella quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia.

La Direttiva istituisce un quadro europeo per il calcolo del rendimento energetico negli edifici, lasciando agli Stati membri i dettagli per il recepimento. Nel definire i requisiti, gli Stati prenderanno in considerazione le condizioni climatiche locali e potranno differenziare gli edifici esistenti da quelli nuovi. I requisiti per un rinnovo energetico efficiente riguarderanno le ristrutturazioni importanti e non i piccoli interventi, e potranno applicarsi solo ai sistemi o componenti che il proprietario intenda rinnovare. Verrà rilasciato un certificato di rendimento energetico valido dieci anni, che potrà basarsi, in caso di riscaldamento centrale, sulla certificazione generale dell'intero edificio o, in caso contrario, su un appartamento campione. La Direttiva avrà attuazione trascorso un periodo di transizione di sei anni. Le società immobiliari potranno ricorrere ai propri periti, adeguatamente formati, per eseguire le certificazioni.

Grazie alla European Property Federation e ai suoi membri sono state apportate sostanziali modifiche al testo originario della Direttiva, tra le quali:

- la differenziazione tra edifici nuovi ed esistenti;
- l'inserimento del principio secondo il quale i requisiti per un rinnovo energetico dovranno essere specifici ed economicamente validi;
- la conciliazione tra il rendimento energetico e la qualità dell'aria interna;
- la necessità di effettuare la certificazione energetica qualora la ristrutturazione sia rilevante (la prima stesura la richiedeva qualora il restauro avesse superato il 25% del valore assicurato dell'immobile);
- la durata di dieci anni della validità della certificazione energetica (nella stesura originaria era di soli cinque anni);
- il differimento della data di entrata in vigore della Direttiva (nella stesura originaria l'intero patrimonio edilizio avrebbe dovuto essere certificato dall'oggi al domani).

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Spetta a noi proprietari recepire la Direttiva e valorizzarne i possibili benefici, sia dal punto di vista dell'eventuale vantaggio competitivo, sia per la promozione dello sviluppo sostenibile in questo settore. Il nostro compito è ora quello di fare in modo che il recepimento a livello nazionale sia altrettanto equilibrato della Direttiva europea. Ci adopereremo perché la legislazione italiana si adegui alla Direttiva sia per prevedere qualcosa di utile alla proprietà sia per allargare le maglie della normativa esistente. Le organizzazioni della proprietà edilizia dei diversi Paesi si scambieranno informazioni ed esperienze e si sosterranno reciprocamente, sotto gli auspici della European Property Federation. La Confedilizia incontrerà presto i rappresentanti dei vari ministeri nazionali che condividono la responsabilità del recepimento di una Direttiva che copre molti e diversi aspetti della legge italiana".

Per maggiori informazioni contattare:

avv. Giovanni Gagliani Caputo, presso Confedilizia (tel. 06/6793489).

### EPF

La European Property Federation rappresenta tutti gli aspetti della proprietà e dell'investimento immobiliare (come proprietari di alloggi, società immobiliari, centri commerciali, società di investimento e sviluppo immobiliare) e gli interessi degli investitori a questi associati (quali: banche, società di assicurazione, fondi pensione).

## CONFEDILIZIA SERVIZI

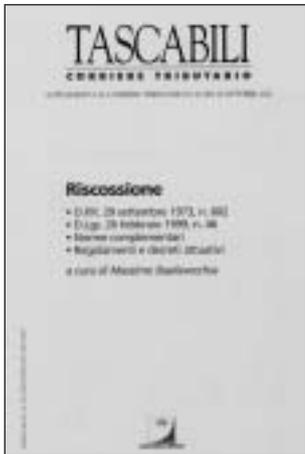
Proprio come i medici dicono che quando nel nostro corpo c'è qualcosa di guasto, se in un'altra parte non c'è nulla che non va, finisce per cedere alla parte infetta: allo stesso modo, dal momento che un re si è dichiarato tiranno, tutti i malvagi, tutta la feccia del regno, non parlano di quel gran numero di ladri e furfanti bollati, che in una repubblica possono fare ben poco, nel bene e nel male, ma quelli che sono posseduti da una ardente ambizione e da una notevole avidità, si ammassano attorno a lui e lo sostengono per prendere parte al bottino ed essere, sotto il gran tiranno, tirannelli anch'essi.

Étienne de La Boétie



Il calendario a muro ed il calendarietto tascabile predisposti per il 2003 dalla Confedilizia. L'Ufficio organizzativo della Segreteria generale ha anche pubblicato un calendario da scrivania nonché la consueta Agendina tascabile, con tutti i riferimenti relativi alla struttura confederale, centrale e periferica

## TASCABILI



## Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa: unico l'elenco per agevolazioni e "sfratti"

L'aggiornamento dei Comuni di cui all'art. 1 del d.l. 551/98, per solito definiti ad alta tensione abitativa (per l'aggiornamento in corso, cfr. altro pezzo su questo stesso numero di *Cn*), ha valore sia ai fini della concessione delle agevolazioni fiscali erariali previste per i proprietari dalla legge 431/98, sia ai fini della sospensione delle esecuzioni di rilascio. L'elenco è, insomma, unico: in un Comune che risulti in esso inserito saranno in vigore tanto le agevolazioni fiscali erariali ex legge Zagatti quanto la sospensione degli "sfratti".

L'argomento è diffusamente trattato dal prof. Vittorio Angiolini, in un articolo in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*. Informazioni al proposito possono essere attinte alla Segreteria generale della Confedilizia.

## BELL'ITALIA

### City manager, 2.500 Ici per lo stipendio

"Sarebbe più bello parlare dei romantici colori dell'autunno o di piacevoli cene natalizie - ha scritto Renato Gagliani a la *Nuova Ferrara* (4.12.'02) - ma purtroppo gli argomenti del giorno sono la famigerata Ici e il tormentone city manager ed è di questo che più prosaicamente vorrei parlare. Dunque, l'imposta sulla casa rende alle casse comunali 5 miliardi e 300 milioni all'anno. A Ferrara ci sono circa 35 mila case e pertanto mediamente ogni proprietario paga circa 150 mila lire di Ici. Essendo lo stipendio del city manager di 400 milioni significa che oltre 2.500 persone devono pagare l'Ici soltanto per far fronte a questo salasso. Scusate se è poco, ma questi sono i numeri. La legge che prevede il city manager è la Bassanini bis del 1997. È forse una legge dalle conseguenze imprevedute?"

Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono invitate a fare il calcolo in questione per ogni città capoluogo (e sia per il Comune che per la Provincia).

### Maltempo: funzioni improprie dei Consorzi di bonifica

"I dissesti, gli allagamenti e in generale gli sconvolgimenti che si sono avuti nelle regioni settentrionali devono far riflettere sul ruolo dei Consorzi di bonifica, che tendono peraltro costantemente ad ampliare le loro funzioni arrogandosi compiti di difesa del suolo istituzionalmente spettanti a tutt'altri, in primo luogo allo Stato". Lo ha dichiarato il Presidente confederale, rilevando che "oggi manca completamente una visione globale della tutela del territorio, tutela che viene frammentata anche a vantaggio dei Consorzi di bonifica, cui le Regioni consapevolmente affidano (o tollerano che essi si attribuiscono) compiti, invece, propri".

A giudizio dell'organizzazione dei proprietari di casa, tale "delega impropria" è dovuta alla possibilità per i Consorzi di bonifica di imporre contributi: "In tal modo le Regioni scaricano le spese per opere di propria competenza (e che quindi dovrebbero fare capo alla fiscalità generale) sui Consorzi, che a loro volta tassano i proprietari immobiliari, fra i quali i contribuenti extragratici - che pagano, fra l'altro, anche un apposito tributo ambientale - sono pesantemente colpiti". Sforza Fogliani ha enumerato al riguardo alcuni dati relativi alle regioni più colpite: "I contribuenti extragratici hanno pagato, nel 2001, oltre 5 miliardi di lire in Piemonte, 12 in Lombardia, 49 nel Veneto; e la percentuale del loro carico contributivo assomma, in sede nazionale, ad oltre un quarto, con punte addirittura superiori della metà dell'esborso globale, come nel caso della Liguria: si tratta di cifre che indicano da sole quanto abbiano versato i proprietari di immobili extragratici in favore di enti che smanziano per ampliare ad ogni costo la propria attività, nel tentativo di trovare nuovi motivi di giustificazione per la propria esistenza (e per la propria imposizione), con l'acquiescenza delle Regioni, che ritengono così di scaricarsi in tal modo di funzioni onerose".

"Fra le lezioni di questi drammatici giorni - ha concluso il Presidente - non va dunque dimenticata la necessità di ricondurre ad unità la gestione del suolo, oggi troppo spezzettata tanto territorialmente quanto in termini di enti interessati".

### Piani di recupero e agevolazioni Formica

Il regime di favore introdotto dalla Finanziaria 2001 per i trasferimenti di immobili posti in essere nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, non ha soppresso le preesistenti agevolazioni previste dalla cosiddetta "legge Formica" (e più favorevoli al contribuente) a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 11.12.'02 n. 383/E.

