



www.confedilizia.it

Anno 13 - settembre 2003 - n. 8 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

- 15 ottobre, celebrazione dei 120 anni Confedilizia
- Tutto sui nuovi libretti delle caldaie
- Al 14 settembre la liberazione fiscale del proprietario di casa
- Per la sicurezza, valorizzare i portieri
- Finalmente per i condomini personalità giuridica
- In 10 anni il tributo ambientale è aumentato del 42%
- Ici, sfratti e Consorzi bonifica, dilaga la protesta
- Fili sulle facciate, qualcosa si muove
- Il "pasticciaccio" dei vincoli storici
- Catasto ai Comuni, no grazie
- Caro-affitti, attenti alle bugie
- Privacy, nuove disposizioni

## NO AL FASCICOLO DEL FABBRICATO



La progettata istituzione obbligatoria, soprattutto attraverso leggi regionali, del "fascicolo del fabbricato" costituirebbe un pesante onere, tale da colpire indistintamente la proprietà senza recare alcuna concreta risposta (di qui la contrarietà nei confronti del fascicolo in questione del Consiglio superiore dei Lavori Pubblici e dell'INU-Istituto Nazionale di Urbanistica) alla domanda di sicurezza che viene conclamata. Tutti i proprietari di case, di fabbricati rurali, di negozi, di stabilimenti e di opifici in genere, sono i primi nel sostenere la necessità di tutelare la sicurezza degli edifici, ma sono certi che il fascicolo del fabbricato non recherebbe alcuna utilità a tali fini.

Non serve, infatti, procedere a visite generalizzate e prive di approfondimenti su tutti gli immobili indiscriminatamente e affrettatamente, da attuarsi con finalità solo burocratiche. Risulta del pari del tutto priva di esiti in tema di sicurezza l'introduzione di norme che impongano la mera conservazione di elementi e documentazioni già in possesso - per legge - di amministrazioni comunali o comunque pubbliche.

Le Organizzazioni firmatarie, proprio con l'intendimento di realmente garantire la sicurezza degli edifici che ne abbisognino, propongono che si costruisca una seria cultura della sicurezza. Per quel che riguarda gli edifici nuovi, essa dovrebbe partire al momento stesso della costruzione, fondandosi su controlli preventivi estesi, accurati, profondi. Relativamente al patrimonio edilizio esistente, si propone invece di conferire ai Comuni la competenza di definire vere aree in cui si ritenga sussistere pericolo oppure di identificare immobili che siano veramente a rischio. In tali ben definiti casi di zone e di edifici bisognosi di verifiche occorrerebbe intervenire con accertamenti seri, fondati su prove tecniche altamente avanzate, che investano sia le strutture, sia il suolo, sia lo stesso sottosuolo. Questi accertamenti pluridisciplinari andrebbero condotti da tecnici specializzati, appartenenti alla pubblica amministrazione (come richiesto espressamente dal CNEL), nonché attraverso conferenze di servizi cui siano partecipi tutti gli organismi che - sovente senza che i proprietari neppure ne abbiano contezza - intervengono sul sottosuolo (aziende del gas, della luce, del telefono, ferrovie, società metropolitane, enti titolari del servizio di fognatura ecc.).

Le Organizzazioni firmatarie sono convinte che la tutela dell'interesse generale richiede che le istituzioni sappiano resistere alla pressione delle categorie interessate, così come sono convinte che occorre passare da una fase come l'attuale - caratterizzata da controlli repressivi, anziché preventivi - ad una fase di coerenti iniziative pubbliche in tema di sicurezza. Tali iniziative dovrebbero risultare organiche, mirate, coordinate e non comportare oneri a carico dei proprietari.

CONFAGRICOLTURA  
Il Presidente  
dot. Augusto Bocchini

CONFCOMMERCIO  
Il Presidente  
dot. Sergio Billè

CONFEDILIZIA  
Il Presidente  
avv. Corrado Sforza Poggiani

## Il Presidente incontra Giovanardi, Urbani e Valducci

Il Presidente confederale ha incontrato a palazzo Chigi il ministro Giovanardi e, a Palazzo Marino, il ministro per i Beni culturali, Urbani, che era accompagnato dal Direttore generale del ministero, Serio. Ha pure incontrato il Sottosegretario alle Attività produttive Valducci (unitamente al Direttore generale Goti) e l'assessore alla cultura del Comune di Milano, Carruba. Incontri il Presidente ha anche avuto con il relatore del disegno di legge "milleproroghe", Oricchio, e con il presidente della Commissione finanze della Camera, on. La Malfa. In Confedilizia, ha ricevuto il presidente dell'Associazione nazionale Uffici tributi Enti locali, Tuccio. Sempre a Roma, il Presidente ha presieduto riunioni del Comitato di Presidenza nonché della Conferenza dei Presidenti delle Confedilizie regionali ed è intervenuto



Da sinistra - al Convegno di Cortina d'Ampezzo sulle locazioni turistiche - il sindaco Giacobbi, il Presidente confederale, il presidente della Confedilizia veneta Vigne, il sen. Bettamio e il segretario generale della Confedilizia veneta Segalin.

alle Assemblee dell'ABI-Associazione Bancaria Italiana, della Confcommercio e dell'Associazione nazionale fra le Banche popolari. A Cortina d'Ampezzo ha poi partecipato al Convegno organizzato dalla locale Confedilizia (rappresentata da Umberto Walpoth) sulle locazioni turistiche, al quale ha partecipato - fra gli altri ed alla presenza di un folto pubblico - anche il vicepresidente della Commissione turismo del Senato, sen. Bettamio.

Numerosi, come sempre, gli interventi del Presidente confederale su tv e radio. Segnaliamo, fra le altre, le presenze al TG 3 e al TGp nonché al Giornale radio Rai, alla rubrica "Istruzioni per l'uso" di Radio uno, a Radio Capital, a Radio 24, alla rubrica "Baobab" di Radio uno, al network Cnr e a RTL. Sforza Fogliani ha pure partecipato, in diretta, a dibattiti al GR economia di Radio uno e di Radio due ed è stato intervistato nell'ambito della rubrica "Questione di soldi" di Radio uno oltre che della rubrica "Caffè blu" di Radio Kiss Kiss.

Il vicepresidente confederale Vigne e il presidente dell'Associazione di Venezia, Segalin, hanno partecipato - unitamente all'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale - ad una audizione presso la Commissione VIII della Camera (Ambiente, territorio e lavori pubblici) in merito alla proposta di legge delega al Governo per la disciplina dell'assicurazione contro i rischi derivanti da eventi eccezionali di marea nei comuni di Venezia, Chioggia e Cavallino (A.C. 3424), presentata dall'on. Vianello (FI).

Il segretario generale Spaziani Testa è intervenuto alla trasmissione televisiva Rai "Uno mattina estate".

L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, è intervenuto al Convegno "Il ruolo delle associazioni nella conciliazione stragiudiziale", organizzato a Roma dall'APU (Associazione Proprietari Utenti).

## Sul telegiornale TGp istruzioni pratiche della Confedilizia

Ogni primo e terzo venerdì del mese, sul nuovo telegiornale TGp va in onda una trasmissione con la quale la Confedilizia fornisce anche istruzioni operative su temi di attualità riguardanti la casa. Si raccomanda pertanto la visione delle trasmissioni in questione, la cui messa in onda è programmata per le 20,10 dei giorni indicati.



Per tutte le modalità con le quali è possibile seguire il programma, si rimanda a quanto pubblicato su Cn giug. '03, con la precisazione che dal mese di agosto sono cambiate le frequenze satellitari di Rtb international (sulle quali - tra gli altri canali - è possibile seguire le trasmissioni del TGp). I nuovi riferimenti sono: satellite Hot Bird 6-13° Est; frequenza 11.137 Mhz (canale di riferimento Sky: 829 Goldbox).

## 15 ottobre, celebrazione dei 120 anni

I 120 anni dalla costituzione dei primi nuclei associativi della Confedilizia saranno celebrati il 15 ottobre a Roma nel corso di una solenne manifestazione che si terrà in Campidoglio.

Nel corso della celebrazione - presente il Ministro delle comunicazioni ed il Presidente di Poste Italiane - verrà presentato il francobollo celebrativo dell'anniversario che sarà emesso dalle Poste Italiane.

L'anniversario verrà dalla Confedilizia celebrato anche con una iniziativa umanitaria.

Per informazioni, rivolgersi alla Segreteria generale.

## Entro agosto 2004 l'autorizzazione per gli scarichi idrici

C'è tempo fino al 3.8.'04 per richiedere l'autorizzazione agli scarichi esistenti di acque reflue urbane, "ancorché non autorizzati", in conformità alle prescrizioni del d.lgs. 11.5.'99, n. 152.

Lo ha stabilito l'art. 10-bis del d.l. 24.6.'03, n. 147, inserito dalla legge di conversione 1.8.'03, n. 200, prorogando il precedente termine del 13.6.'03, stabilito per gli scarichi esistenti e autorizzati al 13.6.'99.

## Cassette Confedilizia pubblicità condominiale

La Confedilizia centrale ha approntato apposite (ed eleganti) cassette per la raccolta della pubblicità destinata agli abitanti dei condomini, così che non vengano ingombrate (e, molte volte, rese inservibili) le cassette postali singole.

Informazioni per la fornitura presso l'Amministrazione della Confedilizia centrale.

## Scajola ministro per l'attività governativa

Il Presidente confederale ha espresso all'on. Claudio Scajola - tornato al Governo con l'incarico di ministro per il controllo dell'attività del Governo - le vive felicitazioni dell'organizzazione.

Il neo ministro ha ringraziato, nell'auspicio di una costante collaborazione.

## Sangalli rieletto Presidente Unioncamere

Carlo Sangalli è stato rieletto alla presidenza dell'Unioncamere.

Congratulazioni dalla Confedilizia.

## Ringraziamenti dal Sindaco di Castellino Biferno

Il Sindaco di Castellino del Biferno, Pietrangeli, ha espresso al Presidente Ape di Campobasso, Saracino, "la piena gratitudine" della sua Amministrazione "per l'importante gesto di solidarietà che la Confedilizia ha voluto compiere, per il ripristino dell'attrezzatura della palestra comunale utilizzata dagli



alunni delle scuole elementari e medie". "In un momento - dice tra l'altro la lettera del Sindaco - in cui, a causa del sisma, molte speranze sono crollate, verificare che qualcuno ci è vicino in maniera concreta, ci riempie di coraggio a riprendere il cammino momentaneamente interrotto".

## Grazie del Presidente a 6 parlamentari

Il Presidente confederale ha espresso il ringraziamento della Confedilizia (e di tutti i proprietari di casa) all'on. Foti (An) ed agli onn. Didone, Fontanini, Galli, Parolo e Rossi (Lega nord) per gli interventi dagli stessi svolti alla Camera in occasione della discussione sulla proroga degli sfratti. "Si tratta di interventi - così si è espresso il Presidente nella sua lettera ai citati parlamentari - che vanno nel segno, prima ancora che dello Stato di diritto, della civiltà e dell'equità".

## Obiettivo Casa

### Arrivano I nuovi libretti delle caldaie



CORRADO SPORZA FOGLIANI \*

**D**al 1° settembre, cambiano i libretti delle caldaie. I libretti, rispettivamente, "di impianto" (per impianti termici con potenza termica del focolare nominale inferiore a 35 kW) e "di centrale" (per impianti con potenza termica superiore o uguale a 35 kW). I vecchi libretti (quelli già in uso, cioè) devono essere — dice la nuova normativa — "allegati" (conservati insieme, in buona sostanza) ai nuovi. Questi ultimi, sono diversamente concepiti dai precedenti e riportano dati prima non richiesti. Per il resto, resta ferma la vecchia normativa (risalente al 1993). Il "libretto di impianto" (di più generale utilizzazione e già disponibile — nella sua nuova formulazione — presso le associazioni territoriali della Confedilizia) è obbligatorio per tutti gli impianti anzidetti e specificati al suo proposito, sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti di nuova installazione. L'adozione di un nuovo libretto è prescritta in caso di ristrutturazione di impianti termici ed anche in caso di sostituzione del generatore di calore. Il libretto deve essere conservato presso l'unità immobiliare in cui è collocato l'impianto termico e la sua compilazione iniziale — comprensiva della prima verifica del rendimento di combustione — deve essere effettuata, all'atto della prima messa in servizio, dalla ditta installatrice. Responsabile per l'esercizio e la manutenzione dell'impianto è l'occupante (proprietario o inquilino) dell'unità immobiliare, che può peraltro trasferire la responsabilità relativa ad una ditta manuttrice (abilitata ai sensi di legge), nominandola "terzo responsabile". Al termine dell'occupazione, l'occupante ha l'obbligo di consegnare al proprietario o al subentrante il libretto, debitamente compilato, con i relativi allegati. Analogo obbligo incombe al terzo responsabile, in caso di risoluzione del contratto che lo riguarda. Il libretto di impianto può essere compilato ed aggiornato anche in forma elettronica e, in tal caso, la copia conforme del file, stampata su carta, deve essere conservata presso l'unità immobiliare in cui è collocato l'impianto.

\*presidente Confedilizia

## Niente più ICI per gli oratori

Con legge 1.8.'03 n. 206 vengono qualificati "a tutti gli effetti" come "pertinenze degli edifici di culto" "gli immobili e le attrezzature fisse" destinati alle attività di oratorio e similari svolte "dalle parrocchie e dagli enti ecclesiastici della Chiesa cattolica, nonché dagli enti delle altre confessioni religiose con le quali lo Stato ha stipulato un'intesa ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione".

Con questo, viene stabilita — al di là di ogni dubbio, possibile sulla base della precedente normativa — l'esenzione degli immobili in questione dal pagamento dell'Ici. La legge trova peraltro applicazione in ogni caso in cui, ai fini di agevolazioni o esenzioni, rilevi il carattere di pertinenzialità, come anzidetto stabilito.

## Il coniuge assegnatario paga l'Ici

Il coniuge assegnatario della casa coniugale, a seguito di sentenza che pronuncia la separazione giudiziale dei coniugi, è tenuto al pagamento dell'Ici gravante sulla casa assegnata.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Avellino, Sez. V, con la sentenza 8.7.'03, n. 139, aderendo — in sostanza — alla tesi da tempo portata avanti dal Ministero delle finanze.

## Piani sicurezza nei cantieri

Con D.P.R. 3.7.'03 n. 222 è stato approvato il "Regolamento sui contenuti minimi dei piani di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili, in attuazione dell'articolo 31, comma 1, della legge 11.2.1994 n. 109".

È pure stato varato il D.Lgs 8.7.'03 n. 235 di "Attuazione della direttiva 2001/CE relativa ai requisiti minimi di sicurezza e di salute per l'uso delle attrezzature di lavoro da parte dei lavoratori".

Di entrambi i provvedimenti (di cui sarà dato conto sul numero di Cn di ottobre) le Associazioni territoriali interessate possono comunque già richiedere sin d'ora il testo alla Sede centrale.

## ECCEZIONI COSTITUZIONALI

### Meccanismo garanzia, distanze alberi e proroga "sfratti"

Il Tribunale di Grosseto ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti dell'art. 1, comma 2, D.L. n. 122/'02 (si tratta — com'è noto — del "meccanismo di garanzia" per la proprietà interessata ad uno "sfratto", introdotto nel nostro ordinamento giuridico su iniziativa della Confedilizia) nella parte in cui non prevede che l'opposizione al Tribunale avverso il decreto del competente giudice di sospensione dell'esecuzione, sia proposta entro il termine (5 giorni) di cui all'art. 617 cod.proc.civ..

Il Tribunale di Lecce dubita della legittimità costituzionale degli art. 894 e 896 del Codice civile sulle distanze legali degli alberi, per ritenuto contrasto con gli art. 3, 9 capov. e 41 capov. della Costituzione, in relazione alla tutela paesaggistica.

Il Tribunale di Firenze propone nei confronti del provvedimento che ha prorogato le esecuzioni di rilascio al 30 giugno 2003 la questione di legittimità costituzionale già proposta nei confronti del provvedimento che aveva disposto la stessa proroga sino al 30 giugno 2002. Al proposito, è solo da rilevarsi che l'ultima ordinanza di incostituzionalità è stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 13 agosto 2003 (e, cioè, quando la proroga interessata all'ordinanza medesima era già scaduta e ne era già stata approvata un'altra, sino al 30 giugno 2004). E' pure da rilevarsi che la Corte costituzionale ha discusso alla pubblica udienza dell'11 febbraio scorso (con la partecipazione dell'avv. Nino Scripelliti, vicepresidente confederale) l'ordinanza dello stesso Tribunale nei confronti dell'anzidetta proroga sfratti sino al 30 giugno 2002, e che — alla data di chiusura del presente numero di Cn in tipografia — la relativa decisione non è ancora stata pubblicata.

## Attenzione

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

## G.U.

### Regolamenti tributi

I S.O. n. 98 e 116 alle G.U. n. 149 del 30.06.'03 e n. 168 del 22.7.'03 pubblicano Avvisi del Ministero dell'economia e delle finanze di adozione da parte di Comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri.

### Deliberazioni ICI

Il S.O. n. 111 alla G.U. n. 164 del 17.7.'03 pubblica Avvisi del Ministero dell'economia e delle finanze di adozione di deliberazioni relative all'Ici inserite nel sito del Dipartimento delle politiche fiscali presso il Ministero predetto.

## Primavera 2003, quotazioni immobili

*Consulente immobiliare* n. 701/03 pubblica un'accurata ricerca sul mercato immobiliare, con le quotazioni — relative a compravendite e locazioni —, a riguardo dei Comuni capoluogo e di 1200 Comuni non capoluogo di provincia.

La ricerca è a cura di M. Tamborrino.

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

## GIUSTIZIA TRIBUTARIA

### Danni da svalutazione, al giudice fiscale

Il giudice tributario è competente a giudicare in ordine alle domande dirette a ottenere il risarcimento del danno da svalutazione monetaria sulle somme indebitamente versate o trattenute dal Fisco. Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale di Bari, sezione staccata di Lecce e Brindisi, con la sentenza 127 del 5 giugno 2003, che ha affermato la propria giurisdizione atteso che non vi è alcuna disposizione che riservi al giudice ordinario le questioni riguardanti i cosiddetti "diritti patrimoniali consequenziali".

## Il datore di lavoro deve risarcire il collaboratore domestico in caso di infortunio

La Corte di Cassazione ha stabilito, con un'importante sentenza (24.4.'03 n. 658), che il datore di lavoro deve risarcire i danni derivati al suo collaboratore domestico da un infortunio occorsogli durante lo svolgimento dell'attività lavorativa. Infatti, anche se ai lavoratori domestici non è applicabile il d.lgs. n. 626/'94, detti lavoratori - ha detto la Suprema Corte - hanno anch'essi diritto ad essere tutelati il più possibile, in quanto - se così non fosse - alcune categorie di lavoratori sarebbero del tutto sprovviste, nello svolgimento del loro lavoro, di misure di prevenzione e di salvaguardia.

## Estensione delle ipotesi di non punibilità previste dalla legge c.d. Bossi-Fini

Con la sentenza 17.4.'03, n. 18633, la prima sezione penale della Corte di Cassazione ha ampliato la portata della sanatoria regolata dalla Legge c.d. Bossi-Fini. I giudici della Suprema Corte hanno, infatti, sancito la non punibilità del datore di lavoro per intervenuta regolarizzazione del rapporto di lavoro anche se il datore in questione è stato impossibilitato all'adempimento di tutti gli oneri previsti dalla legge citata, in particolare modo alla presentazione della denuncia di emersione di lavoro irregolare.

Secondo la Cassazione deve ritenersi che le norme sulla non punibilità del datore di lavoro previste dalla legge citata "siano applicabili a tutte quelle violazioni previste dalla precedente normativa concernenti il soggiorno e il lavoro in relazione alla occupazione dei lavoratori extracomunitari limitatamente ai casi in cui il datore di lavoro, pur non avendo presentato la dichiarazione di emersione di lavoro irregolare ai sensi dell'art. 33, L. 189/2002, abbia comunque regolarizzato la posizione del proprio dipendente in epoca antecedente all'entrata in vigore della suddetta legge".

## Collaboratori domestici senza indiscrezioni

Vuoi sapere un segreto del tuo vicino di casa? Il suo domestico non potrà esserti di aiuto: lo stabilisce espressamente (art. 115, 2° comma) il nuovo codice sulla *privacy*, contenente norme in materia di protezione dei dati personali (in proposito, cfr. l'apposita nota su questo stesso numero di *Cn*).

Il legislatore ha stabilito che il collaboratore domestico, che per il suo particolare lavoro viene naturalmente a conoscenza dei "segreti" della famiglia presso la quale presta la sua opera, è tenuto a mantenere la necessaria riservatezza per tutto quanto si riferisce alla vita familiare stessa.

## Nuovo modello Inps per la regolarizzazione di periodi antecedenti il 10.6.'02 relativamente a collaboratori extracomunitari

L'Inps ha reso noto - con messaggio del 23.7.'03, n. 28 - che è stato pubblicato il nuovo modello LD/15-*bis* utile esclusivamente per pagare i contributi relativi alle prestazioni di lavoro effettuate dai lavoratori extracomunitari per i periodi precedenti il 10.6.'02.

Per la compilazione dell'anzidetto modulo - anche in vista dei dati da inserire e delle opzioni che lo stesso permette - è opportuno rivolgersi alle sezioni locali dell'Assindatcolf, i cui indirizzi sono ottenibili telefonando al numero verde 800.162.261.

## Nel biennio 2001-2002 i datori di lavoro hanno risparmiato sull'Irpef 2 mln di euro

L'Agenzia delle entrate ha calcolato che nel biennio 2001-2002 oltre 320.000 contribuenti hanno usufruito della deduzione dall'Irpef per i contributi versati per i collaboratori domestici.

Da quando il collegato fiscale alla Finanziaria 2000 ha introdotto la possibilità di dedurre dall'Irpef i contributi previdenziali versati dai datori di lavoro agli addetti ai servizi domestici e all'assistenza personale o familiare (nei limiti di 600 euro per il 2001 e 586 euro per il 2002), sono stati portati in deduzione ben 2 milioni di euro, con un incremento costante.

L'Agenzia delle entrate prevede anche per il 2003 una crescita ulteriore di contribuenti che si avvarranno di questa particolare deduzione.

## Riunioni operative a Bologna e Brescia

Il Presidente Assindatcolf, Gardella, ha presieduto a Bologna una riunione dei Delegati dell'Emilia Romagna. Presenti pure il consigliere nazionale Lupi e il Segretario nazionale, Gardenghi.

Altra riunione operativa il Presidente ha presieduto a Brescia, assistito dal consigliere nazionale Lupi. Vi hanno partecipato i Delegati Assindatcolf di Piemonte, Lombardia e Triveneto. Accompagnati dal Presidente della locale Confedilizia, Amendolagine (al quale il Presidente Gardella ha rivolto vivi ringraziamenti, per la squisita ospitalità), i vertici dell'Assindatcolf hanno incontrato anche il Presidente della Provincia, Cavalli, e il Viceprefetto vicario, Di Tota.



## Casalinghe e bed and breakfast

Anche le Regioni si sono accorte che il binomio casalinga e *bed and breakfast* è una formula vincente: vincente per il turismo e vincente per l'economia familiare. E proprio per questo esse iniziano a proporre ed organizzare corsi per formare le casalinghe (donne disoccupate, inoccupate o in mobilità, residenti in zone di rilevante interesse turistico) alla gestione del *bed and breakfast*.

In tal senso si segnalano i sei progetti che sono stati attivati in Puglia con i finanziamenti del Programma Operativo Regionale. Il pacchetto dell'Ifoa, Centro di Formazione e Servizi delle Camere di Commercio, è destinato complessivamente a 120 donne, 20 per singola azione formativa. Altri requisiti previsti dal bando per l'ammissione sono la conoscenza di una lingua straniera a scelta tra inglese e tedesco, capacità organizzative e relazionali, conoscenza del territorio, spirito di iniziativa. Viene considerato titolo preferenziale la disponibilità di una casa (abitata, di proprietà o altro) dove attrezzare il *bed and breakfast*.

Le operatrici dovranno essere in grado di offrire ai propri ospiti non solo una sistemazione consona ma anche tutte le informazioni che facilitano una conoscenza ed una fruizione ottimale del territorio. Il progetto, denominato "Bed & Best", intende, inoltre, favorire forme di collaborazione tra i diversi B&B avviati, con l'obiettivo di promuovere e commercializzare in modo permanente il servizio di accoglienza. I corsi, della durata di 300 ore, inizieranno nel prossimo ottobre per concludersi in dicembre e si svolgeranno contemporaneamente in sei diversi Comuni: Foggia, Castellana Grotte (Ba), Ostuni (Br), Lecce, Maglie e Casarano (Le).

## Fondo volontario per la casalinga: rassegna di risposte fornite dall'Inps

Pensione alle casalinghe, tutti ne parlano e tutti hanno dei dubbi. Proprio per illustrare questo istituto, continuiamo a pubblicare i chiarimenti che l'Inps - sotto forma di risposte a specifiche domande - ha fornito sul tema (cfr. *Cn* lug.'03).

### Iscrizioni con limiti

- D. Sono un lavoratore agricolo a tempo determinato con 250 giornate all'anno. Posso iscrivermi?  
R. I lavoratori agricoli a tempo determinato possono iscriversi se non superano le 270 giornate all'anno.

### Sono solo disoccupato

- D. Mi posso iscrivere se sono disoccupato, ma non sono iscritto nelle liste dei Centri per l'impiego?  
R. Sì, puoi iscriverti.

### Quei contributi sono ancora validi

- D. I contributi che avevo sul vecchio Fondo "Mutualità pensioni" sono ancora validi?  
R. I contributi del vecchio Fondo verranno trasferiti, rivalutati secondo l'anno di versamento, nel Fondo di nuova istituzione, quale premio unico d'ingresso.

### Addio alle vecchie marche

- D. Sono iscritta alla "Mutualità pensioni a favore delle casalinghe", posso continuare a pagare le marche assicurative?  
R. Dal 1° gennaio 2002 le marche assicurative, il cui valore è espresso solo in lire, non possono più essere utilizzate.

ADSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Agevolazioni fiscali e denuncia locazioni

La recente pubblicazione sulla *Guida normativa* (Sole-24 ore) di una decisione (del dicembre dello scorso anno e in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*), della Commissione tributaria provinciale di Treviso, ha di nuovo portato alla ribalta una questione già altre volte affrontata: i proprietari di beni storici vincolati, perdono le agevolazioni fiscali (come ha sostenuto la predetta Commissione) se non fanno "denuncia" alla competente Soprintendenza della cessione in detenzione dei loro immobili a titolo di locazione? La risposta è negativa, come già si è evidenziato a proposito di una precedente decisione – risalente al 14 novembre 2000 – della medesima Commissione tributaria (decisione integralmente riportata – con nota contraria – sull'*Archivio delle locazioni* 2001, 706; sulla stessa rivista – 2001, 851 – nota critica, a proposito della stessa decisione, di Leopoldo Mazzetti dal titolo "Una decisione frutto di affermazioni apodittiche").

Il T.U. delle Imposte dirette prevede dunque, al suo art. 134, che "il mutamento di destinazione degli immobili medesimi (quelli notificati, cioè – ndr.) senza una preventiva autorizzazione dell'amministrazione per i Beni culturali e ambientali e il mancato assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato sugli immobili vincolati, determinano la decadenza dell'agevolazione tributaria ferma restando ogni sanzione".

Per il caso che ci interessa, il problema si risolve dunque nello stabilire se lo Stato abbia un diritto di prelazione nella locazione (oltre che nella compravendita). La Commissione tributaria di Treviso ha ritenuto – in entrambe le citate ipotesi – di sì, ma senza dare giustificazione alcuna del proprio convincimento (e senza replicare, almeno nella seconda decisione, alle osservazioni in proposito già fatte a riguardo della prima). Il diritto di prelazione in questione, invece, assolutamente non esiste, neppure vigente la (ora abrogata) legge n. 1089/39 (che dava conto dell'obbligo di denuncia – nel suo art. 30 – in termini diversi da quelli oggi vigenti), per i motivi tutti analiticamente illustrati nelle predette note critiche dell'*Archivio*. In ogni caso, è oggi in vigore (benchè totalmente ignorato, nella sua esistenza, in entrambe le decisioni della Commissione tributaria di Treviso) il nuovo T.U. Beni culturali (D. L.vo 29.10.1999 n. 490) che, al suo art. 58, precisa che "la denuncia" già prevista dal precitato art. 30 deve essere effettuata "in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito" (oltre che nei casi di vendita forzata o di sentenza con effetti alienativi). Ciò che all'evidenza riferisce l'obbligo della "denuncia" alla compravendita, è solo alla compravendita.

Il T.U. Beni culturali ha dunque, per così dire, interpretato autenticamente la legge n. 1089/39 (oggi non più vigente, come già detto), e tanto basterebbe. Ma c'è anche, nello stesso senso, una consuetudine interpretativa. Nessun locatore – in più di mezzo secolo di vita della 1089 – ha mai fatto (e nessuna Soprintendenza ha mai preteso la) denuncia delle nuove locazioni interessanti immobili vincolati. E mai lo Stato ha esercitato la prelazione per una locazione (infatti, come visto, nell'ordinamento giuridico inesistente).



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

## Una guida alla scoperta del bed and breakfast di qualità

L'estate 2003 ha visto un incremento degli italiani che si sono avvalsi del circuito del *bed and breakfast*, scoprendo così il bel mondo dell'ospitalità in famiglia.

Per dare sempre maggiore visibilità a questo fenomeno, l'Anbba – anche in vista della stagione turistica invernale – seleziona tutte le strutture interessate per inserirle nella nuova "Guida all'ospitalità in Bed & Breakfast, Case Vacanze e Affittacamere di charme". Ad ogni attività – previo sopralluogo – viene assegnata una categoria di qualità Anbba valida su tutto il territorio nazionale. La guida contiene tutti i parametri utili per una scelta consapevole dell'alloggio ed è disponibile gratuitamente.

Per ulteriori informazioni in merito, si può visitare il sito dell'Associazione all'indirizzo [www.anbba.it](http://www.anbba.it)



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Consultazione degli archivi e privacy

Il nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (emanato con d.lgs. 30.6.'03, n. 196) dedica un'apposita sezione di norme (e precisamente il capo II del titolo VII, parte II) al trattamento dei dati per scopi storici. Si disciplinano così le modalità di trattamento dei suddetti dati (art. 101) ed il potere del Garante di promuovere la sottoscrizione di un codice deontologico e di buona condotta per i soggetti pubblici e privati, ivi comprese le società scientifiche e le associazioni professionali, interessati al trattamento dei dati per scopi storici (art. 102).

Il nuovo codice (in proposito, si veda – su questo stesso numero di *Cn* – un'altra apposita nota) individua, tra l'altro, le modalità di applicazione agli archivi privati della disciplina dettata in materia di trattamento dei dati a scopi storici, anche in riferimento all'uniformità dei criteri da seguire per la consultazione e alle cautele da osservare nella comunicazione e nella diffusione.

La sezione si chiude (art. 103) con la previsione che la consultazione dei documenti conservati negli Archivi di Stato, in quelli storici degli enti pubblici e in archivi privati è disciplinata dal d.lgs. 29.10.'99, n. 490, di approvazione del testo unico in materia di beni culturali e ambientali, come modificato dal nuovo codice sulla privacy, il quale vi ha aggiunto l'articolo 107-bis relativo al trattamento di dati personali per scopi storici.

Infine, è stato anche recepito il codice di deontologia e di buona condotta del 2001 per il trattamento dei dati anzidetti.

Tutti coloro che fossero interessati ai provvedimenti richiamati possono chiederne copia alla Sede centrale dell'Asages.

## Regime fiscale degli archivi privati e contributi per la loro conservazione

Di Elio Lodolini (di cui abbiamo già segnalato *Archivistica-Principi e problemi*, ed. Franco Angeli) segnaliamo la quinta edizione – or ora uscita per i tipi dell'Editore Pàtron, di Bologna – della classica pubblicazione *Organizzazione e legislazione archivistica italiana* (con prefazione di Giovanni Spadolini). In particolare, rimandiamo i nostri lettori ed associati alla lettura del (completo) capitolo "Il regime fiscale degli archivi privati ed i contributi dello Stato per la loro conservazione".

## Archivi di Stato

È stato presentato, ad iniziativa dell'on. Franca Chiaromonte (Ds) ed altri, il disegno di legge (A.C. n. 4044) avente ad oggetto "Disposizioni in favore degli Archivi di Stato".

In effetti – come già segnalato (*Cn* aprile '03) – gli Archivi di Stato hanno bisogno di tutti gli aiuti possibili per uscire da questo particolare momento in cui gli interessi culturali, storici e scientifici vengono dimenticati, a favore di altre iniziative ritenute più utili.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Dall'Agenzia delle entrate una guida alla fiscalità dei fondi immobiliari

Con Circolare 8.8.'03, n. 47/E, l'Agenzia delle entrate fornisce un'ampia analisi della disciplina tributaria dei fondi comuni di investimento immobiliare alla luce della riforma introdotta con d.l. n. 351/01, convertito dalla l. n. 410/01.

La Circolare si sofferma approfonditamente sulle varie forme di tassazione, dall'imposizione dei fondi ai fini delle imposte sui redditi alla tassazione dei proventi conseguiti dai partecipanti, dal regime Iva del fondo alle regole in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia possono richiedere alla Sede centrale il testo della Circolare.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Il Presidente incontra Letta

Il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio dott. Gianni Letta ha ricevuto a Palazzo Chigi il Presidente avv. Visconti. L'incontro era stato chiesto dallo stesso Presidente, per portare all'attenzione della Presidenza del Consiglio i maggiori problemi del momento concernenti la proprietà fondiaria e l'agricoltura in genere.

## Escavazione terreni e imposta di registro

Il n. 14 della rivista *il fisco* pubblica un esaustivo studio, di Fabrizio Gatti, sul tema "La concessione di diritti di escavazione su terreni nell'imposta di registro".

## Intesa sui patti in deroga

La Federazione ha sottoscritto con Confagricoltura, Coldiretti e Cia un'intesa per disciplinare i patti in deroga all'equo canone per l'affitto dei fondi rustici. L'accordo sancisce il rispettivo impegno a favore della stipula di accordi in deroga all'equo canone dopo la sentenza della Corte Costituzionale che ha dichiarato illegittime le norme sull'equo canone in materia di affitti di fondi rustici.

"L'intesa raggiunta - ha sottolineato Confagricoltura - ha l'obiettivo di non alimentare forme di contenzioso su un profilo così delicato della dialettica contrattuale quale è appunto quello del canone". Nel contempo, il protocollo ribadisce la validità e l'utilità della contrattazione derogatoria, che affida alle organizzazioni professionali maggiormente rappresentative a livello nazionale il delicato compito di assistere i contraenti per trovare intese dirette a contemperare le loro rispettive esigenze.

Nell'accordo sottoscritto, peraltro, tutte le organizzazioni firmatarie dichiarano la propria disponibilità a convocare, quanto prima, un tavolo finalizzato alla predisposizione di un nuovo accordo collettivo nazionale in materia di contratti agrari. L'accordo dovrebbe fissare le condizioni generali e disposizioni cornice che le organizzazioni stipulanti si impegnano ad osservare nella loro attività di assistenza alla contrattazione derogatoria individuale.

"Questo protocollo - ha sottolineato dal canto suo la Cia - favorirà positivamente la mobilità fondiaria nonché l'incontro tra domanda e offerta terriera nello spirito di un'autoregolamentazione intersindacale della contrattazione in deroga".

# AD ASSUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Conclusione del contratto di albergo

Il contratto di albergo, sia concluso direttamente con l'albergatore, sia concluso per il tramite di una cosiddetta "agenzia di viaggi", che in questo caso opera come mandataria dell'albergatore, in ragione del carattere di offerta al pubblico che l'albergatore fa con la gestione dell'impresa alberghiera nelle forme d'uso, quali l'esposizione di insegne o l'indicazione, nei vari messaggi pubblicitari, dei dati essenziali dell'offerta (integrabili comunque con quelli delle tariffe vigenti) si conclude, a norma dell'art. 1326 cod.civ., in riferimento al successivo articolo 1336 dello stesso codice, nel momento in cui l'albergatore viene a conoscenza dell'accettazione (espressa o tacita) del cliente. Al quale fine assume rilievo, quale accettazione dell'offerta, anche la cosiddetta prenotazione effettuata per un periodo futuro (che, peraltro, dà luogo alla conclusione di un contratto sottoposto alla condizione sospensiva della disponibilità della stanza, con conseguente obbligo dell'albergatore, a norma dell'art. 1358 dello stesso codice, di comportarsi secondo buona fede, provvedendo, ove abbia margini di tempo sufficienti, a confermare la prenotazione o a comunicare l'indisponibilità della camera).

Cass. 3.12.'02 n. 17150



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Pelliccioli sull'Antitrust

La rivista della Fiaip *l'agente immobiliare* pubblica nel suo ultimo numero un articolo dell'esperto di finanza immobiliare Guglielmo Pelliccioli (dal titolo "L'occhio strabico dell'antitrust") a proposito dell'istruttoria avviata dall'Autorità garante della concorrenza sulla posizione dominante che la Fiap (con Fimaa e Anama) manterrebbe sul sistema delle intermediazioni immobiliari.