### Ici: ancora delibere in "Gazzetta"

Pur se fuori da qualsiasi ragionevolezza cronologica, la pubblicazione sulla *G.U.* di deliberazioni comunali relative all'Ici 2002 prosegue, a mesi e mesi di distanza dalla scadenza del termine del pagamento della prima rata, con uno stillicidio che fa seguito a quanto già segnalato su *Cn* magg., giu., lug., sett. e ott. '02. Si trovano nuovi estratti sulla *G.U.* n. 280 del 29.11.'02.

### Immobiliare, sconto anche sui beni strumentali per natura

Se l'immobile risulta strumentale per natura l'agevolazione Tremonti-bis spetta anche alle società di locazione.

È questo il contenuto della Risoluzione 393/E del 24 dicembre scorso con la quale le Entrate affermano che il requisito della strumentalità per natura costituisce l'unica condizione posta dal legislatore della Tremonti bis per gli investimenti in beni immobili.

### È ancora boom mutui casa, + 25% nei primi 9 mesi del 2002

Prosegue il boom dei mutui casa. A certificarlo è ancora una volta la Banca d'Italia. Nei primi nove mesi dell'anno scorso, si legge nel *Bollettino economico* di via Nazionale, in una fase di intensa attività del mercato immobiliare sono stati erogati nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni per 25,3 miliardi di euro, con una crescita di quasi il 25% rispetto allo stesso periodo del 2001.

D'altra parte, rileva ancora Bankitalia in un'altra sezione del *Bollettino*, la ricchezza complessiva delle famiglie italiane è composta per quattro quinti da beni reali (immobili, aziende e oggetti di valore). In base a dati di fine 2000 il 62,2% del portafoglio finanziario delle famiglie era inoltre rappresentato da immobili (terreni e abitazioni).

Sono dell'avviso che si debba avere pietà per coloro che dalla nascita si sono trovati il giogo al collo, oppure che li si scusi, o meglio che gli si perdoni, se, non avendo visto neanche l'ombra della libertà e non avendone alcun sentore, non si accorgono di quale danno derivi dall'essere schiavi.

Étienne de La Boétie

## RECENSIONI

### Lingua

*Manuale dell'italiano professionale. Teoria e didattica*, a cura di Francesco Bruni e Tommaso Raso, Zanichelli ed., pp. X + 324

Chi è interessato alla scrittura scolastica, universitaria e professionale potrà trovare alcune risposte alle sue esigenze in taluni capitoli, non sempre agevoli, di questo manuale talora di difficile lettura.

### Politica

Bruno Iorio, *Per la rivoluzione liberale*, Loffredo ed., pp. 160

Riflessioni - per lo più tratte dal quotidiano *Roma* (ove apparvero fra il 1997 e il 2000) - su personaggi, eventi, miti della vita politica e culturale.

### Storia

Paola Galetti, *Uomini e case nel Medioevo tra Occidente e Oriente*, Laterza ed., pp. X + 260

Una cavalcata attraverso case contadine e residenze signorili, castelli e ville rustiche, dimore borghesi e abitazioni povere, con una miriade di osservazioni: dai camini alle stalle, dal verde alle fortificazioni, sino ai rapporti con il mondo orientale.

Sergio Romano, *La prima guerra mondiale*, Cidas ed., pp. 22

Breve sintesi della storia della grande guerra stesa col piglio accattivante proprio del noto ex ambasciatore, oggi commentatore e storico.

### Fisco

Enrico De Mita, Pasquale Marino, *Leggi tributarie 2002-Raccolta essenziale*, Eti ed., pp. 1095.

Dalla casa editrice della rivista "il fisco", i testi dei principali provvedimenti legislativi in materia tributaria, aggiornati alla fine del mese di settembre 2002.

La natura dell'uomo è proprio di essere libero e di volerlo essere, ma la sua indole è tale che naturalmente conserva l'inclinazione che gli dà l'educazione.

Étienne de La Boétie

**IL CASO** ARNALDO BREVI DENUNCIÒ IL VICINO PER UN BALCONE NON A NORMA DI LEGGE

# In causa da 20 anni per un terrazzo

Sette magistrati, decine di udienze e una montagna di carte ma ancora si aspetta la sentenza definitiva



**LA GIURISPRUDENZA**  
BREVIAMO - Quando il signor Arnaldo Brevi fece causa al suo vicino (che è stato...)

**LA VICENDA**  
Un processo-avviso...  
Il contenzioso...

da *Liberio* 17.9.'02

## Tocca ormai punte del 9,45 per mille

# Non c'è più freno alla crescita dell'Ici

Le lamentele dei contribuenti per il versamento del saldo dell'Ici si sono intersecate con le delibere comunali su tale imposta, che hanno avuto una caratteristica fondamentale: l'incremento.

Così, gli imbufaliti cittadini costretti a lunghe file per pagare l'imposta sugli immobili hanno elevato la più che motivati per i tormenti cui sono stati costretti. Difficoltà per trovare le deliberazioni dei comuni; difficoltà per capire aliquote, riduzioni, detrazioni, casi specifici; difficoltà persino per recuperare i bollettini di conto corrente.

L'Ici non è detestata soltanto per gli importi vessatori, ma anche per la polverizzazione delle aliquote, per l'incomprensibilità delle disposizioni adottate dai singoli comuni, per la giungla invero inestricabile in cui il contribuente è costretto a muoversi. Insomma: non è solo cara, ma anche scomoda. Nessun altro tributo solleva tante generalizzate proteste, tranne probabilmente i contributi di bonifica.

Ma a peggiorare se non il presente, certo l'avvenire, sono nel frattempo giunte le notizie dagli enti locali. In luogo di badare a ridurre la pressione fiscale e a guardare una volta tanto al lato dell'uscita invece che preoccuparsi sempre e solo dell'entrata, i comuni italiani (senza distinzione di colore politico) hanno in generale pensato bene di far crescere ancora il carico dell'Ici. Talvolta, pudicamente, hanno messo in grande evidenza di aver tenuto ferma l'aliquota per la prima casa

(tacendo la strizzata compiuta sulle altre fattispecie); ma sovente hanno pensato bene di far crescere un po' tutte le differenti ipotesi impositive.

Due elementi meritano di essere ricordati, perché mai se ne parla, non solo da parte dei comuni, tutti protesi a piangere per i tagli veri o supposti dei trasferimenti erariali (dimentichi che l'incremento tributario nel corso degli anni è sempre stato superiore alla diminuzione del gettito statale in loro favore), ma anche da parte dei commentatori: la variazione dell'imposta rispetto alla situazione originaria e l'incidenza sulla rendita.

L'Ici nacque come imposta sui servizi comunali, da pagarsi quindi sia da parte dei proprietari immobiliari sia da parte dei conduttori (come sempre rammenta la Confedilizia), giovandosi tutti indistintamente dei servizi municipali. Invece, è finita in capo ai soli proprietari, che sono quindi diventati i soli finanziatori, loro malgrado, beninteso, delle feste di fine anno, dei campi da golf, delle pubblicazioni superflue, delle indennità per i presidenti dei quartieri, dei gettoni di presenza per le commissioni circoscrizionali, dei lucrosi stipendi dei direttori generali (pomposamente appellati all'inglese: city manager) doppiati dei segretari comunali, dei carnevali festeggiati anche in agosto, delle scuole serali e materne, delle ambasciate degli enti locali in Roma, del turismo assessorile sindacale consigliere...

Naturalmente i comuni vantano di fare servizi «sociali» (parola, questa, che nasconde sempre una solenne fregatura per il contribuente).

**L'Ici nacque come imposta reale sul bene immobile.** È diventata progressivamente un'imposta personale, applicata nelle maniere più svariate, addirittura ad personam a seconda non solo dei comuni, ma dello status del singolo contribuente, della sua età, del suo stato civile, delle sue condizioni professionali, perfino del lato (destra o sinistra) della via in cui abita (sic), ecc. Ha sostituito la dissoluta imposta di famiglia, aggravandone i difetti.

L'Ici nacque con una forcilla che andava dal quattro al sei per mille. Solo in presenza di eccezionali condizioni di bilancio, si poteva arrivare al sette. Ed ecco i colpi inflitti a questa fascia. Il sette per mille da eccezionale è divenuto (dal '97) limite ordinario: quindi, moltissimi comuni non si peritano di utilizzarlo correntemente.

La legge di riforma delle locazioni abitative (applicabile dal '99) ha permesso di salire al nove per mille in caso d'immobili non locati da almeno due anni; e lasciamo stare che i comuni potrebbero adottare questa aliquota solo al fine di favorire la realizzazione degli accordi locali fra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato: l'adottano anche quando gli accordi sono stati regolarmente

sottoscritti, e spesso parlano genericamente di case sfitte senza altra specificazione.