"Già ci sembra - scrive Pelliccioli - una fregatura il sapere che praticamente la nostra giornata è spiata minuto per minuto da centinaia di telecamere senza che il Garante per la Privacy abbia ancora mosso un dito nel senso di tutelarci effettivamente. Ora, che anche quello sulla Concorrenza insegue i fantasmi francamente ci sembra ridicolo. Sappiamo quanto, nel nostro Paese, il sistema delle agenzie immobiliari non sia il veicolo più usato dalle famiglie quando cercano casa o vogliono cambiarla. La percentuale delle compravendite che transitano attraverso gli intermediari immobiliari è ancora esigua se confrontata con gli altri Paesi occidentali visto che in Italia non supera il 40%. Già da questo dato si comprende come la posizione dominante semmai sia quella del mercato e dell'iniziativa privata. E se il livello è così basso la causa non va certo cercata nella percentuale d'intermediazione bensì in quella veste professionale che ancora manca in molte strutture di promozione. Ponendosi come referente tra controparti che si scambiano beni e denaro per diverse centinaia di migliaia di euro sarebbe legittimo e auspicabile - scrive ancora Pelliccioli - che il mediatore si guadagni la sua ricompensa offrendosi come garante della perfetta legittimità delle parti e della correttezza della trattativa magari proprio partendo dalla perizia e dalla stima dell'immobile oggetto della transazione".



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Controversie relative - Giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo

In base alla disciplina di cui all'art. 33 del D.L.vo 31 marzo 1998, n. 80 e all'art. 7 della legge 21 luglio 2000, n. 205, che ha dettato un nuovo criterio di riparto della giurisdizione, basato sull'attribuzione di blocchi omogenei di materie, così abbandonando il previgente criterio fondato sulla differenziazione tra posizioni giuridiche di diritto soggettivo e interesse legittimo, tutta la materia dell'assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in quanto afferente a pubblico servizio, ricade nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, al quale pertanto spettano anche le controversie con le quali l'interessato, a fronte di un provvedimento dell'amministrazione di decadenza dall'assegnazione per mancato utilizzo del bene, faccia valere il proprio diritto soggettivo a permanere nell'alloggio.

Cass. civ., sez. un., ord. 16 gennaio 2003, n. 594, Geppetti c. Com. Livorno.  
(D.L.vo 31 marzo 1998, n. 80, art. 33; L. 21 luglio 2000, n. 205, art. 7)



I REGISTRI AMMINISTRATIVI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Istanza rimborso Irap e modello delibera antiprostituzione

E' stato trasmesso a tutti i Presidenti dei Registri amministrativi istituiti presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, il modello di istanza di rimborso dell'Irap corrisposta dagli amministratori condominiali e immobiliari che svolgano la propria attività senza organizzazione. Al documento trasmesso è allegata ogni utile informativa ed istruzione al proposito.

Agli stessi Presidenti è anche stato trasmesso il modello di delibera assembleare antiprostituzione nei condominii (e di cui ad un articolo del Presidente confederale riportato su questo stesso numero di *Cn*), con ogni delucidazione al riguardo.



## Convegno a Castellanza

In giugno, presso l'Università Cattaneo in Castellanza (VA), si è svolto un convegno dal titolo: "Il trust: disciplina giuridica e profili applicativi", nel corso del quale sono state esaminate le ultime novità in riferimento ai trusts nell'ambito del diritto italiano.

L'avv. Andrea Moja – presidente di Assotrusters – ha analizzato le ultime sentenze in materia di trust, sottolineando l'importanza di una corretta armonizzazione tra norme imperative interne e normative internazionali. Una attenzione specifica è stata data alla analisi delle ultime sentenze in materia di trusts immobiliari. Infatti, accanto alla stragrande maggioranza della dottrina che è favorevole alla trascrivibilità nei pubblici registri di immobili a trusts, recentemente una sentenza del tribunale di Belluno (cfr. Cn aprile '03) ha ritenuto detta operazione non legittima. In tale ambito, il presidente di Assotrusters ha illustrato come in realtà le argomentazioni del Tribunale di Belluno siano solo in parte condivisibili e comunque non estensibili alla generalità delle operazioni immobiliari in trusts. In realtà, sono state già censite in Italia più di cinquanta trascrizioni di immobili a favore di trusts.

Successivamente, il prof. Bruno Inzitari, ordinario di Diritto civile presso l'Università degli Studi di Milano (Bicocca), docente di Diritto civile presso l'Università Carlo Cattaneo-LIUC, nonché avvocato in Milano, ha tracciato un parallelo tra i patrimoni separati e il trust, sottolineando le molte analogie presenti nei due istituti. La riforma del diritto societario, infatti, incrementerà assai l'impiego del trust nell'ambito della Corporate governance.

Il prof. Alberto Malatesta, ordinario di Diritto internazionale presso l'Università Carlo Cattaneo-LIUC, ha, invece, illustrato alcune delle principali problematiche relative alla giurisdizione del trust e alla esecutività delle sentenze di giudici italiani e stranieri nei confronti dei trustee.

Infine, il prof. Giuseppe Zizzo, associato di Diritto Tributario presso l'Università Carlo Cattaneo-LIUC, ha illustrato il trattamento tributario del trust nel diritto italiano, con particolare riferimento ai profili della soggettività tributaria del trust e della distribuzione dei redditi dal trust a favore dei beneficiari, sottolineando che, allo stato attuale della normativa, detti redditi non sono soggetti a tassazione.

## Il Tribunale di Bologna si pronuncia favorevolmente alla trascrizione di immobili a favore di trusts

Segnaliamo che il Tribunale di Bologna si è pronunciato a favore della trascrizione di immobili a trusts aderendo all'orientamento della dottrina prevalente. L'ordinanza in questione (del 16.6.'03) è in antitesi con la isolata pronuncia del Tribunale di Belluno di pochi mesi fa (cfr. Cn aprile '03) che, al contrario, riteneva – come detto sopra – tale operazione non legittima. Trattasi di una ulteriore conferma della legittimità della costituzione di trusts immobiliari.

L'ordinanza del Tribunale di Bologna è integralmente riportata sul sito dell'Assotrusters ([www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it)) e sarà commentata nella prossima newsletter Assotrusters, in uscita a fine settembre, dal Presidente Andrea Moja.

Tutti coloro che volessero ricevere la newsletter, possono inviare una e-mail di richiesta al seguente indirizzo: [info@assotrusters.it](mailto:info@assotrusters.it)

## Acquisti all'estero, attenti al Fisco

La rivista *Gente Money* (n. 7/'03) – nell'ambito di un'accurata inchiesta svolta da Patrizia Vassallo sull'acquisto di immobili all'estero – pubblica un'intervista al presidente Assotrusters, avv. Andrea Moja. "Prima di acquistare una casa all'estero – è il consiglio, suffragato da una esaustiva casistica dimostrativa – occorre controllare a quali obblighi il proprietario è tenuto nei confronti del Fisco italiano e verificare le modalità con le quali la casa potrebbe essere comprata da una persona fisica residente in Italia".

## Residenza del trust nel diritto tributario

La rivista *il fisco* (n. 24/'03) pubblica uno studio di Alberto Bergesio dal titolo "La residenza del trust nel diritto tributario".

## Barcellona Meeting Point dal 21 al 26 ottobre

Si svolgerà a Barcellona - dal 21 al 26 ottobre - il *Barcellona Meeting Point*, evento immobiliare ormai tradizionale.

L'area espositiva di 40.000 mq ospiterà oltre 600 organizzazioni internazionali operanti nel settore (Pubbliche Amministrazioni, agenzie immobiliari, banche, società finanziarie, studi legali e società di consulenza ecc.) e provenienti da 65 Paesi. L'edizione 2002 ha visto la partecipazione di 180.000 visitatori, di cui oltre 17.000 professionisti del mondo immobiliare.

Nel corso della manifestazione si svolgerà l'annuale Simposio, ove due sessioni sono state organizzate dall'Epf (European Property Federation), organismo europeo del settore in cui l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia. Il Presidente dell'Epf, Pedro Gamero del Castillo, sarà il moderatore del primo incontro (che si terrà il 22 ottobre), al quale parteciperanno Ana Guedes Oliveira, direttore generale della Sonae Immobiliaria di Lisbona; David Hunter, presidente della British Property Federation di Londra e amministratore delegato dell'Aberdeen Property Investors UK Ltd di Glasgow; e Timo Kankuri, responsabile degli investimenti immobiliari dell'Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company di Helsinki.

Raymond Trotz, presidente di Tegova e vice presidente di Hypovereinsbank di Monaco, sarà il moderatore del secondo incontro, che si svolgerà di seguito alla prima sessione ed al quale interverranno Patrick Simon, presidente di Atis Real Expertim di Parigi; Olli Oikkonen, direttore generale della KTI-Institute of Real Estate Economics di Helsinki; Peter Champness, direttore generale di LCS Consulting di Londra.

Per ulteriori informazioni si può visitare il sito web [www.bmps.com](http://www.bmps.com).



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Convenzioni FIMPE

FIMPE GRIGIO: convenzione tutela legale per la conduzione e/o proprietà dell'unità immobiliare costituente la propria dimora (domicilio), nonché le unità ulteriori a disposizione (seconde case, villeggiatura, ecc...).

FIMPE ROSSO: convenzione per la tutela legale per le abituali controversie in cui possa esser coinvolto il condominio o l'amministratore.

FIMPE VERDE e FIMPE GIALLO: convenzioni sanitarie (completa e ricoveri) valevoli in tutto il mondo, per rimborso di spese mediche per visite specialistiche, esami ed accertamenti diagnostici, assistenza infermieristica domiciliare specializzata, rimborso spese per ricoveri ospedalieri, per grandi interventi, indennità sostitutiva, rimborso spese acquisto protesi, escluse quelle odontoiatriche ed applicazioni di lenti, rimborso cure termali, escluse le spese di natura alberghiera, effettuate in centri convenzionati, e con servizio completo "Sicuri in viaggio" della Europ Assistance spa.



## Riforma del condominio a San Marino

La Confedilizia sammarinese ha allo studio una proposta di regolamentazione dell'istituto condominiale nella Repubblica.

Al proposito, ripetuti contatti sono intervenuti con la Confedilizia italiana, anche sulla base di uno studio del prof. Roberto Viganò, dell'Università di Verona.

Non appena il progetto sarà definito, lo stesso sarà sottoposto al Governo della Repubblica.

## Accertamenti ICI, proroga dei termini è illegittima

È illegittimo l'avviso di accertamento ICI per l'intervenuta decadenza dell'Amministrazione comunale dal potere di accertare, nonostante l'atto sia stato emanato sulla base di una legge che ha prorogato i termini per l'accertamento e la liquidazione dell'imposta. Lo ha deciso la Commissione tributaria regionale di Torino, sezione 36. Con la sentenza n. 20 del 24 luglio 2003, i giudici torinesi hanno infatti ritenuto che la legge che ha prorogato i termini per l'accertamento e la liquidazione dell'imposta comunale sugli immobili viola i principi contenuti nello Statuto dei diritti del contribuente. In realtà, i termini per l'accertamento e la liquidazione del tributo sono stati ripetutamente prorogati dal legislatore, in deroga all'articolo 3, comma 3, dello Statuto del contribuente, il quale prevede espressamente che i termini di prescrizione e di decadenza per gli accertamenti di imposta non possono essere prorogati. Trattandosi di un principio generale dell'ordinamento tributario, questo può essere derogato o modificato solo espressamente e mai da leggi speciali (come dispone l'articolo 1, comma 1, della legge 212/2000). Ciononostante, per diversi anni, il legislatore ha prorogato i termini di decadenza. Anche la legge finanziaria per il 2003 (legge n. 289 del 2002), intervenendo in materia di ICI, ha prorogato i termini al 31 dicembre 2003 per gli accertamenti e le liquidazioni scadenti il 31 dicembre 2002, limitatamente alle annualità d'imposta 1998 e successive.

L'incapacità tecnica condanna il Fisco all'immobilismo. E nell'immobilismo, si infierisce sugli immobili.

Raffaello Lupi, tributarista

## Antenne radio, scelte ai Comuni

Il Comune può scegliere le aree per localizzare antenne radio e procedere ad espropriarle. Questo è l'innovativo principio posto dalla sentenza del Consiglio di Stato 26 agosto 2003, n. 4847, che pone fine ad un contrasto non solo tra gestori di impianti (Wind, Omnitel, Blu, Tim, H3G) ed il Comune di Salsomaggiore Terme, ma anche a tensioni tra privati.

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# DECRETO SFRATTI: TUTTO COME PRIMA

Il decreto legge «sfratti» è stato convertito in legge ed è diventato definitivo senza alcuna modifica. La sospensione delle esecuzioni di rilascio, così, si applica - sino al 30 giugno del 2004 - alle sole categorie previste dalla legge (del 2000): ultrasessantacinquenni o handicappati gravi che non abbiano la possibilità economica di accedere alla locazione di un immobile alle condizioni di libero mercato correnti nella zona di residenza, o in una finitima.

La sospensione è collegata alla formazione delle graduatorie comunali per ottenere un alloggio di edilizia economica e alcuni Tribunali hanno quindi ritenuto che figurare in questi elenchi (o, comunque, aver presentato domanda) sia condizione necessaria per godere della sospensione dello sfratto.

In ogni caso, il blocco si applica solo nei Comuni cosiddetti ad alta tensione abi-

tativa (il cui elenco è reperibile al sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) insieme a un completo Vademecum sul blocco in questione) e solo alle esecuzioni per finita locazione (non per morosità).

È poi da considerarsi che si tratta, sempre, di una prorogazione del blocco disposto nel 2000 e, quindi, che occorre che l'esecuzione fosse già iniziata alla data del primo gennaio 2001.

Per opporsi alla prosecuzione dell'esecuzione, gli inquilini devono rivolgersi al Tribunale. Se però l'Ufficiale giudiziario si presta a sospendere lo «sfratto» anche senza ordine del giudice, il locatore (grazie a un meccanismo di garanzia per il proprietario ottenuto da Confedilizia) può immediatamente ricorrere (salvo il risarcimento dell'eventuale danno) al Tribunale, che nel giro di 8 giorni deve decidere se lo «sfratto» dovesse davvero essere sospeso.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 23.8.'03 (rubrica del Presidente confederale)

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 210 Associazioni territoriali  
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## Prostituzione e condomini

Il Governo ha ufficialmente presentato alla Camera dei deputati il disegno di legge sulla prostituzione. Il provvedimento è già all'esame della competente Commissione parlamentare. La filosofia dell'iniziativa del Governo - com'è noto - è quella di togliere dalle strade lo (sconcio) spettacolo delle prostitute. Non è quella di legalizzare d'ora in poi - come qualche commentatore affrettato ha equivocato - l'esercizio della prostituzione in casa propria, che in sé (cioè, salvo divieti particolari di caseggiato, disturbo etc.) è già legittimo. Però, fondata è la preoccupazione che - tolte dalle strade - le prostitute si ritirino in massa nelle case e nei condomini (con conseguente abbattimento - fra l'altro - dei valori immobiliari, anche di interi quartieri). Che fare, allora? Come «difendersi»?

Prima del varo della legge da parte del Parlamento, c'è una sola cosa da fare: l'approvazione all'unanimità (da parte dell'assemblea dei condomini o dei comproprietari) del divie-

to di esercitare nell'immobile l'attività di prostituzione. La delibera - perché abbia valore anche per eventuali nuovi acquirenti delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva - deve essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le istruzioni pratiche per procedere a questa trascrizione sono già state trasmesse dalla Confedilizia - insieme al modello tipo della delibera da adottare - ai presidenti dei Registri amministratori, presso le Associazioni territoriali dell'organizzazione.

Dopo l'approvazione (eventuale) della legge, ci si regolerà come in essa disposto. In dottrina, fervono già - peraltro - le discussioni (sulla validità, oltre che sui modi, di apposite prescrizioni, inserite nei regolamenti condominiali di tipo contrattuale, o meno). Per cui, ed anche indipendentemente dalla prossima legge, la via maestra per vietare la prostituzione negli appartamenti vicini è - in ogni caso - quella già indicata.

\*Presidente Confedilizia

## Vincoli blindati sulle aree private

I vincoli posti dai Beni culturali sulle aree private sono blindati. Solo il Ministero che li ha posti è competente a rimuoverli oppure a dichiarare la loro inesistenza.

Per questa gerarchia tra gli enti, dunque, l'Amministrazione comunale non ha nessun obbligo e nessun potere di provvedere quando il proprietario dell'area si rivolge al sindaco per ottenere l'accertamento della loro invalidità. Il limite, inoltre, continua a esistere anche quando l'autorità municipale riconosce un'obiettivova incertezza sulla sua esistenza.

L'assoluta competenza dell'autorità centrale che si occupa di tutelare il patrimonio sui vincoli paesaggistici, imposti su determinate porzioni di territorio, è stata confermata dalla IV sezione del Consiglio di Stato in una recente decisione (sentenza n. 3409 del 17 giugno 2003).

## OSSIMORO

### Stabile pericolante

«Stabile pericolante» è l'ossimoro che Piero Crispiani di Macerata ha segnalato alla relativa rubrica estiva del dorso cultura di 24 ore della domenica. E' la scritta che figura su un edificio di una stazioncina abbandonata, lungo la tratta che da Foggia sale a Potenza.

## Legge regionale in Piemonte sul recupero dei rustici

La Regione Piemonte ha approvato una legge (n. 9/03) per il recupero funzionale dei rustici, che va nel senso della «battaglia» - ha scritto il Presidente della Federazione piemontese, Amerio - che la Confedilizia da anni combatte per il risparmio del suolo e l'utilizzo del già esistente là dove è possibile il suo recupero».

La Confedilizia piemontese ha in corso di organizzazione - per i primi di ottobre - alcuni Convegni destinati ad illustrare la normativa agli interessati nonché a concordare con gli amministratori comunali gli adempimenti di loro competenza.

Per ogni informazione, le Associazioni territoriali interessate possono rivolgersi alla Confedilizia piemontese (tf. 011/5214218-5214648).

## Obbiettivo Casa

### Quali sono le locazioni turistiche?



CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

**L**a legge n. 431 del 9 dicembre 1998 sulle locazioni abitative stabilisce — all'articolo 1, comma 2, lettera c — che le disposizioni della stessa legge sui contratti agevolati non si applicano «agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche».

Ma cosa significa «finalità turistiche»? In proposito, si sono scomodati anche gli italianisti. Che hanno precisato che il neologismo 'turismo' abbraccia, nell'uso attuale, «non solo tutte le forme e le manifestazioni del viaggio e del soggiorno predisposto (turismo attivo), ma anche tutti gli apprestamenti che l'attuazione d'un viaggio, d'un soggiorno, per svago, per cura, per istruzione, per motivi religiosi o per qualunque causa non utilitaria presuppone o fa nascere (turismo ricettivo)». In sostanza — e per rispondere al caso più frequente e alla domanda più importante che a proposito di queste locazioni si pone — rientrano fra le 'locazioni turistiche' anche le locazioni di seconde case (come ebbe a dichiarare, a suo tempo, anche il padre della legge da cui abbiamo preso le mosse, l'on. Zagatti). Queste locazioni, così, in virtù di quanto dispone la precitata legge 431 sono regolate solo dal Codice civile (hanno, in pratica, durata e canone libero: cioè, va bene in tutto e per tutto quel che decidono le parti contraenti). Naturalmente, deve trattarsi di 'locazioni turistiche' (nel senso già chiarito) vere e proprie, e non di finzioni. In caso di locazioni simulate, l'inquilino può infatti ottenere la riconduzione del 'finto' contratto turistico alla normativa dei contratti cosiddetti liberi (6 più 6), da ritenersi quelli di tipo ordinario rispetto ai contratti agevolati, per effetto di quanto stabilisce l'art. 2, sesto comma, della legge Zagatti oltre che per la dizione con la quale inizia il comma 3 dell'articolo 2 della stessa legge (nome che sarebbe qua troppo lungo riportare). La natura, poi, di contratto per finalità turistiche, o meno, andrà dimostrata con riguardo alla volontà manifestata dalle parti al momento della conclusione del contratto ed il conduttore avrà in particolare l'onere di dimostrare la sussistenza di un accordo simulatorio ovvero la conoscenza da parte del locatore delle sue reali esigenze abitative (continuative).

\* presidente Confedilizia

da **IL GIORNO-economia** 26.7.03

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di **Dario Lupi**

Indennità di vacanza contrattuale art. 108 comma 3 c.c.n.l.

Tasso di inflazione progr. 2003 = 1,40%

	Paga base in vigore dall'1/1/2002		Contingenza		Decorrenza 1° Aprile 2003		Decorrenza 1° Luglio 2003	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario	30% importo	50% importo	30% importo	50% importo
PORTIERI LETT. A1	313,63		469,16		0,42	3,29	0,7	5,48
PORTIERI LETT. A2	313,63		469,16		0,42	3,29	0,7	5,48
PORTIERI LETT. A3	349,61		508,58		0,42	3,60	0,7	6,01
PORTIERI LETT. A4	349,61		508,58		0,42	3,60	0,7	6,01
PORTIERI LETT. A5	313,63		469,16		0,42	3,29	0,7	5,48
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1		3,01		2,52	0,42	0,02	0,7	0,04
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2		2,75		2,51	0,42	0,02	0,7	0,04
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3		2,75		2,51	0,42	0,02	0,7	0,04
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4		2,41		2,49	0,42	0,02	0,7	0,03
LAVASCALE LETT. B5		2,14		2,47	0,42	0,02	0,7	0,03

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

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2002		Contingenza		Decorrenza 1° Aprile 2003		Decorrenza 1° Luglio 2003	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario	30% importo	50% importo	30% importo	50% importo
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	869,19		539,70		0,42	5,92	0,7	9,86
IMPIEGATI LETT. C2	758,02		534,53		0,42	5,43	0,7	9,05
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	600,44		531,95		0,42	4,76	0,7	7,93
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	433,44		520,59		0,42	4,01	0,7	6,68
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	364,03		454,48		0,42	3,44	0,7	5,73

### Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2003

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

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

	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE
	6 13 20 27	3 10 17 24 31	7 14 21 28	5 12 19 26	2 9 16 23 30	7 14 21 28

### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

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

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

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

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

Fondo pensioni	8,54%
CASPO	0,30%
Totale	8,84%

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

Fondo pensioni	8,89%
CASPO	0,30%
Totale	9,19%

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

Fondo pensioni	8,89%
CASPO	0,30%
Totale	9,19%

### Minimali giornalieri dall'1/1/2003

PORTIERI	38,20
LAVASCALE	38,20

### Minimale orario dall'1/1/2003

LAVASCALE	5,74
-----------	------

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia  
Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia  
Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica  
di giurisprudenza  
locazione e condominiale

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione  
Comune per Comune

Aste giudiziarie

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

## Locazioni: on line anche cessioni, risoluzioni e proroghe

Con Provvedimento 27.6.03 - che modifica il decreto 31.7.98 - l'Agenzia delle entrate ha previsto l'introduzione delle modalità telematiche per l'esecuzione degli obblighi connessi alle proroghe anche tacite, alle cessioni e alle risoluzioni dei contratti di locazione e di affitto di immobili.

La nuova procedura si affianca a quella già esistente per le registrazioni dei contratti e per l'effettuazione dei versamenti.

## Iniziativa a sostegno della valorizzazione di un'importante figura: il portiere

Il portiere è un lavoratore oltremodo utile alla vita degli abitanti l'immobile presso il quale viene assunto. Infatti, il portiere, oltre a provvedere alla custodia dello stabile, ne cura la conservazione, vi effettua le pulizie, svolge quei servizi accessori - consegna della posta, vigilanza sull'osservanza del regolamento interno, esazione delle quote condominiali, se espressamente incaricato - che facilitano il buon andamento della normale amministrazione dell'immobile stesso.

Il portiere, inoltre, rappresenta anche un ottimo deterrente contro la delinquenza (si veda in proposito - su questo stesso numero di *Cn* - l'articolo sui fatti di Rozzano) e può essere un valido aiuto nei momenti di necessità che si possono presentare ai condomini.

Per tutti questi motivi, il senatore Paolo Barelli (FI) ha presentato un disegno di legge (A.S. n. 2452) recante "Norme in materia di servizio di portierato".

Si prevede con esso la possibilità per i condomini di usufruire di specifiche agevolazioni fiscali ai fini dell'Irpef, tramite il meccanismo della detrazione di una quota parte di spese sopportate per l'istituzione ed il mantenimento in servizio del portiere. A detta agevolazione se ne aggiunge una ulteriore qualora il condominio assuma un lavoratore ultraquarantacinquenne.

La Confedilizia seguirà da vicino tale importante iniziativa parlamentare, in linea con la campagna per la sicurezza "150.000 portieri contro la criminalità" promossa dalla nostra Organizzazione, che ha invitato il Governo a considerare l'opportunità di procedere ad una valorizzazione della funzione anzidetta di deterrenza tradizionalmente svolta dai portieri degli stabili e - in tale ottica - ad adottare forme di incentivazione fiscale a vantaggio dei condomini o proprietari che decidano di istituire il servizio di portierato, consistenti in significativi sgravi fiscali in capo ai datori di lavoro, con riferimento agli oneri fiscali e previdenziali dovuti a seguito dell'assunzione del portiere.

## Istruzioni per gli studi di settore delle immobiliari

La Circolare 17.7.'03, n. 39/E, dell'Agenzia delle entrate fornisce chiarimenti in ordine all'applicazione - fra gli altri - dello studio di settore per le attività immobiliari (cfr., da ultimo, *Cn* lug. '03).

Le attività interessate sono quelle relative ai codici attività 70.11.0 (Valorizzazione e vendita immobiliare), 70.12.0 (Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri) e 70.20.0 (Locazione di beni immobili propri e sublocazione).

Nell'applicazione dello studio di settore in oggetto - rileva la Circolare - va posta particolare attenzione alla corretta classificazione all'interno dei codici di attività interessate. Le attività in questione, infatti, devono essere svolte con riferimento ad immobili propri, poiché in caso di beni di terzi si ricadrebbe nell'ambito di altri codici Istat e, quindi, di applicazione di altri studi di settore (ad esempio, studio SG69U relativo ai lavori di costruzione edile).

Una particolarità dello studio - sottolinea l'Agenzia delle entrate - è costituita dai beni strumentali, i quali, intesi nella ordinaria accezione e cioè come quelli utilizzati per l'esercizio dell'attività, sono presenti in numero limitato (es.: immobili utilizzati ad uso ufficio), mentre gli stessi, ancorché oggettivamente strumentali, costituiscono in realtà l'oggetto dell'attività (es.: immobili concessi in locazione). Anche questi ultimi sono esclusi dal computo del "valore dei beni strumentali" rilevante ai fini della stima dei ricavi. Il modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dello studio di settore, all'interno del quadro D ("Elementi specifici dell'attività"), contiene la richiesta di informazioni riguardo a tutti i beni immobili che sono destinati dagli operatori del settore alla locazione e/o alla vendita.

È emerso inoltre - prosegue la Circolare - che le imprese interessate all'applicazione dello studio in esame, che comprende anche l'attività di valorizzazione degli immobili propri, possono aver sostenuto dei costi a fronte dei quali potrebbero non aver conseguito ricavi, in quanto trattati di immobili non locati ovvero non ancora venduti. Qualora poi tali costi sostenuti siano incrementativi del valore del bene, questi sono patrimonializzati. Nell'ipotesi di disallineamento tra i ricavi dichiarati e quelli attesi dallo studio e nel caso in cui vengano evidenziati costi per la gestione, la manutenzione e l'amministrazione di fabbricati, soprattutto nel caso in cui tali immobili non siano stati locati, l'Ufficio potrà tenere in considerazione tale circostanza.

È stata, altresì, inserita nel quadro Z ("Dati complementari") - riferisce l'Agenzia - un'ulteriore richiesta relativa alla "percentuale di ricavi

derivanti dalla vendita di immobili", per poter individuare i soggetti che effettuano "attività mista", ossia coloro che affiancano all'attività principale di locazione quella secondaria di vendita di beni immobili e viceversa. Con riferimento a tali operatori, infatti, lo studio di settore potrebbe effettuare una stima impropria dei ricavi, dovuta all'eventuale classificazione nell'ambito di un gruppo omogeneo piuttosto che in un altro (ad esempio, a causa di maggiori ricavi derivanti dalla vendita rispetto alla locazione nell'ambito di un anno, per contingenti situazioni di mercato, ed il verificarsi della situazione esattamente opposta durante l'anno successivo).

## L'architettura, per Sgarbi



L'architettura non può esistere se non in rapporto alle esigenze reali dell'esistenza umana. E, talvolta, l'architettura è sbagliata, perché non tiene conto del fatto che l'uomo ha una serie di necessità che non sono legate a un ordine meccanico. *Molte forme di edilizia contemporanea si fondano su una concezione che vede nell'uomo soltanto un numero, sono la prosecuzione logica del lager.* Uno lavora tutto il giorno e poi torna a casa, cioè in una specie di alveare dove ha il suo appartamento di due stanze, il bilocale con bagno. Certo, tutto funziona. Ma non basta che una cosa funzioni: occorre anche che una cosa sia bella, che corrisponda a un'esigenza interiore, e questa esigenza non è appunto quella della mera funzionalità. Il funzionalismo e il razionalismo hanno molto spesso ridotto l'uomo a una macchina che alla fine del lavoro deve essere parcheggiata come un'automobile in un deposito per esseri umani. Questo ha distrutto il senso stesso dell'architettura. Ma se studiamo il passato, scopriamo che le cose stavano diversamente.

## UN PO' DI STORIA

### Equo canone: La Malfa spinse il Pci a votare sì

A un quarto di secolo dalla legge sull'equo canone è emerso un particolare sconosciuto.

Il Psi aveva manifestato l'intenzione di astenersi dal voto finale sulla legge. Il segretario del Pri, La Malfa - preoccupato che pure il Pci seguisse il comportamento dei socialisti e quindi rompesse ancor più l'unità dei partiti di maggioranza (era l'epoca della "solidarietà nazionale" e a sostenere il governo Andreotti della "non sfiducia" erano Dc, Pci, Psi, Psdi, Pri e Pli) - intervenne sul segretario del Pci, perché votasse a favore dell'equo canone. Secondo quanto scritto dallo stesso La Malfa nei suoi *Appunti riservati* - pubblicati oggi nel vol. XVII degli *Annali* della Fondazione che porta il suo nome -, il 6 dicembre 1976 La Malfa telefonò a Berlinguer: "Gli ho detto che, se accanto ai socialisti, i comunisti si fossero astenuti, la Dc avrebbe potuto affermare che i partiti dell'accordo a sei prima trattavano lungamente e poi si sottraevano alla responsabilità della decisione finale". Berlinguer replicò che "in tutte le questioni i comunisti si potevano staccare dai socialisti, salvo che in questa". La Malfa gli significò che in ogni caso il Pri avrebbe votato sì.

Di fatto, il Psi si astenne, recando insoddisfazione soprattutto a comunisti, socialdemocratici e indipendenti di sinistra, i quali votarono a favore, con Dc e Pri. L'intervento di La Malfa contribuì dunque al voto favorevole del Pci.

Una notazione più attuale. La legge sull'equo canone, approvata in quelle particolarissime condizioni politiche (compromesso storico), in un clima di cui l'intervento di La Malfa è chiaro sintomo, è tuttora vigente per l'uso diverso.

## CURIOSITÀ

### Il mutuo fa male alla salute. Appello dei medici britannici al Governo

I mutui, come le sigarette, possono nuocere gravemente alla salute e il Governo britannico dovrebbe imporre alle banche di accompagnarli con questa avvertenza. È il monito della *British Medical Association*.

Non tutti sono a rischio ma, almeno in Gran Bretagna, centinaia di migliaia di persone potrebbero soffrirne: basta rimanere indietro con i pagamenti del mutuo. Lo stress legato alla possibile perdita della casa è - secondo l'associazione in questione - enorme, tanto che in passato molti mutuatari sarebbero finiti in ospedale a causa di infarti e ictus.

## UN PO' DI STORIA

### Diplomazia in danno dei proprietari

Quando Pio IX, nel 1848 - a seguito delle turbolenze in Roma che resero poi alla proclamazione della Repubblica Romana - scelse di rifugiarsi a Gaeta, in territorio borbonico, ebbe il conforto della presenza degli ambasciatori. Rileva Giulio Andreotti (*La fuga di Pio IX e l'ospitalità dei Borbone, Benincasa ed.*): "Le uniche nubi in questa atmosfera idilliaca erano date dalle requisizioni di alloggi per il Corpo diplomatico accreditato presso la Santa Sede. Il canone di affitto, poco più che simbolico, era fissato dal regio governo, così come in uso a Napoli per quegli ambasciatori."

Passato oltre un secolo e mezzo, non è che le cose vadano molto meglio per chi dia in locazione immobili alle ambasciate. Infatti i privilegi di cui godono i diplomatici fanno sì che in parecchi casi i proprietari si trovino di fronte illustri conduttori che non versano il canone e che chiamati in giudizio si appellano alle consuetudini diplomatiche in tema d'immunità.

Ieri, insomma, il canone per i diplomatici era imposto d'imperio dal governo; oggi è lasciato libero, ma se l'inquilino non paga il proprietario resta indifeso. Il tutto, in nome degli interessi statali in tema di politica estera. Interessi che però erano e sono pagati, nella fattispecie, da una ben precisa categoria: i proprietari immobiliari.

## Obiettivo Casa

### Nuovi libretti per le caldaie Ecco le sanzioni



CORRADO SPURZA FOGLIANI\*

**A**partire dal 1° settembre 2003 gli impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35 kW e gli impianti termici con potenza nominale inferiore a 35 kW devono essere muniti rispettivamente di un "libretto di centrale" conforme all'allegato I del presente decreto e di un "libretto di impianto" conforme all'allegato II al presente decreto. Così, testualmente, il D.M. 17 marzo di quest'anno. Che aggiunge che, per gli impianti già dotati all'anzidetta data di libretto, i nuovi (sui quali si faranno le annotazioni relative — sostanzialmente — alle nuove verifiche) devono essere "allegati" ai vecchi libretti.

L'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono affidati al proprietario dei singoli impianti interessati e, nel caso di pluralità di proprietari o di condomini, agli amministratori.

La legge (art. 11 D.P.R. 26.8.1993 n. 412) stabilisce peraltro che «nel caso di unità immobiliari dotate di impianti individuali, la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra per la durata dell'occupazione alla figura del proprietario, nell'onerare di adempiere agli oneri previsti dal regolamento e nelle connesse responsabilità».

A carico di questi stessi soggetti (proprietari, inquilini, occupanti a vario titolo — dunque — e a seconda dei casi) la vigente normativa prevede anche specifiche sanzioni per la mancanza (o irregolare tenuta) dei libretti di centrale e di impianto. Stabilisce infatti l'art. 34, comma 5, della legge 9.1.91 n. 10 che è punita con la sanzione amministrativa da 516 euro a 2.582 l'inosservanza dell'art. 31 della stessa legge, concernente gli obblighi di conduzione e di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti (obblighi nei quali i commentatori — ciò che desta, peraltro, qualche perplessità — riconfermano anche quelli concernenti la tenuta dei libretti di cui trattasi).

\* presidente Confedilizia

## Delibere ICI e motivazione

La stampa quotidiana, anche tecnica, ha erroneamente riferito — e con insolito risalto — di una recente sentenza del Consiglio di Stato (10.7.'03, n. 4117). Secondo la stessa stampa, l'organo di giustizia amministrativa avrebbe semplicemente stabilito che i Comuni non hanno l'obbligo di motivare le deliberazioni con le quali vengono fissate le aliquote Ici. Ma, così riferito, il contenuto della sentenza in questione è totalmente fuorviante.

Nella loro sentenza, i giudici di Palazzo Spada hanno stabilito questo: che le delibere in questione, siccome atti a contenuto generale, non richiedono — ex art. 3 l. 8.8.1990 n. 241 — di specifica motivazione (come, invece, gli atti a contenuto particolare). La "giustificazione" dell'aliquota, nella costruzione del Consiglio di Stato, deriva direttamente dalla stessa "quantificazione delle singole voci del bilancio di previsione".

Tutto questo, comunque, non significa che i Comuni — nel fissare l'aliquota ICI — godano di un potere assolutamente non controllabile, da alcun organo. Come ha stabilito il Consiglio di Stato in altra sentenza, ottenuta dalla Confedilizia (sent. 2.2.1996 n. 135), le deliberazioni ICI non si sottraggono a ogni sindacato giurisdizionale, non essendo escluso "il controllo di legittimità sotto altri profili, sulla motivazione o sui presupposti di fatto comunque addotti dall'Amministrazione nel provvedimento generale o negli atti a questo presupposti", potendosi in simili ipotesi configurare un "vizio di eccesso di potere per illogicità" (predetta sentenza). E nel caso portato al suo esame dalla nostra organizzazione centrale, il Consiglio di Stato aveva infatti annullato una delibera del Comune di Perugia per contraddittorietà e illogicità.

I Governi e i Parlamenti repubblicani, perpetuando il regime di blocco e statuendo il regime di aumento legale dei canoni, hanno dimenticato che le leggi si ordinano secondo il bene pubblico e in nome della ragione e non secondo l'interesse particolare e contro la ragione.