Inoltre, le rendite catastali, ai soli fini dell'applicazione dell'Ici (o di altre imposte), vengono dal '97 rivalutate del 5%. Sicché, in concreto, mentre il testo istitutivo dell'Ici (dlgs n. 504 del '92) prevedeva una forcilla ordinaria, come detto, dal 4 al 6 per mille, oggi, di fatto, si varia dal 4,20 (4 per mille più il 5% d'incremento della rendita) al 7,35, con punte del 9,45. E, tanto per essere chiari, i comuni si dolgono di non poter salire oltre (per ora).

Questa corsa verso il limite massimo, e il triplice innalzamento prima segnalato (e sempre dimenticato), ha coinciso con l'altro elemento di solito sotto-citato (il solo a ricordarlo, con costanza, è, anche su queste pagine, Mario Leccisotti): l'erosione della rendita. Oggi, con un'aliquota ordinaria che ormai mediamente veleggia verso il 7 per mille, siamo quasi al 70% d'incameramento della rendita da parte del comune. C'è un solo sostantivo che può realisticamente indicare questa paurosa situazione tributaria: esproprio.

L'incessante locupletazione municipale sul bene immobile, compiuta per il solo fatto della proprietà dello stesso e indipendentemente anche dalle condizioni di non uso, porta fatalmente, con lo scorrere degli anni, all'espropriazione del capitale.

Marco Bertoncini

da *ItaliaOggi* 27.12.'02

## GIURISPRUDENZA CASA

### Scadenza del contratto, scatta subito la mora

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 10560/02, inedita) a proposito di danni per ritardata restituzione dell'immobile locato, in relazione - da una parte - alla scadenza del contratto e - dall'altra - al termine di rilascio, dopo la scadenza, fissato dal giudice (o a provvedimenti di graduazione degli sfratti).

"In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo - ha detto la Suprema Corte - l'art. 1591 cod. civ., non derogato da alcuna norma speciale, trova applicazione sin dalla data della scadenza legale o convenzionale del contratto, sicché da tale data il conduttore va considerato in mora ove non restituisca l'immobile locato, con conseguente obbligo di risarcire il danno". Né la mora - prosegue la sentenza - "è esclusa ove la data di rilascio dell'immobile venga fissata dal giudice, ai sensi dell'art. 56 l. n. 392/78, in epoca successiva alla data di scadenza del contratto o venga prorogata lo sfratto in base alle leggi speciali di graduazione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Presentazione

Il Coordinamento condominiale della Confedilizia ha sottoposto a revisione, a otto anni dalla sua prima redazione, il testo del regolamento tipo di condominio predisposto dalla Confedilizia.

L'intervento di revisione e di aggiornamento si è proposto più obiettivi.

- Innanzitutto si è trattato di adeguare ed aggiornare il testo del regolamento in relazione alle novità emerse nel corso degli ultimi anni sia in sede di disciplina normativa dell'istituto del condominio negli edifici sia in sede di elaborazione giurisprudenziale della materia.
- In secondo luogo si è trattato di migliorare il testo sulla base proprio dell'esperienza maturata nel corso del periodo di utilizzazione concreta del regolamento.

Oltre a ciò si è cercato di impostare il nuovo testo in modo tale che esso potesse costituire uno strumento elastico e duttile a disposizione degli operatori del settore: si sono pertanto inserite alcune clausole contrassegnate in modo particolare (con 1 o 2 asterischi) al fine di consentire che l'inserzione o meno di queste potesse essere oggetto di una precisa e specifica scelta dell'utilizzatore.

### PERTANTO:

- si sono contrassegnate con un asterisco (\*) le clausole che si sono ritenute suscettibili di inserzione solamente in un regolamento di natura contrattuale;
- sono state contrassegnate con due asterischi (\*\*) le clausole la cui inserzione o meno nel testo del regolamento è stata lasciata alla libera scelta dell'utilizzatore.

Si è ritenuto opportuno infine fornire all'utilizzatore numerose indicazioni di supporto attraverso il richiamo ad una serie di note esplicative contenenti riferimenti giurisprudenziali e normativi.

## TITOLO I PARTE GENERALE

### Art. 1 - Descrizione dello stabile

L'edificio del condominio denominato "....." sorge in ..... via .... numero civico ....

Esso è composto da ....

(Indicazione della denominazione del condominio, dell'ubicazione dell'edificio, della consistenza dello stesso, del numero dei piani, della destinazione e del numero delle unità immobiliari che lo compongono, dei relativi dati catastali oltre che delle eventuali servitù attive e passive e di eventuali altri diritti o specifiche condizioni e situazioni che lo riguardano, con indicazione dei titoli relativi.)

### Art. 2 - Parti comuni

Nell'ambito del condominio "....." costituiscono parti comuni e sono oggetto di proprietà comune: .....

(Elencazione delle parti comuni di cui all'art. 1117 Cod. civ. (1) e di quelle che sono tali con riguardo alla specifica realtà dell'edificio del condominio in questione, con indicazione altresì degli eventuali altri beni che fossero oggetto di proprietà comune.)

L'elencazione di cui sopra deve considerarsi tassativa: tutto ciò che non è in essa ricompreso deve intendersi oggetto di proprietà esclusiva da parte dei singoli condòmini (\*).

### Art. 3 - Limiti all'uso delle parti comuni

Nell'ambito del condominio "....." è fatto divieto ai condòmini, ai conduttori ed a chiunque di:

(Elencazione degli usi e delle attività vietate nelle parti comuni dell'edi-

cio, quali, per esempio: - ingombrare scale, pianerottoli, cortili; - parcheggiare autovetture o qualsiasi altro mezzo nei cortili; - utilizzare l'ascensore per trasporti di materiali pesanti; - ecc.)

### Art. 4 - Valore delle quote partecipanti

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella colonna A della tabella allegata (2). Essi devono essere presi in considerazione ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'assemblea e per la validità delle relative delibere, salvo i casi particolari previsti dalle disposizioni che seguono.

La tabella anzidetta è stata redatta sulla base dei criteri e dei meccanismi indicati nella descrizione che si allega (\*\*).

## TITOLO II OBBLIGHI E LIMITAZIONI

### Art. 5 - Obblighi dei condòmini

Tutti i condòmini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi. Nessun condòmino - neppure rinunciando al proprio diritto di proprietà sulle cose e parti comuni né rinunciando al proprio diritto sulle cose di particolare sua proprietà ovvero al suo diritto ed alle sue facoltà di uso relativamente a tutti o a parte dei servizi comuni - potrà sottrarsi all'obbligo di concorrere alle spese stesse.

Il condòmino deve comunicare all'amministratore del condominio il proprio domicilio, in difetto di

che egli si intenderà domiciliato presso lo stabile del condominio.

Ciascun condòmino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche: egli dovrà richiamare tale obbligo negli atti di alienazione delle unità, e dovrà inoltre imporre l'osservanza del regolamento stesso e delle sue modifiche oltre che delle deliberazioni dell'assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed agli occupanti a qualsiasi titolo le unità immobiliari.

Nel caso in cui si verifichi il trasferimento della proprietà di una o più unità immobiliari facenti parte del condominio il condòmino alienante è tenuto:

- a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministratore le generalità del nuovo proprietario e ad inviare copia dell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo condòmino la sua quota di comproprietà degli eventuali fondi accantonati (\*);
- a cedere al nuovo condòmino gli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condòmino (\*);
- a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio, restando comunque tenuto in solido con l'acquirente non soltanto per tutte le spese condominiali già approvate e sostenute fino al giorno del trasferimento della proprietà, ma anche per quelle preventivate prima di tale giorno anche se non ancora sostenute dal condòmino.

In caso di frazionamento di un'unità immobiliare, il condòmino è tenuto ad indicare all'assemblea la proporzione delle quote di valore da assegnarsi a ciascuna frazione, sostenendo ogni spesa per la relativa formalizzazione, dovendo restare comunque invariato il valore attribuito originariamente all'unità immobiliare oggetto del frazionamento.

### Art. 6 - Limitazioni di uso alla proprietà esclusiva (\*)

È fatto ai condòmini divieto di destinare le unità immobiliari di proprietà individuale ai seguenti usi ovvero di svolgerli le seguenti attività:

(Elencazione degli usi o delle attività vietate. Per esempio: - adibire le unità immobiliari a sala da ballo, a sede di partiti politici, ad ambulatori medici; - svolgere nelle unità immobiliari attività rumorose; - detenere animali negli appartamenti; - adibire unità immobiliari alla prostituzione; - ecc.) (3)

### Art. 7 - Ispezioni, accessi e lavori nella proprietà esclusiva

Ciascun condòmino, a richiesta dell'amministratore e previo con-

gruo avviso, deve consentire che nell'interesse dei locali di sua proprietà si proceda (pur con i dovuti riguardi) alle ispezioni ed agli interventi necessari per l'esecuzione di opere sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse del condominio e dei singoli condòmini, salvo il diritto ad indennizzo o al risarcimento dei danni.

Nel caso di inottemperanza saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 13, fermo comunque l'obbligo al risarcimento dei danni.