Italo Dolce

## Cosa insegna il caso Rozzano

### Scoperchiato un pentolone

*Al malgoverno delle case popolari non si rimedia costruendone di nuove  
100 mila portieri in più, per la sicurezza  
Il perché di molti "sfratti per morosità".*

Il tragico fatto capitato a Rozzano a fine agosto (protagonista della strage, un occupante abusivo di casa popolare da 10 anni), ha scoperchiato un pentolone che bolle da più tempo. Alle periferie insicure, non si può rimediare assumendo legioni di carabinieri e poliziotti: 100 mila portieri di caseggiato in più in tutta Italia, sarebbero un colpo decisivo per la malavita. Sarebbero la vera polizia di prossimità. Allo stesso modo, non si rimedia al malgoverno delle case popolari, costruendone di nuove. Farebbero la fine di quelle che ci sono già, occupate per il 70 per cento da abusivi e da gente che non paga l'affitto. Per forza, poi, aumenta il numero degli aspiranti assegnatari: basta entrare in casa, ed è fatta, non si sborsa più niente. Anzi, il malgoverno incrementa gli aspiranti, ed il numero degli aspiranti serve per dire che bisogna costruire nuove case. Molti, addirittura, si fanno sfruttare per morosità proprio per entrare nelle case popolari, e continuare a non pagare... E' un gioco perverso prima ancora che un'ingiustizia e un'immoralità. Bisogna farlo cessare facendo, subito, una legge cornice statale che impedisca anzitutto alle Regioni di stabilire — come accade — che si può restare in una casa popolare anche con redditi che superano i 100 milioni di vecchie lire. Una legge che intervenga, poi, drasticamente sulle occupazioni abusive e sulle morosità, così come sul prezzo di vendita. Ma a proposito di quest'ultimo, bisogna che finisca anche il gioco di chi grida allo scandalo in generale, ma nel particolare difende poi i singoli inquilini che vogliono acquistare al prezzo delle rendite catastali, magari per farci su una speculazione: a Roma, lo Stato non riesce a vendere a prezzo di mercato (scontato) neppure gli immobili di pregio del centro storico. Questa, è la realtà...

### Servono più portinerie

*Le parole di un abitante di Rozzano*

*"La loro abolizione? La più grande scemenza..."*

"La storia di questo quartiere non è stata sempre la stessa. Quando sono arrivato io, nel '69, la cosa più importante è che c'erano le portinerie. I custodi conoscevano tutti e controllavano ogni cosa. Nel mio palazzo, giuro, per anni non è entrato un abusivo: o forse uno, se ben ricordo, ma solo perché riuscì a scalare un balcone mentre il custode era sull'altro lato". E poi? "Nel '77, pensando di risparmiare, le portinerie furono chiuse: la più grande scemenza che si potesse fare".

(dichiarazione di un abitante di Rozzano al *Corriere della sera* - 26.8.'03, pag. 2)

### Sunia, ripristinare le portinerie

"Abbiamo proposto di ripristinare le portinerie, con il 90 per cento della spesa che si accollerebbero i condomini. Il portiere non sarà un carabiniere, ma intanto potrebbe fare da deterrente".

(Carmela Razza, Segr. SUNIA Milano, *la Repubblica* - 26.8.'03, pag. V).

### Ripristineremo le portinerie

"E' nostra intenzione ripristinare gradualmente le portinerie, come mi hanno chiesto i residenti dei quartieri popolari che ho visitato. Vent'anni fa furono le Giunte di sinistra a cancellare le portinerie".

(Riccardo De Corato, *la Repubblica* - 26.8.'03, pag. V).

### Mercato delle case occupate

Professione occupante abusivo di case popolari. Una professione che rende. A Quarto Oggiaro entrare in un alloggio del Comune in gestione all'Aler costa dai 500 ai 1000 euro. Allo Stadera il tariffario sfiora anche il doppio o il triplo. Versi una cifra un tantum e ti insedi in un appartamento. Poi non pagherai più nulla. Alloggi fantasma, assegnati a nessuno e occupati da molti. Non si affittano ma si vendono, nel senso che c'è chi te li offre dai 500 euro in su, avendoli occupati, a suon di serrature violate e porte sfondate. E se il record spetta allo Stadera con il 17 per cento di abusivi, il primatista delle vendite è a Quarto Oggiaro: "Ne ha occupati un centinaio in dieci anni, lui e suo fratello", racconta Ada, da 40 in una casa popolare della zona: "Lo conosco bene, continua ad occupare e poi rivende, perché non lavora e vive su questa attività".

(Luigi Pastore-Giuseppina Piano, *la Repubblica* - 27.8.'03, pag. V).

### Abusivo chiede la manutenzione

Per compensare l'assenza della portineria (abolita) l'Ufficio di quartiere dell'Aler è passato da 10 a 23 dipendenti e gli spazi sono raddoppiati. Arriva all'Ufficio un abusivo: "E' fuori legge — dice un funzionario — e per questo non ha diritto alla manutenzione, ma capita che venga a chiederla lo stesso, facendo anche pesanti minacce".

(Gianni Santucci, *Corriere della sera* - 27.8.'03, pag. 2).

## GIURISPRUDENZA CASA

### C'è il comodato e c'è la locazione

Come si fa a distinguere un comodato da una locazione? Entrambi, infatti, consistono nella cessione del godimento di un immobile (per quanto in questa sede ci interessa) ad una persona, perchè se ne serva per un uso determinato e ne faccia poi restituzione. La differenza l'ha spiegata la Cassazione, in una sua esauritiva sentenza (n. 485/03, inedita).

"In ordine - ha detto la Suprema Corte - alla corretta qualificazione di un contratto come comodato o come locazione di immobile, il carattere di essenziale gratuità del comodato non viene meno se vi inerisce un *modus*, posto a carico del comodatario, purchè esso non sia di consistenza tale da snaturare il rapporto, ponendosi come corrispettivo del godimento della cosa ed assumendo quindi la natura di una controprestazione".

### Bene locato idoneo e responsabilità del locatore

L'art. 1575 del Codice civile stabilisce, al suo n. 1), che il locatore deve "consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione". Ma cosa significa, esattamente, questa previsione di legge? La Cassazione lo ha spiegato in una sua sentenza (n. 14659/02).

"La consegna di cosa che risulti inadatta a realizzare l'interesse del conduttore - ha detto la Suprema Corte - non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575, n. 1), cod. civ. e non esonera il conduttore dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo quando risulti che il conduttore, conoscendo la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione, abbia accettato il rischio economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione stessa".

### Riparazioni straordinarie all'inquilino, quando la clausola è legittima

"Tenuto conto che in tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, non trova applicazione l'art. 23 legge n. 392/78, che disciplina le riparazioni straordinarie per gli immobili adibiti ad uso di abitazione, né è stabilita la predeterminazione legale del limite massimo del canone, non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 legge n. 392/78 la pattuizione che pone a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e straordinaria, relativa agli impianti e alle attrezzature particolari dell'immobile locato, lasciando invece a carico del locatore soltanto le riparazioni delle strutture murarie".

Lo ha deciso la Cassazione nella sua sentenza n. 15388/02, inedita.

### Spese parti comuni, accordo valido se unanime

Per la ripartizione delle spese per le parti comuni, i condòmini possono stabilire quel che vogliono. Purchè all'unanimità. Lo ha spiegato la Cassazione in una sentenza (n. 641/03) di cui diamo la massima: "Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condòmini".

### Preliminare di locazione, competenza a giudicare

In una sua sentenza (n. 581/03, inedita) la Cassazione ha esaurientemente spiegato una disposizione processuale in tema di locazione. Ha così stabilito il seguente principio: "Tra le controversie in materia di locazione", attribuite dagli artt. 21 e 447 bis c.p.c. alla competenza territoriale inderogabile del giudice in cui si trova l'immobile, devono ritenersi comprese, data l'ampiezza della nozione di "materia", tutte le controversie comunque collegate alla materia della locazione, e quindi anche quelle nelle quali si controverte in ordine ad un rapporto ancora da costituire, ma di cui si invoca la costituzione ai sensi dell'art. 2932 c.c. sulla base di un contratto preliminare".

### Mora dell'inquilino nella restituzione dell'immobile locato, effetti

Importante massima della Cassazione, ricavata da una sentenza (n. 1941/03, inedita) della stessa, in materia di mora dell'inquilino nella restituzione dell'immobile locato. Eccola: "L'esclusione, per effetto di una offerta non formale ex art. 1220 c.c., della mora del conduttore nella restituzione dell'immobile locato vale a preservarlo dalla responsabilità per il ritardo e, quindi, ad escludere la sussistenza in capo allo stesso dell'obbligo di corrispondere al locatore, a titolo risarcitorio, il "maggior danno", ossia un compenso superiore al canone stabilito nel contratto ormai cessato, ma non esclude anche il pagamento del canone, senza che rilevi in contrario la circostanza che il conduttore eventualmente abbia smesso di usare l'immobile secondo la destinazione convenuta, potendo costui sottrarsi al pagamento solo attraverso la riconsegna dell'immobile al locatore o l'offerta formale dello stesso ai sensi dell'art. 1216 c.c., con il risultato di costituire in mora accipiendi il locatore e liberarsi definitivamente della sua obbligazione".

### Indennità di avviamento, regime degli interessi

La Cassazione ha precisato in una sentenza (n. 1930/03, inedita) quale sia il regime degli interessi in materia di indennità di avviamento.

"Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciale - ha detto la Suprema Corte - l'obbligazione gravante sul conduttore di rilasciare l'immobile alla scadenza e l'obbligazione gravante sul locatore di corrispondere l'indennità di avviamento commerciale, sono legate da un rapporto di reciproca dipendenza, tanto che ciascuna delle prestazioni non è esigibile in mancanza dell'adempimento, o dell'offerta di adempimento dell'altra; ne consegue che gli interessi sulla somma dovuta a titolo di indennità di avviamento commerciale non iniziano a decorrere finchè non è avvenuto il rilascio dell'immobile".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### Catasto valori, non siamo d'accordo

*E non parliamo di caro affitti, per favore ...*

In margine alla presentazione del progetto di riforma catastale elaborato dal Consiglio nazionale dei geometri, il Presidente confederale ha dichiarato all'ANSA:

"Con un catasto di valori (anziché di redditi) non siamo proprio d'accordo. Per quanti correttivi si possano adottare, si tratterebbe pur sempre di un modo per protrarre un'imposizione patrimoniale. E ci chiediamo perché un'imposizione patrimoniale ordinaria, quale è l'ICI, debba continuare ad esistere in Italia solo ed esclusivamente per i risparmiatori dell'edilizia. Quanto, poi, all'invocato calmiera degli affitti, ci sarebbe prima di tutto da dimostrare se questo calmiera sia necessario posto che la Banca Centrale Europea, la BNL e la Federazione degli agenti immobiliari (FIAIP) hanno accertato un aumento dei canoni, in un anno, tra il 2 e il 2,4%".

## REFERENDUM

### Svizzera: no alle domeniche senz'auto

Netta opposizione degli elettori svizzeri all'iniziativa referendaria per le "domeniche a piedi". I "sequestrati in casa" non sono risultati graditi nella vicina Confederazione, posto che il 62% dei votanti ha detto no alla proposta d'istituire quattro domeniche l'anno senz'auto. Nella stessa giornata, con il 67% dei voti è stata respinta una proposta mirante a introdurre vincoli alle locazioni.

Che sia giunta anche là l'azione della Confedilizia?

### Confedilizia segnalata dal Centre for the new Europe

La Confedilizia è segnalata (tramite un *link* al relativo sito e una breve descrizione) - quale unica associazione della proprietà - nel sito Internet del *Centre for the new Europe* ([www.cne.org](http://www.cne.org)), autorevole centro di ricerca, con sede in Bruxelles, che si occupa di politiche dell'Unione europea.

Il commento di Confedilizia

## Finalmente i condomini con personalità giuridica

Si apre la possibilità che venga riconosciuta ai condomini la personalità giuridica. La possibilità - in poche parole, e buona sostanza - di agire come soggetti di diritto autonomi e, quindi, di intrattenere come tali rapporti, soprattutto, con i terzi estranei. Attualmente, com'è noto, il condominio è considerato - dalla comune dottrina e giurisprudenza - come un semplice "ente di gestione" (aperto, quindi, a tutti i venti e a tutte le bordate, esso e i suoi componenti). La proposta della Confedilizia - sulla quale si è già formata un'ampia convergenza parlamentare - mira, anzitutto, a sottrarre i singoli condomini ad azioni (ricattatorie, diciamo pure) da parte di creditori del condominio in quanto tale, a causa - magari - di un singolo condòmino moroso: oggi, quei creditori possono "attaccare" (citare in giudizio, cioè, ed anche pignorare i beni) un singolo condòmino che ha pagato i suoi dovuti contributi condominiali fino all'ultimo, e ciò per effetto del principio di solidarietà che lega fra di loro i condomini; domani, con la personalità giuridica, quei creditori potranno rivolgersi solo al condominio in quanto tale (che, prima, agirà all'evidenza contro il condòmino moroso, pur sempre proprietario della sua unità immobiliare). Ma non è tutto qui, naturalmente. Si potrebbero prevedere ulteriori garanzie per il pagamento dei contributi condominiali (anche aventi creditori dei singoli condomini) così come, certamente, facilitati sarebbero i rapporti di convivenza dei condomini tra di loro, anche per la maggiore (e totale) trasparenza che conseguirebbe all'accettazione della proposta dell'organizzazione della proprietà immobiliare. L'attribuzione al condominio della personalità giuridica, ancora, sgraverebbe i singoli condomini da tante, personali incombenze (in occasione, ad esempio, di vendita di beni comuni) e renderebbe facile, ai terzi, l'individuazione dell'amministratore al quale rivolgersi per qualsiasi azione (oggi, manca un pubblico registro degli stessi, che si avrebbe invece automaticamente una volta che il condominio fosse riconosciuto come persona giuridica). Da ultimo, l'amministratore. Legale rappresentante del condominio dotato di personalità giuridica sarebbe un condòmino designato dall'assemblea o, a scelta di quest'ultima, anche l'amministratore, ove esista. La figura di questi, così, sarebbe anche responsabilizzata e, soprattutto, sarebbe valorizzata (ben più che con iniziative corporative, passatiste perché basate su divieti e inibizioni invece che sulla esaltazione della professionalità, intesa come capacità di gestione).

CORRADO SFORZA FOGLIANI  
presidente Confedilizia

da L'opinione 11.7.'03

### DIRITTO & ROVESCIO

**Carlo Pace, ingegnere, di Forza Italia, da otto anni sindaco di Pescara, andrebbe clonato. Aggiungiamo Irpef? «Mai applicata». Assunzioni in comune? «Neanche a parlarne. Ho invece ridotto il personale da 1.400 dipendenti a 1.068. E andrò avanti. L'ideale sarebbe arrivare a 500 unità». Aliquota Ici? «Al minimo da sempre, il 4,2 per mille, il più basso d'Italia». Stipendi? «Incentivi soltanto a chi li merita». Trasferite e parco auto? «Ridotti all'osso». La ricetta Pace? «La prima mossa è stata il recupero dei crediti. Vedi il caso dell'Ici: dal '93 al '98 abbiamo incassato quasi 5 miliardi di lire da parte di cittadini che non avevano pagato la tassa o avevano versato meno del dovuto. E altri 20 miliardi stanno arrivando per il biennio 1999-2000». Se la politica funzionasse, Carlo Pace dovrebbe oggi essere il ministro della pubblica amministrazione. Purtroppo non lo è.**

da ItaliaOggi 24.6.'03

## In un decennio il tributo ambientale è aumentato del 42%

La pressione esercitata dal tributo ambientale è inarrestabile ed in costante crescita. E' quanto emerge da un'indagine condotta dall'Ufficio studi della Confedilizia, secondo la quale l'aliquota media deliberata dalle Provincie per l'applicazione del tributo riscosso insieme alla tassa sui rifiuti, per l'anno 2003 si è assestata nella misura del 4,37% rispetto al tetto massimo del 5%, segnando un ulteriore aumento rispetto al 2002, nel corso del quale si era raggiunta un'aliquota media del 4,35%.

Nell'arco di un decennio (il tributo è stato istituito dall'art. 19 del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504) si è avuto un incremento del 42%: si è infatti passati dal 3,08% medio del '93 al 3,42 ('94), al 3,68 ('95), al 4,10 ('96), al 4,16 ('97), al 4,28 ('98), al 4,29 ('99), al 4,3 ('00), al 4,33 ('01), al 4,35 ('02) e, come detto, al 4,37 di quest'anno.

Dall'analisi dei dati elaborati dalla Confedilizia, si evidenzia che l'area geografica con l'aliquota media più elevata è quella del Centro (4,51%), seguita dal Nord (4,47%) e dal Sud ed Isole (4,15%). Nel 2003 sono state tre le Provincie che hanno aumentato l'aliquota: Pavia (dal 3% al 4), Enna (dal 2% al 3) e Messina (dal 4% al 5), mentre due solamente l'hanno diminuita: Asti (dal 2% al 1) e Brescia (dal 2,5% al 2).

L'aliquota massima del 5% è applicata in oltre 2/3 delle Provincie (70 su 102) e precisamente: Torino, Alessandria, Biella, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli, Milano, Bergamo, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Venezia, Belluno, Padova, Rovigo, Verona, Vicenza, Trieste, Gorizia, Udine, Genova, Imperia, La Spezia, Savona, Bologna, Ferrara, Forlì, Modena, Parma, Reggio Emilia, Rimini, Grosseto, Massa Carrara, Pistoia, Siena, Perugia, Terni, Ancona, Ascoli Piceno, Macerata, Pesaro, Roma, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo, L'Aquila, Pescara, Teramo, Campobasso, Napoli, Benevento, Caserta, Salerno, Brindisi, Lecce, Potenza, Reggio Calabria, Catanzaro, Cosenza, Crotone, Vibo Valentia, Palermo, Caltanissetta, Catania, Messina, Cagliari e Sassari.

"I dati del nostro Ufficio studi - ha detto il Presidente federale - dimostrano oltre ogni evidenza ciò di cui i cittadini si sono da tempo resi conto: che il cappio dell'imposizione fiscale si stringe sempre più intorno al collo del proprietario-contribuente. E che a dimostrarsi sempre più esosi sono gli enti locali, aumentando da un lato - con i Comuni - l'Ici, e dall'altro - con le Provincie - il tributo ambientale. E' ora che i conti - ha continuato il Presidente - li faccia lo Stato, e che si avvii prontamente una seria indagine sull'imposizione locale, prevedendo un maggior rigore nei controlli della spesa degli enti locali, per ricondurre la pressione fiscale a livelli tollerabili".

## Lo scadenario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE

10 Ottobre 2003 - Venerdì

### Versamento dei 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.

\* Il datore di lavoro, nel momento in cui assume un nuovo lavoratore domestico, deve, entro le ore 24 del giorno dell'assunzione, darne comunicazione anche all'Inail. E' opportuno inviare la comunicazione di avvenuta assunzione, entro 5 giorni dalla assunzione stessa, anche al Centro per l'impiego competente per territorio, utilizzando il modello C/ASS.

## Imposta di registro sulla cessione dei contratti di locazione

La Circolare 9.7.'03, n. 36/E, dell'Agenzia delle entrate si sofferma sulla tassazione delle cessioni dei contratti di locazione e di affitto di immobili.

Di seguito si riepilogano le diverse fattispecie che possono verificarsi, con l'indicazione dei criteri di applicazione dell'imposta di registro secondo l'Agenzia:

1. *Cessione senza corrispettivo di contratto di locazione di immobili urbani di durata pluriennale*: indipendentemente dalle modalità (annuale o per l'intera durata) di versamento dell'imposta - commisurata ai canoni di locazione pattuiti - dovuta per il contratto di locazione, l'imposta e' applicata nella misura fissa di 51,65 euro.
2. *Cessione con corrispettivo di contratto di locazione di immobili urbani di durata pluriennale*: in aggiunta all'imposta dovuta per il contratto di locazione, è altresì dovuta l'imposta nella misura del 2% applicata alla base imponibile costituita "...dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire" (art. 43, comma 1, lett. d), Testo unico imposta di registro.
3. *Cessione con corrispettivo di contratto di locazione e affitto di beni immobili diversi da quelli urbani*: valgono i criteri di cui al punto 2.
4. *Cessione senza corrispettivo di contratto di locazione e affitto di immobili diversi da quelli urbani*: in aggiunta all'imposta commisurata ai canoni pattuiti è dovuta l'imposta pari al 2% applicato alla base imponibile costituita dal solo valore delle prestazioni ancora da eseguire (nel presupposto che non sia pattuito un corrispettivo per la cessione).
5. *Cessione con corrispettivo di contratto di affitto di fondi rustici*: oltre all'imposta sui canoni pattuiti, si richiede il pagamento di un'imposta pari allo 0,50% applicato alla stessa base imponibile precisata al punto 2.
6. *Cessione senza corrispettivo dei contratti di affitto di fondi rustici*: è applicabile lo stesso trattamento di cui al punto 4, ma con l'aliquota dello 0,50%.

Nei casi descritti dal punto 2 al punto 6 l'ammontare dell'imposta per la cessione dei contratti non può essere in nessun caso inferiore a 51,65 euro.

Se la cessione (con o senza corrispettivo) riguarda un contratto di locazione di immobile urbano di durata pluriennale per il quale l'imposta di registro non è stata corrisposta per l'intera durata dello stesso, oltre all'imposta dovuta per la cessione del contratto è necessario assolvere l'imposta di registro per le annualità residue, con versamento annuale.

Invece, se la cessione riguarda un contratto di locazione per il quale l'imposta è stata assolta per l'intera durata, è dovuta la sola imposta di registro per la cessione dello stesso.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

CALDAIE: COSÌ  
CAMBIA IL LIBRETTO

**I**l decreto ministeriale del 17 marzo di quest'anno sui libretti delle caldaie (rispettivamente, libretti d'impianto e libretti di centrale) prevede l'obbligo per i nuovi impianti di utilizzare esclusivamente i nuovi modelli di libretto a far tempo dal primo settembre (articolo 1, comma 1) e l'obbligo, per gli impianti esistenti a quest'ultima data, di conservare i vecchi libretti allegandoli ai nuovi (stesso articolo, comma 2).

Il ministero delle Attività produttive ha confermato alla Confedilizia che, con questo, la normativa non ha disposto l'obbligo di sostituzione generalizzato degli esistenti libretti di impianto e di centrale a partire dal primo settembre, con contestuale ricompilazione dei medesimi a carico dei soggetti responsabili.

La normativa del marzo scorso - sempre secondo quanto conferma il ministero interessato - ha invece solo disposto, per gli impianti esistenti alla data del primo settembre 2003, tutti già dotati dei relativi libretti, che si proseguano le annotazioni previste dalla legge sui nuovi modelli di libretto di cui dovrà essere dotato l'impianto, utilizzando quindi la nuova impostazione e le più precise indicazioni di tipo tecnico.

Così, nei nuovi libretti (già disponibili presso tutte le sedi della Confedilizia, ma pubblicati sulla *Gazzetta Ufficiale* in una versione che necessita della correzione di numerosi errori) si utilizzeranno - ad esempio e con riferimento al libretto d'impianto - le schede 2 (affidamento delle operazioni di controllo e manutenzione) oppure 3 (nomina del terzo responsabile); la scheda 7 (risultati delle verifiche periodiche) ed, eventualmente, le schede 8 (verifiche a cura del Comune o della Provincia competente), 9 (manutenzione straordinaria) e 10 (registrazione consumi di combustibili nei vari esercizi).

Tutti gli altri dati necessari sono infatti già riportati - a quanto fa presente, sempre, il ministero - nel precedente modello di libretto.

In buona sostanza, per gli impianti già esistenti al primo settembre, la sostituzione dei libretti si avrà in occasione della prima verifica prevista. Che dovrà, appunto, essere annotata sul nuovo modello.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 27.8.'03 (rubrica del Presidente confederale)

CONFEDILIZIA  
ON LINEIL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCIPassword personali  
richiedibili alle  
Associazioni territorialiSU INTERNET  
www.confedilizia.it

Non è un retere chi accusa un governo e una maggioranza parlamentare di aver prorogato di sei anni, nel 1985, le locazioni in corso alla data del 30 luglio 1978, comprese quelle stipulate prima del 31 dicembre 1964, nonostante un perentorio *ultimatum* dei Giudici della Consulta e di aver dichiarato l'inefficacia delle sentenze di rilascio pronunciate dai giudici ordinari, nonostante un divieto non scritto che discende dal principio di separazione dei poteri, enunciato due secoli or sono dal famoso illuminista Charles de Secondat, barone di Montesquieu.

Italo Dole

## COSE DI CASA

## Quale mora sulle bollette

Quanto si deve versare per la mora in caso di ritardato pagamento di una bolletta?

Per l'acqua, non sussiste una norma nazionale. Comuni e aziende sono liberi di fissare propri criteri.

Per il telefono, pur potendo stabilire anche in questo caso norme diverse le società concessionarie, attualmente le disposizioni sono uniformi. Conseguentemente, gli interessi da pagare sono del 2% per ritardi fino a 15 giorni dalla scadenza, del 4% per ritardi dal 16° al 30° giorno e del 6% per ritardi oltre il 30° giorno. C'è una fattispecie diversa per il cliente che abbia pagato regolarmente le ultime sei bollette: non gli è addebitata mora alcuna per ritardo fino a 15 giorni.

Per quel che riguarda tanto l'energia elettrica quanto il gas, gli interessi sono del tasso di sconto aumentato del 3,5%, su base annua (occorre quindi calcolare i giorni di ritardo). Se l'utente ha regolarmente saldato le bollette degli ultimi due anni, l'addebito per i primi 10 giorni di ritardo è pari all'interesse legale.

## RECENSIONI

## Beni culturali

*Il patrimonio culturale musicale e la politica dei beni culturali*, Graffiti ed., pp. 206.

Scritti, a cura dell'Associazione Bianchi Bandinelli, di analisi e di documentazione su svariati temi legati ai beni musicali.

*Può il museo diventare un'impresa?*, Italia Nostra ed., pp. 160.

Atti di un convegno alquanto prevenuto - nell'insieme - nei confronti dei privati in campo di beni culturali.

## Cronaca

Francesco Forleo, *Plenilunio con pistola*, pref. di Emanuele Macaluso e Giancarlo Pellegrino, Rubbettino ed., pp. 160.

Serena autobiografia del sindacalista di polizia, poi deputato, tornato alla carriera e divenuto questore, ma incarcerato per omicidio volontario di un contrabbandiere (il processo è ancora in corso).

Enzo Tortora, *Cara Silvia*, Marsilio ed., pp. 112.

Lettere di Enzo Tortora alla figlia Silvia, con vari altri documenti (brani di diario, interviste, cronologia) sul celebre caso d'ingiustizia.

## Dottrine politiche

Hans-Herman Hoppe, *Democrazia: il dio che ha fallito*, Cidas ed., pp. 20.

Polemiche pagine a tutela di una libertà personale che sia il più ampia possibile.

José Ortega y Gasset, *La ribellione delle masse*, Se ed., pp. 248.

Un grande classico del pensiero politico novecentesco, con due scritti posteriori: il "Prologo per i francesi" e l'"Epilogo per gli inglesi".

## Economia

Myrta Merlino, *La moneta*, Rai-Eri e Sperling & Kupfer ed., pp. XIV+272.

Brillante storia aneddotica del denaro, da Alessandro e Cesare a Keynes e Ciampi.

Sergio Ricossa, *Da liberale a libertario*, a cura di Alberto Mingardi, II ediz., Faccio ed., pp. 106.

Brillanti e acute riflessioni, paradossali e polemiche, del maestro dei liberisti italiani, ora "convertito" (per sua ammissione) agli ideali libertari.

## Letteratura

Riccardo Reim, *Il corpo della mu- sa*, Editori Riuniti, pp. LXX + 488.

Una raccolta antologica di brani erotici della letteratura italiana, dal Duecento al primo Novecento, con una vasta introduzione e una serie di illustrazioni di opere pittoriche sempre di oggetto erotico.

## Arriva l'olfattometro

Il CEN (*European Committee for Standardization*) ha pubblicato la nuova norma EN 13725 (*"Air quality-Determination of odour concentration by dynamic olfactometry"*), con la quale si fornisce un metodo per la valutazione degli odori.

Il metodo è finalizzato al calcolo della concentrazione degli odori, espressi in *European Odour Units* per metro cubo, mediante uno specifico strumento ("olfattometro"). Questa unità di misura potrà essere utilizzata per redigere dei rapporti sugli odori nel contesto di un'azione legale per la riduzione del fastidio o essere presa in considerazione nell'ambito di strategie ambientali, stabilendo la tollerabilità degli odori prescindendo da valutazioni soggettive di percezione degli stessi.

Non è un retore chi - dopo aver dimostrato "per tabulas" che un contratto stipulato nel '68 era stato prorogato di trentanove mesi da otto norme straordinarie e temporanee e di novantatre mesi da due norme transitorie dirette a regolare il graduale passaggio dal precedente regime vincolistico al regime libero delle locazioni immobiliari non abitative - accusa i Governi e i Parlamenti della Repubblica di essersi spinti fino al segno di vanificare il godimento del diritto di proprietà, calpestando il precetto costituzionale che vuole assicurata la funzione sociale della proprietà mediante "un armonico congegno di limiti" ma non ne vuole assicurata la funzione assistenziale mediante un disarmonico marchingegno di vincoli a beneficio dei conduttori.

Italo Dolce

## Stranieri, per il turismo preferita la Toscana

Dove investono gli stranieri in Italia, a fini turistici?

Alla domanda risponde un'indagine svolta dalla Confedilizia, per verificare quali siano i luoghi preferiti dagli stranieri - in larghissima misura comunitari - che comprano abitazioni da utilizzare a fini turistici. La ricerca ha escluso gli acquisti a fini d'investimento ovvero di foresteria (quali, ad esempio, immobili acquistati da società estere come alloggio per propri dirigenti in trasferta in Italia), scegliendo invece esclusivamente gli immobili destinati al turismo.

E' emerso che le preferenze vanno in maniera consolidata alla Toscana, scelta (soprattutto nel Chianti, ma vanno forte anche le colline intorno a Firenze) da oltre 1/3 fra gli stranieri; segue, intorno a 1/5, il Lazio (spadroneggia Roma, ma sono graditi altresì i Castelli e anche le campagne della Sabina e del Viterbese). A ridosso del Lazio, il Veneto, con forte concentrazione su Venezia (ma amata è pure la riva veneta del Garda, lago da ormai un secolo e mezzo prediletto dai tedeschi). Valutabili intorno al 10% sono gli stranieri che scelgono l'Umbria. Vengono poi, scaglionate, altre regioni, con alcune rilevanti conferme di tendenze in atto (l'Abruzzo, grazie pure a prezzi ritenuti almeno fino al 2002 abbordabili, e il Piemonte, in particolare le Langhe) e alcuni insediamenti nuovi (la Sardegna e la Puglia).

La scelta punta di preferenza su immobili tradizionali, anche antichi: case coloniche, casali, masserie, preferendo il già restaurato. Se molti prediligono abitazioni perdute nel verde e quindi distanti dalle città, si guarda però di solito a vie di comunicazione facili, giacché si gradisce far tappa fissa (per riposo e quindi tradizionale villeggiatura) e - insieme - praticare viaggi più o meno lunghi, spesso in città d'arte. Questo spiega l'amore per le colline toscane, che permettono di disporre tanto della campagna (e quindi di bellezze naturali molto apprezzate) quanto di molti centri antichi (e quindi di arte). Va da sé che città come Roma e, in minor misura, Firenze e Venezia permettono di avere una base in centri universali d'arte da cui spostarsi per l'intera Italia. Rilevante risulta l'assommare la sosta in città artistiche con la puntata, per pochi giorni, sul mare. Rimangono ferme le predilezioni, poi, per luoghi turistici nei quali la presenza dei forestieri risale addirittura all'Ottocento e non è mai venuta meno la disponibilità all'acquisto, dalla Riviera di Ponente (Bordighera e San Remo) all'Alto Adige, dalle Dolomiti (Cortina) a talune zone costiere della Versilia e dell'Adriatico.

E' emerso che il 13% degli stranieri usa locare l'immobile nei periodi in cui non ne usufruisce, preferibilmente anche per brevi periodi, scegliendo in genere persone di diretta conoscenza ovvero facilmente raggiungibili (connazionali, e meglio ancora abitanti nella stessa città estera); in minor misura, ci si affida *in toto* ad un'agenzia immobiliare di solida fiducia. Nel 25% dei casi si assiste, poi, al fenomeno del comodato, a favore di familiari, di parenti e di amici, facendo ampio uso della rotazione grazie allo scaglionamento delle vacanze.

CONFEDILIZIA / Sforza Fogliani: «Tributo odioso e sempre crescente». In giugno, «mese di passione», una serie di manifestazioni

## L'Ici nel mirino: «Non se ne può più»

ROMA — Un balneolo esoso, complicato, odioso. L'Ici torna nel mirino: gli italiani non ne spossano più, dice la Confedilizia e l'Asppi, l'associazione dei proprietari di casa, sottolineando come gli immobili nel 2002 abbiano fruttato all'erario ben 27,7 miliardi di euro, di quasi 10 da gettino Ici. Oggi, ricorda Cesare Sforza Fogliani (nella foto), presidente della Confedilizia, inizia il mese di vera e propria "passione" per l'Ici. Chiediamo quindi che da imposta sulla proprietà diventi davvero una tassa sui servizi pagata dagli utilizzatori degli immobili, come avviene per la tassa sull'immobiliare. Modificando i criteri di applicazione dell'aliquota, afferma ancora l'Asppi, garantirebbe anche di frenare l'aumento dei canoni di affitto e permetterebbe uno sviluppo più sano del mercato immobiliare. «L'ultimo mese di vera e propria passione» per l'Ici, dice Sforza Fogliani, è iniziato il mese di vera e propria passione per l'Ici. Chiediamo quindi che da imposta sulla proprietà diventi davvero una tassa sui servizi pagata dagli utilizzatori degli immobili, come avviene per la tassa sull'immobiliare. Modificando i criteri di applicazione dell'aliquota, afferma ancora l'Asppi, garantirebbe anche di frenare l'aumento dei canoni di affitto e permetterebbe uno sviluppo più sano del mercato immobiliare. «L'ultimo mese di vera e propria passione» per l'Ici, dice Sforza Fogliani, è iniziato il mese di vera e propria passione per l'Ici.



da QN 31.5.'03

Non è un retore chi si permette di criticare il *self-restraint* della Corte Costituzionale, la quale - dopo aver avvertito il legislatore per ben due volte che il regime di proroga stava sfiorando la illegittimità - ha dichiarato costituzionalmente legittima nel 1984 la proroga Nicolazzi, in quanto "diretta a costituire l'ultimo e definitivo anello di congiunzione della graduale attuazione della nuova disciplina".

Italo Dolce

## Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

## Entro l'8 febbraio 2004 le domande per la sanatoria delle aree demaniali

Devono essere presentate entro l'8.2.'04 le domande di acquisto delle porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato (escluso il demanio marittimo) interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31.12.'02 su fondi attingui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti.

Lo ha disposto la legge di conversione (n. 212/03) del decreto-legge n. 143/03, riprendendo i contenuti di un precedente decreto-legge non convertito (il d.l. n. 102/03, su cui cfr. *Cn* giug. '03).

Le domande devono essere presentate alla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente, corredate dalla documentazione concernente: a) la titolarità dell'opera la cui realizzazione ha determinato lo sconfinamento; b) il frazionamento catastale; c) la licenza o la concessione edilizia o altro titolo legittimante l'opera. Alla domanda di acquisto deve essere inoltre allegata una ricevuta che provi il versamento all'erario per intero della somma, a titolo di pagamento del prezzo dell'area, determinata secondo parametri fissati nel provvedimento in questione.

Informazioni sui successivi passaggi della procedura nonché sui parametri fissati dal provvedimento per la determinazione dei prezzi delle aree possono essere richiesti alle Associazioni territoriali.

NOVITÀ IN LIBRERIA



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Ici, proroga sfratti, Consorzi di bonifica: dilaga la protesta  
 Il balzello del libretto casa e le tariffe degli amministratori condominiali  
 Complimenti al ministro Marzano  
 Comuni, esosi (per l'Ici) e spendaccioni (per le feste in piazza)  
 E vogliono anche le "tasse di scopo"

Virginio Brambilla, di Milano, scrive a *Liberò* (22/6): "Sono il proprietario della casa in cui abito. Sono stufo di sentire in continuazione enti e associazioni che vogliono occuparsi del settore casa per sfruttarlo ai propri fini. I costruttori chiedono finanziamenti pubblici per edificare altri alloggi. Poi ci sono quelli che vogliono controlli sugli ascensori a ritmo quotidiano. I professionisti reclamano il superfluo "libretto casa". Sarebbe meglio che si battessero per tagliare o meglio sopprimere l'Ici, unica tassa patrimoniale d'Italia".

Su *Metro* (24/6) "Ermanno P." così scrive: "Come mai dal '93 ad oggi a nessuno ha potuto interessare l'argomento più scottante e pericoloso che è il pagamento dell'Ici che per la prima volta - tanto per prenderci in giro - chiamarono imposta "straordinaria", e poi è diventata definitiva? C'è da chiedersi come mai a nessuno interessa di smettere di pagare questa tassa".

Da Arezzo, questa lettera di Ilaria Berni all'*Avvenire* (24/6): "In questi giorni di calura estiva si sta diffondendo in maniera esponenziale la zanzara tigre. Credo che per remediare a questa invasione dovrebbero intervenire, provvedendo alle disinfezioni, le Amministrazioni provinciali, le quali introitano uno specifico tributo ecologico (pagato da tutti noi, senza che nessuno se ne accorga, come addizionale sulla tassa rifiuti)".