I condòmini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di qualsiasi opera o intervento che possa interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio, devono comunicare il relativo progetto all'amministratore, il quale valuterà l'opportunità di sottoporlo all'assemblea.

Trascorsi trenta giorni senza che l'assemblea sia stata convocata, il condòmino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la sua responsabilità nei confronti sia del condominio sia dei singoli condòmini.

Ciascun condòmino è tenuto ad eseguire nei locali e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condòmini o compromettere la sicurezza, la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio.

I condòmini proprietari delle unità immobiliari situate all'ultimo piano dell'edificio sono tenuti a concedere il libero passaggio al tetto, ai lastrici solari, agli impianti comuni, quando altrimenti non si possa accedere agevolmente senza onere o sacrificio da parte del condominio, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo il diritto ad indennizzo o al risarcimento del danno; del pari i condòmini proprietari dei giardini e delle aree scoperte sono tenuti a consentire il deposito dei materiali occorrenti e l'installazione di ponti di servizio per il loro afflusso ai piani superiori, o per il restauro dei muri perimetrali a tutte le condizioni e con tutti i diritti dianzi accennati.

## TITOLO III ORGANI DEL CONDOMINIO

### Art. 8 - Organi del condominio

Gli organi del condominio sono:  
- l'assemblea;  
- l'amministratore;  
- il consiglio di condominio;

### Art. 9 - Assemblea e sua convocazione

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i centoventi giorni dalla data di chiusura dell'esercizio finanziario ed in via straordinaria al-

## o di condominio

lorquando l'amministratore lo reputi necessario ovvero quando ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da parte di almeno due condòmini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, ovvero ancora quando si verifichi il caso di cui all'art. 7.

L'assemblea è convocata dall'amministratore mediante avviso scritto comunicato individualmente a ciascuno dei condòmini (4) - o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 disp. att. Cod. civ. (5) - almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (6).

L'avviso è validamente comunicato al precedente proprietario di un'unità immobiliare ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'art. 5, ed il nuovo proprietario non abbia comunicato all'amministratore, sempre a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli estremi dell'atto di acquisto, la sua residenza o domicilio (7).

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno e ora dell'adunanza in prima convocazione, delle materie all'ordine del giorno, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione da fissarsi, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla prima.

Nel caso in cui manchi per qualunque causa l'amministratore del condominio l'assemblea potrà essere convocata - con le medesime modalità - ad iniziativa di ogni condòmino oppure ad iniziativa del presidente dell'Associazione territoriale aderente alla Confedilizia.

### Art. 10 - Diritto di voto e di delega

Ogni condòmino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, con delega scritta e nominativa. Ogni partecipante non può avere più di tre deleghe.

Non possono essere conferite deleghe all'amministratore (\*\*).

La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce, e solamente per la trattazione e la votazione degli argomenti all'ordine del giorno.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata all'inizio dell'adunanza ed il relativo accertamento è efficace per tutta la sua durata, salva la richiesta di verifica del numero legale.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguarda esclusivamente l'interesse di una parte di condòmini, e sempreché essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, potrà farsi luogo alla convocazione di assemblee parziali; in questo caso le maggioranze richieste per la validità delle deliberazioni dovranno essere rapportate alla totalità dei soli

interessati, con proporzione riferita alla sola parte di edificio che viene in considerazione nella delibera. Di tale convocazione dovrà essere data comunque notizia a tutti i condòmini.

### Art. 11 - Svolgimento dell'Assemblea e redazione del verbale

L'assemblea nomina il presidente ed il segretario dell'assemblea stessa in persone diverse dall'amministratore.

Il presidente dirige con equilibrio ed imparzialità lo svolgimento della discussione.

Il segretario redige il verbale durante il corso dell'assemblea nell'apposito registro; il verbale deve essere letto e sottoscritto al termine dell'adunanza dal segretario e dal presidente.

Le funzioni di segretario e di presidente si esauriscono con la chiusura dell'assemblea.

Il verbale deve contenere:

- l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e dell'ordine del giorno;
- il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio;
- il cognome e nome dei condòmini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- l'indicazione del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna, con specifico riferimento ai condòmini consenzienti, dissenzienti o astenuti, con indicazione dei rispettivi millesimi (8);
- qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione.

Le deliberazioni concernenti il regolamento o le sue modifiche, nonché la nomina o la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio, sono annotate - a cura dell'amministratore - in apposito registro depositato e tenuto presso l'Associazione territoriale aderente alla Confedilizia.

### Art. 12 - Comunicazioni delle deliberazioni ai condòmini

A tutti gli effetti l'amministratore provvederà ad inviare a mezzo di lettera raccomandata a tutti i condòmini, entro dieci giorni dalla data di svolgimento dell'assemblea, copia del verbale della stessa.

### Art. 13 - Sanzioni

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento l'assemblea di volta in volta potrà stabilire - definendone contemporaneamente la destinazione - la sanzione di cui

all'art. 70 disp. att. Cod. civ. entro i limiti previsti dalla norma di legge, salvo l'eventuale risarcimento del danno ed impregiudicato ogni ulteriore e diverso diritto del condominio e dei singoli.

### Art. 14 - L'Amministratore - nomina, conferma e revoca

L'amministratore è nominato dall'assemblea e dura in carica un anno.

Egli può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'Autorità giudiziaria, su richiesta di ciascun condòmino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 Cod. civ., se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

La delibera di nomina e quella di conferma dell'amministratore deve essere approvata con le modalità e le maggioranze di cui all'art. 1136 Cod. civ..

L'amministratore dimissionario, revocato o comunque cessato ha l'obbligo di rendere il conto della sua gestione.

Nel caso di dimissioni, di revoca o di cessazione dell'incarico l'amministratore resta in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina di un nuovo amministratore, al quale dovrà consegnare con urgenza tutta la documentazione relativa al condominio, senza poter opporre eccezione alcuna.

### Art. 15 - Dell'Amministrazione

L'amministratore ha le attribuzioni riconosciute dal codice civile e dalle leggi vigenti.

L'amministratore è tenuto a costituire un conto corrente bancario, intestato al condominio, sul quale versare tutti i contributi riscossi ed ogni altro provento, salva diversa previsione dell'assemblea.

Egli compila entro novanta giorni dalla fine di ogni esercizio il rendiconto annuale, con lo stato di riparto, da sottoporre all'assemblea. Entro lo stesso termine l'amministratore compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, con il progetto di ripartizione tra i condòmini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Il preventivo è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condòmini, e ciascun condòmino, dopo l'approvazione, è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo.

Nessun condòmino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti del condominio, salva apposita delibera dell'assemblea.

Nel caso in cui siano necessari lavori urgenti, l'amministratore, sentito il parere del consiglio di

condominio, vi provvede, riferendone poi alla prima assemblea.

L'amministratore, senza necessità di specifico mandato dell'assemblea, agisce giudizialmente nei confronti dei condòmini morosi, previa richiesta scritta a provvedere entro il termine di giorni quindici.

L'amministratore deposita, altresì, il regolamento del condominio, nel testo vigente, ed ove tale deposito non sia già stato effettuato, presso l'Associazione territoriale aderente alla Confedilizia.

### Art. 16 - Esercizio finanziario

L'esercizio finanziario va dal giorno ..... al giorno ..... di ogni anno.

Sulle somme risultanti a debito dei singoli condòmini sarà applicato automaticamente - con decorrenza dalle date di scadenza fissate dall'assemblea in sede di riparto - un interesse compensativo nella misura corrispondente all'interesse praticato dalla Banca sullo scoperto di conto corrente.

In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre l'amministratore ha facoltà, trascorsi quindici giorni dall'intimazione di diffida a mezzo raccomandata, di sospendere al condòmino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato, anche attraverso le necessarie operazioni sugli impianti, da eseguirsi all'interno della proprietà esclusiva del condòmino moroso.

### Art. 17 - Il Consiglio di condominio

Il consiglio di condominio è organo consultivo dell'amministratore; il suo parere è obbligatorio per l'esecuzione delle deliberazioni assembleari concernenti interventi di straordinaria amministrazione, ovvero ordinaria amministrazione di rilevante entità, nonché per l'assunzione o il licenziamento di dipendenti del condominio ed ogni qualvolta si debba intervenire in via d'urgenza; negli altri casi il suo parere è facoltativo.

Esso vigila sull'attività dell'amministratore, con piena facoltà di ispezionare in ogni tempo tutta la documentazione condominiale e di averne copia, e ne riferisce all'assemblea.

Ad esso l'assemblea può demandare, in via esemplificativa, l'acquisizione di preventivi, la scelta di fornitori, la selezione di dipendenti del condominio, fermo restando l'obbligo di riferire all'assemblea immediatamente successiva.

Il consiglio di condominio è nominato dall'assemblea del condominio in sede ordinaria.

I suoi componenti sono scelti tra i condòmini in numero sempre

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE  
dispari, con un minimo di tre, durano in carica un esercizio e sono rileggibili. Il presidente del consiglio di condominio è nominato al proprio interno dai consiglieri.