A. Staiano, di Napoli, così scrive sul *Mattino* (27/6): "Col nuovo blocco sfratti, se trentamila famiglie hanno tirato un sospiro di sollievo, ci saranno stati molti piccoli proprietari che purtroppo si son visti privati (ancora una volta) di un loro diritto di proprietà e discriminati di fronte alla situazione che avendo la sfortuna di aver in casa un ultrasessantacinquenne (forse arrivato a questa età per le continue proroghe) non possono entrare in possesso della propria casa. Domando: pensate che tra un anno il problema sarà risolto? Faccio presente che solo questo governo, dal suo insediamento di proroghe ne ha fatte quattro in due anni di insediamento".

Claudio Marini, di Modena, se la prende coi Consorzi di bonifica sul *Resto del Carlino* (1/7): "Gli assessori regionali Tampieri e Bruschini girano l'Emilia-Romagna per dar sostegno al loro progetto di legge regionale sulla difesa del suolo, che vogliono affidare ai Consorzi di bonifica. Nelle Marche è tutto il contrario, nonostante il colore politico di quella Regione sia identico. Quali sono i motivi che conducono gli assessori emiliani a una posizione così contrastante con quella della vicina regione?".

LA LETTERA DEL MESE

NEI COMUNI Manifestazioni

Anche questa estate ogni Comune ha avuto il suo ricco cartellone di manifestazioni e spettacoli vari.

Tutto ciò è stato fatto a spese dei contribuenti già tartassati dall'Ici e dagli altri tributi locali in costante e inarrestabile esplosione, ma è stato gabellato per un grazioso dono delle amministrazioni locali ai cittadini.

Ma chi ha stabilito che le amministrazioni, oltre che riparare le buche delle strade e raccogliere la spazzatura (cosa che peraltro spesso trascurano di fare), abbiano anche il dovere di fornire spettacoli? Ma tant'è: ormai ogni «buon» amministratore si sente non solo in diritto ma persino in dovere di sostituirsi agli impresari e alle istituzioni culturali.

Giuseppe Traina  
 gtraina@tiscali.it

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

Le zanzare di Mantova. E' il titolo che *la Padania* (3/7) dà a questa lettera di Pierfranco Marangoni: "Qui intorno a Mantova, conviviamo con due problemi. Le zanzare, che negli ultimi tempi sembrano essere diventate più cattive che in passato. I Consorzi di bonifica, anch'essi più cattivi perché più esosi nei contributi che pretendono dai cittadini. Poiché è impensabile che le zanzare, per avidità che siano, riescano a vincere i Consorzi di bonifica, ci sarebbe almeno da augurarsi che, con tutti i soldi che incassano, i Consorzi pensassero a far guerra alle zanzare, possibilmente vincendole con una seria disinfezione dei canali".

Da Modena, "f.b." scrive al *Resto del Carlino* (6/7): "Di recente Lucio D'Ubaldo, direttore generale dell'Anci (Comuni italiani), ha affermato che il gettito Ici è stato sostanzialmente stabile. La campagna in corso tesa a diffondere nell'opinione pubblica il concetto di una stabilità dell'imposta, non è veritiera. Infatti l'Ici è aumentata di più del 3% nel 2001 sul 2000 e di quasi il 2% nel 2002 sul 2001. Per il 2003 non si possono fare previsioni, perché è stato solo ora pagato l'acconto. La conclusione è che questo signore o non sa far di conto o ... giudicate voi".

Ancora sull'Ici quest'altra lettera di Peppino Introcaso di Pesaro al *Resto del Carlino* (15/7): "Abbiamo lavorato, fatto sacrifici, che ancora pesano sulla nostra salute, per farci una modesta casa. Di conseguenza il pagamento dell'Ici non è altro che un macigno su gente che ha fatto una vita di stenti. Lo Stato, o per esso i Comuni, come possono parlare di valore aggiunto, se la casa, per noi, non produce reddito? Il valore aggiunto dovrebbe scattare da un valore catastale a partire da 400 euro. Abbiamo sopportato a lungo questo strozzinaggio, è ora di farla finita, se la giustizia fiscale ha un senso in quest'Italia maltrattata. E non parlo delle cartelle pazze con le quali i Comuni fanno il bis".

Il *Giornale d'Italia* (16/7) pubblica questa lettera di Oreste Spalletta, di Roma: "In Italia non siamo nemmeno capaci di garantire la luce nelle case, ma in compenso pretendemmo di imporre il libretto casa, controlli settimanali agli ascensori, nuovi modelli dei libretti di riscaldamento, e altre incombenze ancora, tutte costose e improduttive. Pensate piuttosto a fornire l'energia elettrica (costosa ma almeno produttiva)".

Luigino de Fabritiis scrive al *Giorno* (26/7): "Voglio complimentarmi con il ministro delle infrastrutture, on. Marzano, per la sua resistenza nei confronti di tutti quegli interessatissimi manutentori, controllori, costruttori nel settore degli ascensori, i quali pretenderebbero di costringere a un cambio quasi totale di impianti che funzionano benissimo. Tenga duro, ministro!".

Ancora complimenti a Marzano da Vittorio Gorgi di Roma sul *Giornale d'Italia* (29/7): "Si continua a parlare di rendere ancor più numerosi i controlli sugli ascensori: ce ne sono già più di quattro ogni due anni. E addirittura di sostituire impianti vecchi ma

NOVITÀ IN LIBRERIA

collaudati e funzionanti. Il tutto a spese dei condòmini. Meno male che il ministro Marzano, nonostante le pressioni dei manutentori e dei costruttori di ascensori, tiene duro!”.

*La Nazione* (30/7) pubblica questa lettera di Mario Spadoni, di Firenze: “I proprietari di case debbono pagare una imposta patrimoniale. Dicono che la casa è di per sé sintomo di ricchezza. Perché allora non c'è un'imposta patrimoniale anche sui lingotti d'oro, sui quadri antichi, sui tappeti preziosi, sui gioielli, sui diamanti, sui francobolli da collezione, sulle monete? O si tassano in maniera uguale tutte le forme di investimento o non se ne tassa nessuna. Perché solo la casa?”.

Al *Secolo d'Italia* scrive Carla Salemi di Napoli (3/9): “Leggo sui giornali del proliferare di “iniziative estive” nei comuni, anche i più piccoli, di tutta Italia. Concerti, serate teatrali, show, discoteche in piazza, e chi più ne ha più ne metta, tutto a spese delle amministrazioni. Mi è capitato di passare qualche giorno di vacanza in un paesino della Sardegna: acqua erogata solo la notte e così “poco sicura” da non poter essere utilizzata neanche per fare la pasta; spiaggia principale pulita solo una volta ogni dieci giorni; nessun mezzo di collegamento pubblico tra centro abitato e spiagge (salvo costosissimi servizi privati). Eppure, tutte le sere in piazza c'era uno spettacolo diverso. Niente in contrario, ma mi chiedo se per una pubblica amministrazione non sarebbe più produttivo e doveroso, anche ai fini del turismo, investire un po' di più in “opere permanenti” (acquedotti, trasporti, nettezza urbana) e un po' meno in effimere iniziative ricreative”.

Lamento a tutto campo di Marco Marin, di Padova, sul *Mattino* (3/8): “Ingegneri, geometri, architetti, ecc. cercano lavoro col fascicolo del fabbricato. A carico di chi? Dei proprietari di casa, che dovrebbero pagare. Cercano guadagni anche manutentori e costruttori di ascensori. A carico di chi? Dei proprietari di casa, che dovrebbero pagare nuovi collaudi in più e addirittura nuovi impianti. Gli amministratori condominiali vogliono il loro albo, per essere in pochi a svolgere l'attività e far salire le tariffe. Anche qui, chi paga? I condòmini, cioè i proprietari di casa. Mi chiedo: è questa la politica della casa del governo?”.

Ecco cosa scrive Marino Grandis, di Torino, al *Giornale* (8/8): “Non contenti di introitare ogni anno un'Ici sempre più salata e di recente di far pagare l'Iva sulla nuova tariffa rifiuti, i Comuni adesso pretendono di lucrare “tasse di scopo”, fra le quali anche pedaggi d'ingresso che ci riporterebbero indietro di qualche secolo. Invece di tagliare le spese, continuano a lievitare e quindi a spremere ancor più i cittadini”.

Salvatore Lamantia scrive su *Italia Oggi* (15/8): “Vige ancora la legge dell'equo canone per uffici e negozi e questo governo “liberale” lo lascia bellamente sopravvivere”.

Sullo stesso argomento (o quasi) questa lettera di Carletto Lodi, di Mantova, al *Giorno* (19/8): “Ai tempi del compromesso storico e quindi dell'equo canone, la sinistra sosteneva che l'affitto dovesse essere rapportato non al valore dell'immobile dato in affitto, ma al reddito dell'inquilino. Questa posizione, schiettamente marxista, è stata ripresa dai Ds milanesi. Meno chiaro è per quale motivo l'onorevole Verro di Forza Italia abbia sostenuto la stessa tesi in un suo progetto di legge. Ma forse è chiarissimo considerato che Forza Italia tiene ancora in piedi l'equo canone per gli affitti non abitativi: al partito di Berlusconi appartengono personaggi illiberali, statalisti, dirigisti”.

Ef시오 Porcu scrive da Cagliari alla *Stampa* (20/8): “Perché tutti si accaniscono contro la casa? I Comuni con l'Ici e la tassa rifiuti, lo Stato con il registro, i Consorzi di bonifica con i contributi, le Province con il tributo ecologico. E poi i tecnici vogliono il libretto del fabbricato, i manutentori sollecitano altri controlli sugli ascensori, gli impiantisti pretendono cifre folli per verificare in continuazione le caldaie. Che male ho fatto io, proprietario della sola propria e piccola casa, per dover pagare tanto a tanti?”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

NIENTE IMPOSTA DI REGISTRO SE L'INDENNITÀ È RISARCITORIA

Una recente risoluzione (la 154-E) dell'agenzia delle Entrate - non molto chiara - ha creato un po' di confusione. E quindi occorre fare chiarezza. Si possono avere diversi casi e il primo è quello del proprietario dell'immobile che abbia dato disdetta all'inquilino e, magari, anche iniziato la procedura di convalida dello sfratto (o della licenza). La volontà del locatore di non far luogo ad una nuova locazione (perlomeno con lo stesso conduttore) è qui inequivoca. Le somme che l'inquilino paghi dopo la scadenza del contratto hanno dunque carattere risarcitorio per i danni causati dalla protratta occupazione: su di esse, non è dovuto alcunchè a titolo di imposta di registro. Le interpretazioni ministeriali di ogni grado sono pacificamente in questo senso, da decenni.

Tutt'altra fattispecie è quella che si verifica, quasi esclusivamente, nell'amministrazione (se

vogliamo gratificarla di questo termine) del patrimonio pubblico. Molti soggetti vengono qua immessi nel possesso dell'immobile prima della stipula del contratto (occupazione precontrattuale) o vi vengono lasciati dopo la scadenza (occupazione postcontrattuale), in quest'ultimo caso senza alcuna manifestazione contraria - esplicita o implicita - alla volontà di stipulare un nuovo contratto. Nella richiamata risoluzione l'Agenzia si è occupata proprio di questa fattispecie e ha (correttamente) concluso che l'imposta di registro sia dovuta, e al 2%: proprio perché è come se un contratto di locazione vi fosse, nella sostanza.

Altro caso ancora, invece, è quello di una occupazione senza titolo, ma - in funzione delle somme che versi l'occupante - a prestazioni aventi un loro contenuto patrimoniale. Qua, l'occupazione sconterà l'imposta di registro, al 3%.

\* presidente Confedilizia



## La tassazione del patrimonio segregato in trust: un nuovo orientamento dell'Amministrazione finanziaria?

Con Circolare n. 8/E del 6.2.'03, l'Agenzia delle entrate ha stabilito che i risultati economici discendenti dalla gestione di un patrimonio creditizio oggetto di cartolarizzazione, e per questa ragione posto sotto il controllo di una società veicolo - c.d. *Special Purpose Vehicle* - cessionaria/ricevente (sia nella relativa forma originaria dei *receivables* in cartolarizzazione che nella successiva forma degli ammontari economici acquisiti dai portatori dei titoli cartolarizzati da utilizzarsi per investimenti *ad hoc* diretti a ripagare gli investitori interessati), non entrano, nel *medio tempore* dell'operazione, nella disponibilità economica della medesima società veicolo e, venendo a costituire un patrimonio segregato vincolato alle finalità della sola cartolarizzazione, non determinano, per lo *Special Purpose Vehicle* detentore, un possesso giuridico tale da comportare l'applicazione in capo al medesimo dell'imposta sui redditi dallo stesso prodotti.

La Circolare di specie - che, ribaltando una precedente decisione della Direzione Regionale della Lombardia (la quale si era pronunciata, al contrario, per la tassazione degli utili operativi intermedi, salvo espressa dichiarazione contraria contenuta nel prospetto informativo, proprio in capo alla società veicolo), è stata ovviamente emanata per regolamentare la disciplina fiscale propria di uno specifico istituto quale quello della cartolarizzazione dei crediti - è, ragionando per analogia, destinata ad essere potenzialmente applicabile anche con riferimento alla fattispecie giuridica del trust, e con particolare riguardo alla relativa *species* del trust di scopo.

Premesso che, ai sensi dell'articolo 2 della Convenzione dell'Aja del 1° Luglio 1985 (entrata in vigore sul territorio italiano a partire dal 1° gennaio 1992, e che ha importato nell'ordinamento italiano la fattispecie giuridica di matrice anglosassone del trust), il trust è uno strumento giuridico per effetto del quale un dato soggetto (detto *settlor* o disponente) trasferisce ad un altro soggetto (detto *trustee*), uno o più beni, perché quest'ultimo li amministri, per un determinato periodo, nell'interesse di uno o più beneficiari o per uno scopo prestabilito, esaminiamo qui brevemente le ragioni per le quali viene avanzata la teoria sopra esposta.

Come è noto, allorché si istituisce una struttura di cartolarizzazione dei crediti, ai sensi dell'articolo 3 della legge

130/1999, che ha introdotto nel diritto italiano la disciplina dell'istituto in questione (anch'esso originatosi nel contesto dei sistemi giuridici c.d. di *common law*), il patrimonio dello *Special Purpose Vehicle* destinatario della cessione dei crediti viene a costituire "un patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società (veicolo) e da quello relativo alle altre operazioni (di cartolarizzazione)" e come tale non soggetto ad azioni giuridiche di terzi che non siano "le azioni da parte di creditori diversi dai portatori dei titoli emessi per finanziare l'acquisto dei crediti stessi".

Detto ciò, vale la pena di rilevare che lo stesso concetto giuridico di segregazione appena presentato è altresì riscontrabile nell'ambito di un qualsivoglia trust, laddove il patrimonio ad esso trasferito non risulta aggredibile né da parte dei creditori personali del *trustee* designato né, a particolari condizioni, da parte dei creditori del *settlor* istitutore.

Ne deriva quindi che la segregazione patrimoniale legislativa della cartolarizzazione dei crediti e la creazione di un patrimonio separato, tipica del trust, procedono, giuridicamente parlando, su due binari paralleli che possono comportare conseguenze analoghe in altri settori del diritto ad essi applicabile.

Ed ecco allora che, con specifico riferimento al diritto tributario, la tassazione dei redditi prodotti, in corso d'operazione, dal *trustee* del caso incaricato, potrebbe, durante lo

svolgimento dell'incarico attribuito a quest'ultimo, al pari di quanto stabilito per l'ipotesi della cartolarizzazione dei crediti, essere sospesa e più opportunamente differita al momento della distribuzione degli stessi in capo ai beneficiari prescelti.

In parole più semplici, alla luce della recente Circolare, appare ormai chiaro quanto è stato, più volte, detto dalla dottrina: il trust, quale patrimonio separato, in presenza di beneficiari, dovrebbe essere tassato solo al momento della distribuzione dei redditi agli stessi.

Nel caso, poi, della particolare fattispecie del trust di scopo, è possibile affermare che, con riguardo a quest'ultimo, tutti gli elementi giuridici distintivi evidenziati dall'Agenzia delle entrate con la Circolare emanata per la tassazione della cartolarizzazione dei crediti, sono facilmente riscontrabili anche nel suddetto trust di scopo, visto che, in relazione a quest'ultimo, in associazione al requisito della segregazione, sarebbe presente anche la specifica "assenza di disponibilità giuridica" sottolineata dall'autorità tributaria.

Premesso che le tipologie di trusts nel nostro ordinamento sono molteplici, in sintesi la Circolare in esame costituisce, ad avviso dello scrivente, una importante conferma a favore di una tassazione differita dei redditi in trusts destinati a uno specifico scopo.

avv. Andrea Moja  
Presidente Assotruster

Il 5 aprile 1984 la Corte costituzionale (sent.n.89) avverte il legislatore, dopo avergli perdonato diverse violazioni dei principi costituzionali, che non potrà essere consentito un ulteriore intervento legislativo diretto a prorogare la durata dei contratti di locazione. Un analogo avvertimento, espresso con toni più sfumati, la Corte aveva rivolto al legislatore il 18 novembre 1976 (sent.n.225). Risultato dell'avvertimento del 1976: cinque disorganici, provvisori e speciali interventi legislativi i quali continuano a prorogare la durata delle locazioni e una legge organica definitiva e ordinaria, detta sull'equo canone, che, nel disciplinare tutta la complessa materia delle locazioni di immobili urbani, considera prorogati di quattro anni perfino i contratti di locazione stipulati prima del 31 dicembre 1964. Risultato dell'avvertimento del 1984: la *Lex in fraudem Constitutionis* ovvero l'inganno del legislatore inosservante, il quale, anziché prorogare i contratti di locazione, li... rinnova per sei anni (art. 1 comma *nono bis* della legge n. 118 del 1985).

Italo Dolce

## Detrazione Irpef 36% fino al 31 dicembre Ma l'Iva al 10% si ferma al 30 settembre

La detrazione Irpef del 36% spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (per le singole abitazioni: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; per le parti comuni di edifici: anche manutenzione ordinaria) compete per le spese sostenute fino al 31.12.'03.

Lo ha stabilito l'art. 1-bis del d.l. 24.6.'03, n. 147, inserito dalla legge di conversione 1.8.'03, n. 200, prorogando il precedente termine del 30.9.'03, stabilito dalla legge finanziaria 2003 (cfr. *Cn* genn. '03).

Deve però essere sottolineato che - proprio mentre la Commissione Ue si sta orientando verso una autorizzazione permanente agli Stati per l'applicazione di un'aliquota Iva ridotta per le ristrutturazioni delle abitazioni - nessuna proroga è stata disposta per l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% alle prestazioni relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (per quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia l'aliquota del 10% è invece prevista a regime). L'aliquota del 10% potrà pertanto essere applicata per le spese sostenute sino al 30.9.'03; successivamente, tornerà applicabile l'aliquota ordinaria del 20%.

Avrà termine il 30 settembre anche la possibilità di avvalersi della detrazione del 36% per gli acquisti di immobili ristrutturati dall'impresa venditrice.