#### TITOLO IV RIPARTIZIONE DELLE SPESE

##### **Art. 18 - Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione**

Salve le eccezioni che seguono, le spese relative alla conservazione delle parti ed impianti comuni (tetto, muri maestri, fondamenta, ecc.) tali per legge, per titolo o per disposizione del presente regolamento, ed in particolare:

- per le riparazioni ordinarie e straordinarie;
- per la ricostruzione dell'edificio o di parte di esso;
- per le innovazioni validamente deliberate dall'assemblea o imposte per legge;
- per gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati;
- per le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni;

sono ripartite tra i condòmini in proporzione ai valori delle rispettive proprietà quali risultano espressi in millesimi nella colonna A della tabella allegata.

##### **Art. 19 - Spese di portineria**

Tutte le spese inerenti il servizio di portineria - e cioè il salario del portiere, le indennità, i contributi assistenziali, previdenziali e assicurativi, l'indennità di fine rapporto, di gestione dell'alloggio, la fornitura attrezzi, ed in genere tutte quelle altre non specificate relative ed inerenti al detto servizio - sono ripartite in proporzione delle aliquote indicate nella colonna A della tabella allegata (9).

Le eventuali particolari indennità ed i relativi accessori di maggiorazione per contributi, ecc. spettanti al portiere, ai sensi dei contratti di lavoro, per la destinazione di uno o alcuni vani ad ufficio, studio professionale, o ad altra specifica destinazione, saranno addebitati ai soli condòmini proprietari di tali unità.

##### **Art. 20 - Spese per le scale e l'atrio**

Le spese di manutenzione e ricostruzione degli atri e delle scale e parti che le compongono (e cioè i muri che le circoscrivono, le strutture che le sorreggono, i sovrastanti lucernai o le finestre che danno la luce diurna, le ringhiere passamani, i gradini e montanti, ecc.) sono ripartite fra i condòmini nella proporzione indicata nella colonna B della tabella allegata (10).

Le spese per la pulizia e l'illu-

minazione sono ripartite fra i condòmini in proporzione ai valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi nella colonna A della tabella allegata.

##### **Art. 21 - Spese di ascensore**

Le spese relative all'esercizio ed alla manutenzione dell'impianto di ascensore sono ripartite tra i condòmini utenti nella proporzione indicata nella colonna C della tabella allegata (11).

Restano a carico di tutti i condòmini nella misura di cui alla tabella A le spese di ricostruzione, innovazione e adeguamento e innovazione dell'impianto imposte da leggi o regolamenti.

##### **Art. 22 - Spese per intercapedini e griglie**

Le spese relative alle intercapedini e relativi muri che le delimitano, nonché le spese per gli eventuali contributi comunali sono ripartite fra tutti i condòmini nella proporzione di cui alla colonna A della tabella allegata; quelle inerenti alla copertura, quando essa sia compresa nei distacchi in proprietà o ad uso dei singoli condòmini sono ripartite nei criteri dettati dalla legge per le riparazioni e ricostruzioni dei lastrici solari.

Le spese tutte relative a ciascuna griglia che abbia la funzione di dare luce ad una o più unità immobiliari nonché le spese per gli eventuali contributi comunali concernenti tale griglia sono ripartite per una metà in base al criterio sopra indicato, mentre per l'altra metà gravano sull'unità che beneficia della luce attraverso la griglia.

Nel caso di griglie con funzione di sola aerazione delle intercapedini, le spese anzidette ed i contributi comunali sono ripartite secondo aliquote di cui alla colonna A della tabella di riparto.

##### **Art. 23 - Spese di riscaldamento**

Le spese tutte relative alla manutenzione dell'impianto del riscaldamento centrale ed al suo esercizio sono ripartite secondo la proporzione delle superfici radianti esistenti nelle singole unità immobiliari indicata nella colonna D della tabella allegata.

Qualora un'unità immobiliare, partecipante al servizio, rimanga chiusa e disabitata, libera di persona, per l'intero periodo di erogazione annuale del riscaldamento, il condomino proprietario di essa potrà beneficiare di una riduzione del venti per cento sulla spesa che all'unità stessa avrebbe dovuto essere attribuita. Per conseguire la riduzione il condomino interessato, a pena di decadenza, dovrà comunicare all'amministratore la ricorrenza delle condizioni sopra indicate almeno venti giorni prima dell'accensione in

modo che senza intralci o disturbi l'amministratore possa provvedere all'isolamento dell'impianto particolare (peraltro a spese del condomino interessato). La riduzione non potrà comunque spettare nel caso in cui l'utilizzazione sia limitata ad un numero parziale degli elementi radianti ed il concorso delle circostanze dovrà permanere per l'intero periodo di accensione. In mancanza di anche una soltanto delle suddette condizioni il condomino sarà tenuto a corrispondere la sua quota integrale e completa (\*\*).

Ogni variazione di elementi all'interno delle unità, ed in genere ogni variazione della situazione di fatto posteriore all'approvazione del presente regolamento dovrà essere preventivamente autorizzata, su richiesta del singolo, dall'assemblea del condominio che, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 Cod. civ., dopo avere accertato che la variazione sia tecnicamente realizzabile senza pregiudizio delle altrui unità e della regolare ed uniforme distribuzione e fornitura del calore, stabilirà altresì la quota di aumento o di sgravio da attribuirsi al richiedente in conseguenza della variazione consentita. Prima della autorizzazione il condomino interessato dovrà astenersi da ogni variazione o modifica.

##### **Art. 24 - Spese per i lastrici solari, parapetti e balconi**

Le spese relative ai lastrici solari sono ripartite secondo quanto previsto dall'art. 1126 Cod. civ. (12).

Le spese relative ai parapetti di perimetro in muratura ed alla base sulla quale essi poggiano sono a carico di tutti i condòmini secondo i richiamati criteri di legge per i lastrici stessi, mentre le opere che servono per la divisione dei lastrici solari sono a carico dei rispettivi utenti dei lastrici confinanti, in parti uguali.

A carico dei rispettivi utenti o proprietari esclusivi dei lastrici solari vanno poste le spese necessarie per rimediare ai pregiudizi da loro arrecati ai lastrici medesimi a causa di un uso eccedente i limiti di una normale diligenza.

Le spese relative ai balconi sono a carico dei rispettivi proprietari per quanto attiene al piano di calpestio ed all'affaccio, mentre per quanto attiene alle parti esterne che interessano l'insieme della facciata le spese sono a carico di tutti i condòmini secondo la tabella A.

##### **Art. 25 - Spese per la copertura dei locali sottostanti ad aree condominiali**

Le spese per i locali sottostanti a cortili, giardini ed altre aree condominiali sono ripartite secondo i criteri stabiliti all'art. 1126 Cod. civ. (13).

##### **Art. 26 - Spese di acqua potabile**

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile sono ripartite in base alle risultanze dei contatori individuali. In questo caso ogni condòmino è tenuto a consentire l'accesso per la lettura.

In mancanza di contatore le spese saranno ripartite secondo il seguente criterio.....

(Indicare il criterio prescelto. Per esempio: a) in proporzione al numero degli abitanti; ovvero: b) in relazione alla destinazione d'uso delle unità immobiliari, secondo tabella apposita; ovvero ancora: c) con criterio misto tra i primi due.)

##### **Art. 27 - Assicurazione**

Il fabbricato deve essere assicurato, in tutto il suo complesso, a cura dell'amministratore, contro i danni e per le responsabilità civili per danni a terzi. Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio connesso o dipendente da speciali destinazioni date ad una o più unità immobiliari rimane totalmente a carico dei condòmini proprietari di tali unità.

#### TITOLO V CONTROVERSIE

##### **Art. 28 - Vertenze-intervento dell'Associazione territoriale Confedilizia**

Nel caso di vertenze o dissidi fra condòmini, ovvero fra questi e l'amministratore, in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente regolamento, ciascuna parte interessata non potrà adire l'Autorità giudiziaria prima di essersi rivolta alla locale Associazione territoriale aderente alla Confedilizia per tentare un amichevole componimento, o comunque prima che siano decorsi trenta giorni dalla domanda inoltrata all'Associazione in questione per l'anzidetto componimento.

- Si ricorda che sono parti comuni a sensi dell'art 1117 Cod. civ.: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature ed i canali di scarico, gli impianti per

## nto tipo ...

- l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.
- (2) Si ricordi che la tabella millesimale deve essere approvata all'unanimità da tutti i condòmini oppure deve essere inserita in un regolamento di natura contrattuale.
- (3) Secondo Cass., Sez. II, 5 settembre 2000, n. 11684, con il regolamento di condominio possono costituirsi "sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva pesi a vantaggio degli altri piani o porzioni di piano ovvero prestazioni positive a carico dei titolari o limitazioni ai diritti o all'esercizio di essi"; in questi casi "occorre accertare se siano state costituite servitù reciproche, oneri reali o obbligazioni propter rem, in quanto le diverse categorie si contrasognano per importanti differenze relativamente alla disciplina". Le servitù sono infatti trascrivibili, a differenza degli oneri reali e delle obbligazioni anzidette. Il divieto di adibire l'immobile ad una determinata destinazione, ovvero di esercitarvi determinate attività è inquadrabile in quest'ultimo istituto (obbligazione propter rem) e il corrispondente diritto è prescrivibile se il creditore non lo esercita per il periodo predeterminato dalla legge.
- (4) "La mancanza dell'invito anche solo di uno dei condòmini rende la deliberazione dell'assemblea non solamente annullabile ma radicalmente nulla con la conseguenza che l'impugnazione può essere fatta valere in ogni tempo" (così Cass., Sez. II, 15 dicembre 1990, n. 11947).
- (5) L'art. 67 disp. att. Cod. civ. dispone quanto segue: "L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario". In relazione a tale previsione va ricordato che secondo Cass., Sez. II, 21 novembre 2000, n. 15010, la delibera che approva il consuntivo e il preventivo delle spese deve - a pena di invalidità - distinguere analiticamente quelle concernenti
- l'uso e quelle concernenti la conservazione delle parti comuni e ciò perché nel caso in cui tra i partecipanti al condominio vi siano usufruttuari sia così possibile ripartire tra gli stessi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, così come previsto dagli artt. 1004 e 1005 Cod. civ., con una operazione meramente esecutiva.
- (6) È importante sottolineare che ai fini della regolare convocazione dell'assemblea occorre che l'avviso di convocazione non soltanto sia spedito, ma sia anche effettivamente ricevuto da tutti i condòmini entro il termine previsto (Tribunale Milano, 17 aprile 1989).
- (7) Per Cass., Sez. II, 4 febbraio 1999, n. 985, "quando si verificano mutamenti nella titolarità delle unità immobiliari condominiali, l'acquirente, per legittimarsi di fronte al condominio quale nuovo titolare interessato a partecipare alle assemblee, deve adottare, da solo o insieme con l'alienante, iniziative idonee a rendere noto al condominio detto mutamento di titolarità, senza di che, e fin quando ciò non avvenga, resta legittimato a partecipare alle assemblee condominiali, ed a queste deve dunque essere invitato, l'alienante".
- (8) Secondo Cass., Sez. II, 22 gennaio 2000, n. 697, dal verbale dell'assemblea deve risultare - a pena di invalidità della delibera - il numero dei condòmini che hanno votato a favore per consentire il controllo circa la sussistenza di uno dei due quorum previsti dall'art. 1136, 3° comma, Cod. civ. (il terzo dei partecipanti al condominio).
- (9) È fatta salva la possibilità di diversa previsione con specifica tabella, consentita però solo in caso di regolamento contrattuale.
- (10) Recita l'art. 1124 Cod. civ. : "Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Ai fini del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto ed i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune".

- (11) I regolamenti contrattuali potranno prevedere a questo riguardo, per l'ipotesi del mutamento di destinazione delle unità da abitativo ad uso diverso, la seguente clausola: "L'assemblea avrà il potere di deliberare a carico di unità immobiliari site ai piani oltre il primo fuori terra, adibite ad uffici professionali o commerciali che determinino notevole afflusso di pubblico, un aumento forfetario di partecipazione alle spese nella percentuale del ..."
- (12) Recita l'art. 1126 Cod. civ.: "Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".

### Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa: entro il 27 febbraio le Regioni devono provvedere

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* (n. 280 del 29.11.'02) la delibera Cipe relativa all'aggiornamento dei Comuni di cui all'art. 1 del d.l. 551/98, per solito definiti ad alta tensione abitativa (cfr. *Cn* dic. '02). Le Regioni e le Province autonome dovranno pertanto predisporre gli elenchi di rispettiva competenza territoriale da trasmettere al Ministero delle infrastrutture entro il 27.2.'03. Seguirà una nuova - e definitiva - deliberazione del Cipe, con l'elenco completo relativo all'intero territorio nazionale. Va ricordato che le agevolazioni fiscali erariali previste per i proprietari dalla legge 431/98 sono fruibili solo relativamente ad immobili locati siti in Comuni compresi in tale elenco.

### Veicoli a Gpl, sì a garages interrati

Si al parcheggio in garages sotterranei per i veicoli a Gpl purchè dotati di sistemi di sicurezza conformi al regolamento Ece/Onu 67-01.

Il Ministero dell'interno, con il decreto 22 novembre 2002 (pubblicato sulla G.U. n. 283 del 3/12/2002), ha dato il via libera alla possibilità per gli autoveicoli alimentati a gas di sostare al primo piano delle rimesse sotterranee. L'accesso libero ai parcheggi interrati vale solo per i veicoli dotati di dispositivi di sicurezza che consentano la fuoruscita di gas (per eliminare il rischio di esplosioni) ed è limitato solo al primo piano, oltre che alle aree fuori terra. Gli autoveicoli che non sono ancora dotati di sistemi di sicurezza conformi al regolamento Ece/Onu 67/01 (ovvero tutti quelli fabbricati anteriormente al 1° gennaio 2001) continueranno a essere soggetti alle restrizioni previste dalle normative fino a oggi in vigore. Hanno però la possibilità di adeguarsi alla normativa sostituendo il serbatoio e il gruppo valvole con parti corrispondenti a norma, secondo quanto previsto dal regolamento Ue e segnalando le modifiche sulla carta di circolazione. Nel provvedimento viene inoltre precisato che le autorimesse devono installare appositi cartelli idonei a segnalare i divieti di parcheggio nelle aree sottostanti al primo piano per gli autoveicoli non in regola con i dispositivi di sicurezza richiesti.

### Locazioni discriminatorie

Secondo un'indagine svolta da alcune associazioni torinesi (cfr. *La Stampa*, ed. Torino, 4.12.'02) diversi proprietari d'immobili da locare terrebbero un comportamento favorevole se la richiesta dell'alloggio proviene da un italiano e un comportamento opposto, cioè contrario alla locazione, quando la domanda è avanzata da uno straniero. Si ricorda al proposito che il t.u. sugli stranieri (d. lgs. 286/98) considera (art. 43, c. 2, lett. d) un "atto di discriminazione" il rifiutare di fornire "l'accesso (...) all'alloggio" allo straniero regolarmente soggiornante "soltanto in ragione della sua condizione di straniero o di appartenente ad una determinata razza, religione, etnia o nazionalità". Si considera discriminatorio - nei casi previsti - anche l'atto compiuto in danno di italiani, apolidi, cittadini di Stati dell'Ue. Il comportamento discriminatorio è fatto cessare dal giudice (art. 44, c. 1) a istanza di parte, con possibilità di condanna per il convenuto "al risarcimento del danno, anche non patrimoniale" (art. 44, c. 7).

Un precedente in materia di discriminazioni nella locazione è riportato su *Cn* mar. '96.

Va ricordato che il locatore è pienamente libero nella scelta del conduttore, senza dover fornire motivazioni alla sua decisione, purchè non attui rifiuti sulla base esclusiva di criteri considerati discriminatori dalla legge (motivi etnici o religiosi o razziali o nazionali).

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

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo - peraltro - di indicazione della fonte sulla fotocopia.

Non lo si crederà immediatamente, ma certamente è vero: sono sempre quattro o cinque che sostengono il tiranno, quattro o cinque che mantengono l'intero Paese in schiavitù. È sempre successo che cinque o sei hanno avuto la fiducia del tiranno, che si siano avvicinati da sé, oppure chiamati da lui, per essere i complici delle sue crudeltà, i compagni dei suoi piaceri, i ruffiani delle sue voluttà, e partecipi ai bottini delle sue scorrerie. Questi sei orientano così bene il loro capo che a causa dell'associazione, egli deve essere disonesto, non solamente per le sue malefatte, ma anche per le loro. Questi sei ne hanno seicento che profitano sotto di loro, e fanno con questi seicento quello che fanno col tiranno. Questi seicento ne tengono seimila sotto di loro, che hanno elevato nella gerarchia, ai quali fanno dare o il governo delle province, o la gestione del denaro pubblico, affinché appoggino la loro avarizia e crudeltà e le mettano in atto al momento opportuno; e d'altro canto facendo tanto male non possono resistere, né sfuggire alle leggi ed alla pena, senza la loro protezione. Da ciò derivano grandi conseguenze, e chi vorrà divertirsi a sbrogliare la matassa, vedrà che, non seimila, ma centomila, milioni, si tengono legati al tiranno con quella corda.

Étienne de La Boétie

## Avviso

Alcuni lettori ci chiedono - giustamente - perché non forniamo il prezzo delle opere in recensione. Ce lo vietano - ecco la risposta - le norme della spedizione in abbonamento postale di cui si avvale il nostro notiziario (che non deve contenere pubblicità).



## Padroni di casa ? Con le tasse che paghiamo, siamo tutti inquilini, dello Stato e del Comune.

Un male antico difficile da debellare:

"Per far sì che ognuno degli oneri abbia la sua parte (di imposte), ma non esca da certa soglia, si sono adoperati in Italia molti benesti."

Il legislatore ha stabilito un limite massimo nei Comuni e Province, dopo averlo raggiunto, hanno dichiarato che non potevano vivere, e allora si è creato un secondo limite a cui addebitavano tutti i Comuni non avvertiti e, affinché se ne è creato un terzo, questo è stato subito raggiunto dalla totalità dei Comuni.

È un sistema che non funziona, perché con ogni amministratore dei Comuni e delle Province la tendenza ad estendere l'asservimento ad arrivare fino al limite massimo stabilito; essi fecero per concepire il raggiungimento dell'ultimo limite di tassazione come una cosa naturale; come un diritto di proprietà.

L'amministrazione del Comune concepisce il diritto di giungere fino ad un certo limite come un diritto di proprietà, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare. In tal modo il arrivabile anche al quarto ed al quinto limite, se si finisce."

Luigi Einaudi

Intervento alla Conferenza per la Costituzione, Assemblea Costituente, 31 Luglio 1946

Confedilizia, l'unica grande organizzazione al servizio dei proprietari di casa.

**CONFEDILIZIA**  
Associazione Proprietari Casa di Grosseto  
Grosseto - Corso Carducci 34 - Tel. e Fax 0564/412373

MARINA DI GROSSETO Via XXIV Maggio, 105/a Tel. 0564/30039	FOLLONICA Via G. Marconi, 34 Tel. 0564/48761	ORBETELLO Corso Italia, 118 Tel. 0564/36767B
---	--	--

L'efficace manifesto predisposto dall'Associazione territoriale di Grosseto

**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre 190 Associazioni territoriali**  
Per informazioni su indirizzi e sedi  
tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## Sfratti: il "meccanismo di garanzia"

Per il "meccanismo di **DI CORRADO SPORZA FOGLIANI** \* comma 2, D.L. n. 122/02, garanzia" a favore della

proprietà introdotto (ad iniziativa della 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 dalla Confedilizia in un apposito quesito in merito rivolto allo stesso Ministero, nonché con l'opinione espressa dal Sottosegretario alla Giustizia Votri - che si è vivamente interessato al problema - nel corso del 12° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia. Il "meccanismo di garanzia" di cui si è detto consiste, com'è noto, nel fatto che - avanzi 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'art. 1,

le Cancellerie dei Tribunali se ne sono peraltro comportate nei modi più differenziati, non richiedendo o (alcune) richiedendo il pagamento del contributo unificato di cui si è detto, in misure varie. Di qui, il quesito della Confedilizia e la risposta del Ministero. Il procedimento in questione - ha detto la 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'art. 610 cod. proc. cit., deve prendere qualora sorgano difficoltà nel corso dell'esecuzione". Di conseguenza "per tale ricorso non è dovuto il contributo unificato", risponde il Ministero, che nella stessa risposta 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 Confedilizia

## Case troppo piccole? Interviene il Comune

Mono e bi-locali minuscoli e super-redditizi sono sempre più diffusi, specie nelle grandi città e nelle località di villeggiatura alla moda. Ma ora sarà il caso di stare attenti a costruire alloggi troppo piccoli perché i Comuni possono imporre misure minime per gli appartamenti.

Lo ha deciso il Tar di Parma (con sentenza in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*) respingendo cinque ricorsi presentati dall'impresa Cogeco Costruzioni contro il Comune di Scandiano, in provincia di Reggio Emilia.

## Per alluvionati del Nord adempimenti dall'1 aprile

I residenti e le imprese delle regioni del Nord Italia colpite dagli eventi alluvionali dello scorso novembre potranno usufruire di una proroga al primo aprile 2003 del termine per gli adempimenti e i versamenti tributari dovuti nel periodo 25 dicembre 2002-31 marzo 2003. Lo prevede un decreto del Ministero dell'economia e delle finanze pubblicato il 10 dicembre sulla Gazzetta ufficiale, secondo il quale gli adempimenti e i versamenti dovranno poi essere effettuati "entro il giorno successivo a quello di scadenza dello stesso periodo" (cioè, appunto il primo aprile).

I soggetti (persone fisiche o giuridiche) che possono usufruire della sospensione devono risiedere, ovvero avere la sede legale o la sede operativa, in una delle seguenti regioni: Liguria, Lombardia, Piemonte, Veneto, Friuli, Venezia Giulia ed Emilia Romagna. Devono avere abitazioni e/o immobili sedi di attività produttive che a causa dell'alluvione sono stati oggetto di ordinanza di sgombero per inagibilità totale o parziale ovvero hanno subito danni superiori al 20% del valore dei beni, attestati mediante autocertificazione, che deve contenere l'indicazione sintetica delle voci del danno.

## 250 MLN di Euro alle Regioni per affitti dei meno abbienti

Alle Regioni sono stati destinati 250 milioni di euro per sostenere gli affitti dei meno abbienti. Il vice ministro alle Infrastrutture e trasporti, Ugo Martinat, ha firmato il decreto relativo al Fondo nazionale di sostegno alle locazioni dopo che nell'ultima Conferenza Stato-Regioni è stata raggiunta l'intesa per ripartire la disponibilità di 249.181.336 euro.

La ripartizione sconta i tagli della Finanziaria per l'anno scorso e prelude agli ulteriori tagli previsti dalla Finanziaria per l'anno in corso.

## Niente Ici per le feste in piazza

La Confedilizia chiede un provvedimento che vieti che l'Ici venga usata per finanziare le feste in piazza come quelle di Capodanno.

"Il buon anno agli italiani non l'hanno augurato i sindaci. L'hanno augurato condòmini e proprietari di casa in genere. Sono loro che hanno pagato le feste in piazza di Capodanno finanziate con l'Ici al 60%-70%", ha dichiarato all'ANSA il Presidente confederale. Che ha anche aggiunto: "È inaudito che Comuni che applicano l'imposta al livello ordinario massimo del sette per mille, impieghino poi il ricavato per finanziare, a miliardi di vecchie lire, feste e concerti. Chiediamo - ha concluso Sforza Fogliani - il varo di un provvedimento che vieti di utilizzare il ricavato dell'Ici, l'imposta più odiata dagli italiani, per finanziare l'effimero e il pubblico divertimento".

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

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

## Costi chilometrici autovetture e motocicli

Il S.O. n. 231 alla G.U. n. 295 del 17.12.'02 ha pubblicato - a cura dell'Agenzia delle entrate - le "Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'ACI - Art. 3, comma 1, del decreto legislativo 2 settembre 1997, n. 314".

Le Tabelle in questione riguardano - rispettivamente - le autovetture a benzina in produzione, le autovetture a gasolio in produzione, le autovetture a benzina fuori produzione, le autovetture a gasolio fuori produzione, i fuoristrada a benzina, i fuoristrada a gasolio, i ciclomotori e i motocicli.

## TUTTOCONDOMINIO

### Arbitrato

È il mezzo con cui le parti possono ricorrere per sottrarre alla giurisdizione ordinaria la decisione di una lite. Il secondo comma dell'art. 1137 c.c. - a termini del quale ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio - configurando il diritto soggettivo del condomino quale *facultas agendi* a tutela di interessi direttamente protetti dall'ordinamento giuridico - non esclude la compromettibilità ad arbitri delle relative controversie, con la conseguenza che deve considerarsi legittima la norma del regolamento condominiale che preveda una clausola compromissoria con il correlativo obbligo di chiedere la tutela all'organo designato competente (così Cass. 10 gennaio 1986, n. 73 e Cass. 5 giugno 1984, n. 3406).

Ciò significa che in caso di liti o controversie condominiali è possibile utilizzare il rito extragiudiziale previsto dagli artt. 806 c.p.c. e ss.

In modo generico l'arbitrato cosiddetto rituale si può definire come l'istituto regolato dal codice di procedura civile "avente ad oggetto l'esame delle controversie ad opera di arbitri privati per essere decise secondo le norme del diritto o dell'equità con provvedimento destinato ad assumere efficacia di sentenza quando la decisione sia destinata ad operare nell'ambito dell'ordinamento italiano.

La instaurazione di un giudizio arbitrale è effetto di un contratto avente effetti processuali. Avvertono, però, gli artt. 806 c.p.c. e art. 808 c.p.c. che tale effetto può originare da due diverse formulazioni, da parte dei privati, della volontà di dare inizio ad un giudizio arbitrale, anziché seguire, per la definizione di una loro controversia, il giudizio ordinario. Le parti possono aver stipulato l'accordo in relazione ad una lite iam nata o avere, invece, avuto riguardo ad una lite non-dum nata, ma possibile in futuro, come conseguenza di certi rapporti giuridici tra loro correnti.

Nel primo caso ricorre la figura del compromesso, nel secondo quella della clausola compromissoria. L'art. 806 c.p.c. si occupa, appunto, del compromesso, ponendo, in via generica, il principio della arbitrabilità delle controversie ed i suoi limiti oggettivi; l'art. 808 c.p.c. si occupa, invece, della clausola compromissoria" (da SCHIZZEROTTO, *Dell'arbitrato*, Milano 1990, pp. 2 e 49).

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

### LE ALIQUOTE DELLE IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI E DIRITTI IMMOBILIARI

Tipologia immobile	% imposta registro	% imposta ipotecaria	% imposta catastale
Terreni agricoli	15	2	1
Terreni non agricoli	8	2	1
Terreni agricoli acquistati da imprenditori agricoli e coltivatori diretti	8	2	1
Terreni agricoli acquistati per la piccola proprietà contadina	Fissa 250.000	Fissa	1
Fabbricati abitativi	7	2	1
Prima abitazione	3	Fissa 250mila	Fissa 250mila
Fabbricati non abitativi	7	2	1
Fabbricati rurali	7	2	1
Fabbricati di lusso	7	2	1
Fabbricati abitativi storici	3	2	1
Fabbricati abitativi storici prima casa	3	Fissa 250mila	Fissa 250mila
Fabbricati non abitativi storici	3	2	1

da *La Proprietà Edilizia* n. 2/2002

## TUTTOCONDOMINIO

### Marciapiedi condominiali

In una sua sentenza (20 aprile 1995, n. 4461) la Cassazione ha chiarito che l'apposizione di transenne tubolari ai marciapiedi comuni, che impediscono a taluni condomini l'accesso con i veicoli a detti marciapiedi ai quali in passato essi avevano acceduto, integra attività di spoglio e l'eccezione dell'amministratore di averlo compiuto in esecuzione di una deliberazione condominiale legittima e non impugnata (*fecit sed iure fecit*) non è idonea ad escludere l'*animus spoliandi*, soprattutto se, come nella specie, per lungo tempo dopo l'assunzione della deliberazione i condomini abbiano continuato ad esercitare il possesso.

È stato altresì puntualizzato che il godimento da parte del condomino della cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., incontra il duplice limite del divieto di alterare la destinazione della cosa medesima e del divieto di precludere agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, con riguardo alla comunione di una strada, l'illegittimità dell'utilizzazione del marciapiede della strada medesima da parte del singolo comunista, consistente nell'apertura di una botola (nella specie, per l'accesso ad impianto di riscaldamento), non può essere negata per il solo fatto che gli altri partecipanti possano ugualmente transitare, ricorrendo alla sede stradale od al marciapiede frontistante, in quanto occorre anche riscontrare che quell'opera non si traduca nell'attrazione di una porzione della cosa comune nella sfera di disponibilità esclusiva di detto comunista, sottraendola alla possibilità di sfruttamento collettivo (Cass. 8 maggio 1980, n. 3037),.

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

## Bocciato il ticket per le città d'arte

Viva soddisfazione della Confedilizia per la bocciatura da parte della maggioranza parlamentare dell'ipotesi di istituire un ticket a favore delle città d'arte.

"Tornare alle gabelle medievali - ha dichiarato il Presidente confederale - sarebbe stata davvero una gran bella scoperta. Sarebbe ora che i Comuni italiani (tutti affacciati ad aumentare l'Ici a più non posso, dove mai già non l'hanno fatto) cominciasse a mettersi in testa che c'è anche un versante delle uscite e della loro limitazione, sulle quali si può agire, oltre che su quello delle entrate. Continuare ad agitare lo spettro della limitazione dei servizi sociali per finanziare poi di fatto inutili feste a Ferragosto, festività varie e Capodanno, è una favola che non incanta più nessuno".

Il Presidente confederale si è dichiarato disposto ad esaminare le questioni nell'ambito di una coerente revisione della fiscalità immobiliare che - secondo la proprietà edilizia - prevede anche l'istituzione di una tassa sui servizi corrisposta da ogni utente. «Ma i Comuni, e l'ANCI con loro, preferiscono sfogliare la margherita e conquistare un'imposta, un'addizionale o un ticket uno dopo l'altro. Sottraendosi ad un confronto generale e coerente proprio perché complessivo».

## Nuove costruzioni, meglio andarci piano

Si continua a chiedere - da parte tanto di sindacati inquilini quanto degli Iacp (che oggi hanno le più diverse sigle secondo le Regioni), oltre che d'interessati operatori - nuovi edifici per alloggi di edilizia residenziale pubblica. Ovviamente possono esservi centri in cui la necessità sussiste. C'è però da chiedersi se non sia il caso di andarci cauti, con questa espansione incessante del territorio urbanizzato ai danni della campagna, sempre più distante dai centri storici. Sarebbe invece il caso di puntare decisamente sul recupero del patrimonio edilizio esistente, tenendo in particolare conto di quella media periferia, per lo più edificata negli anni della confusa ricostruzione postbellica, che avrebbe bisogno di radicali ristrutturazioni. Anche l'ultimo Rapporto Censis lamenta "una forte preoccupazione di aver saturato alcune delle città maggiori".

## DAL PARLAMENTO ...

### Proposte che ci riguardano

Misure per promuovere il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio sono l'oggetto del disegno di legge del senatore Scalerà (Margh.) ed altri.

Un disegno di legge volto a dettare norme per la tutela e la salvaguardia delle "botteghe storiche" è stato avanzato dal senatore De Corato (An) ed altri.

Il deputato Riccio (An) ha proposto di introdurre disposizioni per l'assoggettamento di tutti gli edifici alla normativa antisismica.

Una proposta di modifica all'art. 2 della legge 30.6.'98, n. 281, in materia di riconoscimento di associazioni per la tutela del diritto alla sicurezza dei consumatori e degli utenti, è stata presentata dal deputato Perrotta (FI).

Dai deputati Bocchino (An) e Napoli (FI), è stata avanzata una proposta di legge volta a modificare il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18.8.'00, n. 267.

## CENSIS

### L'immobiliare "tira" bene

In un anno segnato da una delle peggiori performance del Pil nell'ultimo decennio continua a brillare la stella dell'immobiliare, in particolare del mercato residenziale e della valorizzazione dei patrimoni aziendali. Quanto più va giù il "piatto della bilancia" con grandi imprese nazionali, borsa e prodotti finanziari, conti pubblici statali e regionali, aspettative di ripresa internazionale, tanto più viene sospinto verso l'alto quello dei valori reali connessi al patrimonio edilizio e ai beni territoriali. A beneficiarne è soprattutto il settore abitativo in quanto direttamente legato ai consumatori, individui o famiglie, che, ormai da qualche anno, vedono con favore l'impiego in quel settore della notevole massa di liquidità detenuta.

da: Censis, 36° Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2002, FrancoAngeli ed.

## Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione maggio	2001 - maggio	2002	2,3 %	1,72 %
Variatione giugno	2001 - giugno	2002	2,3 %	1,72 %
Variatione luglio	2001 - luglio	2002	2,3 %	1,72 %
Variatione agosto	2001 - agosto	2002	2,5 %	1,87 %
Variatione settembre	2001 - settembre	2002	2,6 %	1,95 %
Variatione ottobre	2001 - ottobre	2002	2,6 %	1,95 %
Variatione novembre	2001 - novembre	2002	2,7 %	2,02 %
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione maggio	2000 - maggio	2002	5,4 %	4,05 %
Variatione giugno	2000 - giugno	2002	5,2 %	3,90 %
Variatione luglio	2000 - luglio	2002	5,1 %	3,82 %
Variatione agosto	2000 - agosto	2002	5,3 %	3,97 %
Variatione settembre	2000 - settembre	2002	5,2 %	3,90 %
Variatione ottobre	2000 - ottobre	2002	5,2 %	3,90 %
Variatione novembre	2000 - novembre	2002	5,0 %	3,75 %

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione maggio	2001 - maggio	2002	2,4 %	2,4 %
Variatione giugno	2001 - giugno	2002	2,3 %	2,3 %
Variatione luglio	2001 - luglio	2002	2,4 %	2,4 %
Variatione agosto	2001 - agosto	2002	2,6 %	2,6 %
Variatione settembre	2001 - settembre	2002	2,8 %	2,8 %
Variatione ottobre	2001 - ottobre	2002	2,8 %	2,8 %
Variatione novembre	2001 - novembre	2002	2,9 %	2,9 %

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

## Citazioni



Le frasi di Étienne de La Boétie pubblicate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal Discorso sulla servitù volontaria pubblicato sulla rivista libertaria Enclave, n. 16, Leonardo Facco Editore.

L'amicizia è una cosa sacra, e si stabilisce solo fra brave persone, e con una stima reciproca. Essa si coltiva non tanto con i favori quanto con la vita retta. Quello che rende un amico certo dell'altro, è la conoscenza che ha della sua integrità: le garanzie che ne ha, sono la sua bontà naturale, la fede e la costanza. Non può esservi amicizia laddove c'è la crudeltà, laddove c'è la slealtà, laddove c'è l'ingiustizia. E fra i disonesti, quando si associano, c'è un complotto, non una compagnia; non si amano vicendevolmente, ma si temono l'un l'altro; non sono amici, ma sono complici.

Étienne de La Boétie



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

Anno 13  
Numero 1

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  
l'11 gennaio 2003