Sulla base delle previsioni disposte da ultimo dalla citata legge finanziaria 2003, la detrazione Irpef spetta per un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro, per una quota pari al 36% degli importi rimasti a carico del contribuente, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Nel caso in cui gli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati fino al 31.12.'03 consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente all'1.1.'98, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, spettano all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, 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, la detrazione può essere ripartita, rispettivamente, in 5 e 3 quote annuali costanti di pari importo.

## Seconde case, taxa rifiuti differenziata. Non si può

La Commissione tributaria regionale della Lombardia (sent. n. 35/01) ha confermato la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Brescia che aveva dichiarato illegittima e quindi disapplicata (in applicazione dell'art. 7 D. Lgs. 546/92, sul contenzioso tributario) la tariffa della taxa rifiuti differenziata per le seconde case di abitazione, rispetto alle prime case, "in considerazione - ha detto la Commissione di 2° grado - della violazione dei criteri della superficie e del tipo d'uso che regolano l'applicazione del tributo e dell'obbligo della motivazione della delibera".

La decisione - in corso di pubblicazione, nel suo testo integrale, sull'Archivio delle locazioni - è commentata favorevolmente dalla rivista *Tributi locali e regionali*. Che - dopo aver stigmatizzato il comportamento del Comune interessato ed aver sottolineato che la sentenza milanese costituisce un "ennesimo esemplare ammonimento del giudice tributario, di fronte all'uso disinvolto del potere di stabilire le tariffe Tarsu da parte dei Comuni" - conclude, amaramente: "Se le impugnazioni delle cartelle di pagamento non sono state numerose, il Comune in questione è riuscito comunque a farla franca: la conseguenza della disapplicazione, diversamente dall'annullamento deciso dal giudice amministrativo, è limitata infatti al caso concretamente dedotto in giudizio e non si estende alla generalità dei contribuenti".

Non abbiamo, dal canto nostro, nulla da aggiungere. Se non che alla famelica voracità dei Comuni sulle seconde case (e che si manifesta, in particolar modo, con l'Ici) sarebbe davvero ora che il Parlamento ponesse un fine. Tanto più che, molte volte, le "seconde case" sono in realtà immobili (ed i Comuni lo sanno benissimo) destinati - perlomeno per una parte dell'anno - alla locazione.

## È il 14 settembre il giorno di liberazione fiscale del proprietario di casa

È il 14 settembre il primo giorno del 2003 in cui il reddito del proprietario di casa cesserà di essere versato nelle casse dello Stato ed enti locali. Risulta cioè, per i risparmiatori dell'edilizia, una situazione peggiore rispetto agli altri contribuenti, essendo stato calcolato al 4 agosto il giorno di liberazione fiscale in Italia per il cittadino medio. Negli Stati Uniti, il giorno dell'indipendenza contributiva, sempre per il contribuente medio, è il 19 aprile e in Svizzera il 1° maggio, mentre viene calcolato nel 7 giugno per la Gran Bretagna e nel 18 giugno per l'Irlanda.

La data relativa ai proprietari di casa - che è il risultato di una ricerca dell'Ufficio studi della Confedilizia - è stata resa nota dal Presidente dell'organizzazione della proprietà immobiliare, Corrado Sporza Fogliani, in apertura del Convegno "Il contribuente e il Leviatano", svoltosi a Piacenza, che la Confedilizia ha organizzato insieme al Centre for the new Europe, a Leonardo Facco editore e all'Associazione Bruno Leoni.

Il dato medio sopra indicato è il risultato di un'analisi condotta considerando il livello di tassazione - erariale e locale - di un immobile del valore catastale di 150.000 euro, con rendita catastale pari a 1.500 euro, posseduto da un soggetto che abbia redditi da altre fonti per 30.000 euro, nei distinti casi in cui esso sia concesso in locazione (con canone annuo di 6.000 euro), sia adibito a "prima casa" del proprietario ovvero sia da questi tenuto a propria disposizione. Nel calcolo del carico tributario sul proprietario sono stati considerati, in relazione alle diverse fattispecie, gli importi dovuti per

Ici (applicando l'aliquota media fissata - per i vari casi - dai Comuni metropolitani), Irpef (applicando l'aliquota marginale del 39%, al reddito effettivo o a quello figurato), addizionali regionali e provinciali all'Irpef (anche in questo caso applicando la misura media fissata dai Comuni metropolitani), imposta di registro, taxa o tariffa sui rifiuti, tributo provinciale per la protezione dell'ambiente (considerando, in questi ultimi due casi, gli importi medi richiesti dai Comuni metropolitani).

In particolare, prendendo in considerazione un immobile medio situato in uno degli 11 Comuni cosiddetti metropolitani, è stato calcolato il carico fiscale relativo alle diverse situazioni (immobile locato, immobile non locato, abitazione principale), rapportando poi tale risultato ai giorni dell'anno.

"I dati del nostro Ufficio studi - ha detto il Presidente della Confedilizia - traducono in cifre ciò di cui

tutti possono rendersi conto: che il peso dell'imposizione tributaria sulla casa non è più tollerabile e che di aumentarne l'entità anno dopo anno si sono incaricati da qualche tempo i Comuni, innalzando senza tregua il livello delle aliquote dell'Ici soprattutto nei confronti degli immobili diversi dall'abitazione principale. Per interrompere l'evidente ingiustizia di un carico fiscale sugli immobili pesante e frammentario e che vede - a livello locale - i proprietari di casa quali pressoché unici contribuenti delle casse comunali, la Confedilizia ha già proposto la sostituzione delle imposte esistenti con un tributo comunale sulla rendita dei fabbricati affiancato da una taxa sui servizi comunali. Solo una riforma di questa natura potrà consentire al sistema tributario italiano di risolvere l'evidente discriminazione cui è soggetto tanto il proprietario della propria casa di abitazione quanto il risparmiatore nell'edilizia".

### Carico fiscale sugli immobili anno 2003

	Canone annuo di locazione	Valore catastale dell'immobile	Rendita catastale	Aliquota ICI	Altri redditi del proprietario (es.: redditi di lavoro)
	Euro 6.000	Euro 150.000	Euro 1.500	6,29 per mille <sup>(1)</sup> 5,05 per mille <sup>(2)</sup> 7,45 per mille <sup>(3)</sup>	Euro 30.000
Imposta di registro	Euro 60 (1% del canone di locazione)				
IRPEF	Aliquota marginale del 39% (valida per lo scaglione di reddito compreso fra 32.600 e 70.000 euro)				
Addizionale regionale IRPEF	Aliquota media applicata dai Comuni metropolitani: 1,08%				
Addizionale comunale IRPEF	Aliquota media applicata dai Comuni metropolitani: 0,32%				

<sup>(1)</sup> Aliquota media applicata dai Comuni metropolitani per gli immobili locati.

<sup>(2)</sup> Aliquota media applicata dai Comuni metropolitani per gli immobili adibiti ad abitazione principale.

<sup>(3)</sup> Aliquota media applicata dai Comuni metropolitani per gli immobili non locati.

### LALENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

## BLOCCO SFRATTI: QUESTE LE REGOLE

Con il decreto legge 24.6.03 n. 147 è stato disposto un nuovo blocco degli «sfratti» (delle «esecuzioni di rilascio», tecnicamente). Eccone tutte le regole. Innanzitutto, il blocco riguarda solo le categorie «disagiate» già individuate dalla legge finanziaria del 2000 (handicapati gravi o ultrasessantacinquenni, che versino - però - in condizioni economiche tali da non poter accedere al mercato ordinario della locazione). Il nuovo blocco non è, poi, che la proroga di quello specifico di 3 anni fa, come già ritenuto dal Tribunale di Chiavari. Quindi - tra l'altro - non sono esclusi gli sfratti non abitativi, quelli per morosità e quelli - ancora - riguardanti immobili non situati in un Comune cosiddetto ad alta tensione abitativa

(per l'elenco di questi ultimi, si veda il sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Quanto alla prova della sussistenza delle condizioni richieste dalla legge per poter godere della sospensione (fino al 30 giugno 2004) dello sfratto, la presenza - nel nucleo familiare dell'inquilino intestatario del contratto - di un appartenente a categoria disagiata (come sopra individuate) deve essere provata dalla relativa certificazione ana-

grafica, con riferimento alla data di entrata in vigore della legge n. 388/00. Lo stato di handicap grave è dal canto suo provabile con documentazione redatta ai termini dell'articolo 4 della legge n. 104/92 (che dà, anche, l'esatta definizione dell'handicap in questione). Queste condizioni (e tantomeno quella del reddito insufficiente, che richiede - di per sé - un apprezzamento discrezionale) non sono provabili con autocer-

tificazione, davanti alla quale l'ufficiale giudiziario procedente può, al più, rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, per ogni decisione. In ogni caso - avanti un'inaspettata sospensione dello sfratto che fosse (arbitrariamente) disposta dall'Ufficiale giudiziario - il locatore può immediatamente ricorrere al giudice (che deve decidere nel giro di 8 giorni) per fare accertare la sussistenza o no in capo all'inquilino delle condizioni richieste dalla legge (salvo, poi, poter agire contro l'Ufficiale giudiziario stesso, per danni).

Il nuovo decreto legge ha infatti fatto salvo il meccanismo di garanzia per la proprietà introdotto - per iniziativa della Confedilizia - nel blocco dell'anno scorso.

(\*Presidente Confedilizia)



**Appartiene a voi**

LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

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

16 Ottobre 2003 - Giovedì

### 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. Ultimo giorno - altresì - per il versamento senza sanzioni e interessi delle imposte e per l'adempimento delle formalità omesse relativamente a registrazioni di atti o presentazioni di denunce o dichiarazioni ovvero versamenti annuali dell'imposta di registro sui contratti di locazione, i cui termini sono decorsi all'1.1.'03.

### 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 nonché per la presentazione della dichiarazione integrativa.

### 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 - ovvero per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione degli avvisi di accertamento per i quali all'1.1.'03 pendono i termini per la proposizione del ricorso, dei processi verbali di constatazione per i quali all'1.1.'03 non è stato notificato avviso di accertamento e degli inviti al contraddittorio per i quali all'1.1.'03 non è ancora intervenuta la definizione.

### 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.

### 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.

### 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.**

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

## RECENSIONI

### Giustizia

Daniela Marchesi, *Litiganti, avvocati e magistrati*, il Mulino ed., pp. 142.

Cause e possibili rimedi dell'inefficienza della giustizia civile, con interessanti tabelle.

### Imposte e tasse

Pasquale Marino, *Codice 2003 tributario*, Edi De Agostini professionale ed., due voll., pp. 1.638 + 1.470.

Giunge alla XIII edizione il classico "Marino", amplissimo e diffusissimo manuale di legislazione tributaria, ricco di annotazioni e richiami a disposizioni ministeriali, giurisprudenza e commenti.

Federico Solfaroli Camillucci, *Gli immobili e il fisco*, II ediz., Edizioni Fag., pp. 400 + Cd-rom.

Manuale che riporta imposte sui redditi, indirette e Ici, con ampie segnalazioni di documenti.

Federico Solfaroli Camillucci, *Le agevolazioni immobiliari*, III ediz., Edizioni Fag., pp. 218 + Cd-rom.

Detrazioni fiscali (ristrutturazioni, prima casa, interessi passivi, locazioni ecc.), interpretazioni e formulario.

### Lingua

Bice Mortara Garavelli, *Prontuario di punteggiature*, Laterza ed., pp. XIV + 154.

Come usare appropriatamente i segni d'interpunzione: un manuale storico-scientifico ricco di esempi e con consigli pratici.

### Storia

*Il libro dei vagabondi*, a cura di Piero Camporesi, pref. di Franco Cardini, Garzanti ed., pp. XXXIV + 574.

Nuova edizione di un classico che presenta, con rigore critico, testi poco noti su furfanti, vagabondi, pitocchi, pezzenti, storpi: un mondo di veri e falsi miserabili, affascinante anche per la ricchezza di documentazione.

Rita Pomponio, *Il Papa che bruciò Giordano Bruno*, Piemme ed., pp. 340.

Agiografiche pagine in onore di papa Clemente VIII (e con dichiarato livore verso Giordano Bruno).

Wolfgang Reinhard, *Storia del potere politico in Europa*, il Mulino ed., pp. XIV + 800

Vastissimo affresco storico, giuridico e politico dei fondamenti teorici e istituzionali dello Stato in Europa, dal Medioevo all'emergere delle nazioni fino all'esportazione del modello statale occidentale nel Terzo Mondo.

Giovanni Sartori, Gianni Mazzoleni, *La terra scoppia*, Rizzoli, pp. 236.

Polemiche pagine, in parte già apparse sul *Corriere della sera*, sui limiti causati allo sviluppo dalla sovrappopolazione.

## Fili sulle facciate: qualcosa forse si muove

L'Enel ha stipulato il 10 luglio 2003 un protocollo con l'Anci regionale della Sardegna mirante a valorizzare il patrimonio artistico dell'isola.

L'accordo, attraverso l'utilizzo di risorse economiche rese disponibili dall'Unione europea, dal Governo e dagli enti locali interessati, permetterà di salvaguardare la bellezza originaria delle località di particolare pregio artistico mediante l'interramento delle linee elettriche e l'eliminazione dei cavi dalle facciate degli edifici monumentali.

Tale accordo nasce dalla possibilità di utilizzare fondi statali ed europei all'uopo stanziati e che riguardano - in generale e con il coinvolgimento dell'Enel e dell'ente comunale interessato - la realizzazione o sistemazione di impianti di illuminazione esterna artistica dei siti archeologici e beni monumentali nonché interramento di reti di distribuzione aeree interne alle aree o alle stesse adiacenti, anche attraverso l'uso di "cavidotti intelligenti".

Qualcosa, dunque, si muove... La nostra campagna comincia a dare i suoi frutti.

## Obiettivo Casa

### Quel brutto 'pasticciaccio' dei vincoli storici



Corrado Sforza Fogliani\*

La Corte costituzionale ha detto che gli inquilini dei locali storici possono benissimo essere sfrattati. Ad essere tutelati, infatti, non sono loro, ma i locali. Capita, però, che insieme ai locali intesi come immobili, vengono qualche volta tutelati (nel senso di non poter neppure essere trasferiti altrove) anche i loro arredi. E qui, le cose si complicano non poco. Spesso, infatti, quegli arredi sono di proprietà degli inquilini, e cioè di coloro che — nella gran parte dei casi — hanno loro stessi sollecitato il vincolo, per assicurarsi una specie di inamovibilità, con conseguente «immutabilità» (perché questo, poi, è il fine ultimo) del canone. La situazione, così, viene ad essere la seguente: gli inquilini, fuori dei locali; i loro mobili (arredi, tecnicamente), dentro; i proprietari, che vengono nominati «custodi giudiziari» dei mobili stessi; i nuovi inquilini, che devono convivere con i mobili dei loro precedenti colleghi, ed adattare ai mobili stessi la loro attività. Un bel «pasticciaccio». Per cui, o i «mobili» tutelati sono sottoposti ad ogni adattamento d'uso (ove possibile) o si ha la chiusura vera e propria dei locali, con conseguente loro «infruibilità» (come dicono i tecnici del ramo) semperiterna, o quasi. Con tanti saluti (e auguri) per gli inquilini che hanno impetrato il vincolo, e che ne divengono le prime vittime. La situazione, merita di essere guardata in faccia con realismo. Una volta gli immobili rendevano tanto, o perlomeno avevano tasse basse, che i vincoli potevano essere sopportati bene. Oggi, la situazione è radicalmente diversa: gli immobili non rendono e il vincolismo non solo non giova, ma provoca effetti diametralmente opposti a quelli desiderati. E' facile fare beneficenza con la roba degli altri, e fare i «progressisti» (gridare, cioè, alla tutela della storia, della tradizione e così via) a poco prezzo. Ma i risultati, poi, sono quelli visti. La realtà è che la tutela può aversi esclusivamente in un quadro normativo e fiscale coerente. Non, con il (fatuo) comando-vincolo, e basta.

\* Presidente Confedilizia

## Devono spendere meno anche i Consorzi di bonifica

Il deputato Foti (An) — premesso che il Ministro dell'economia e delle finanze ha disposto, con proprio decreto del 29.11.'02, la contrazione del 15% delle spese per beni di consumo e servizi per gli enti pubblici non territoriali, e che l'Associazione nazionale degli enti di bonifica (Anbi) ha espresso opposizione a tale riduzione, pretestuosamente asserendo che i Consorzi sarebbero enti pubblici economici a competenza territorialmente definita, soggetti a vigilanza delle Regioni, laddove la riduzione delle spese dovrebbe invece riguardare solo enti pubblici soggetti a vigilanza statale — ha chiesto al Ministro precitato quali provvedimenti intenda assumere affinché i Consorzi di bonifica, come qualsiasi altro ente pubblico non territoriale, procedano ad attuare una politica di limitazione della spesa in una prospettiva d'indispensabile rigore e agiscano non più soltanto sull'incremento delle entrate, ma anche sulle uscite, in attuazione di quanto disposto dal decreto sopra menzionato.

Il Sottosegretario di Stato Molgora, rispondendo all'interrogazione, ha fatto presente che le esclusioni sull'applicabilità delle norme di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 29.11.'02 sono tassativamente previste e non si prestano ad interpretazioni. Pertanto è da ritenere che i Consorzi di bonifica rientrino fra gli organismi assoggettabili alle suddette disposizioni in materia di riduzioni delle spese di funzionamento.

## DALLE RIVISTE

### Risarcimento danni da attività impositiva Catasto ai Comuni? No, grazie La voltura catastale attua il passaggio di proprietà? I figli del Gattopardo

Ubaldo Perrucci tratta sul *Bollettino tributario* (n. 11/'03) l'argomento del risarcimento danni da attività impositiva. Sul numero successivo della stessa rivista, Eugenio Righi pubblica una nota a sentenza dal titolo «Aree fabbricabili, ICI e relative sanzioni».

Numerosi studi da segnalare dall'*Archivio delle locazioni e del condominio*, rivista diretta dal Presidente confederale. Sul n. 3/'03, Vittorio Angiolini tratta della natura e dei compiti delle Commissioni di conciliazione di cui all'art. 6 del Decreto Martinat e Nino Scipelliti del rinnovo tacito dei contratti di locazione precedenti la legge n. 431/'98. Sul numero successivo della stessa rivista, Carlo del Torre tratta il tema della fissazione della data dell'esecuzione di rilascio nelle procedure di convalida, Paolo Scalettari di alcuni problemi aperti in materia di locazioni non abitative e ancora Nino Scipelliti del risarcimento danni ex 1591 cod.civ.

### 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 errori: 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.

Sulla rivista *Anci* (n. 2-3/'03) numerosi articoli sul problema del Catasto ai Comuni. Argomento sul quale Marco Bertoncini ha curato un'intera (esaustiva) pagina su *ItaliaOggi* del 26/8, dal significativo titolo «Il catasto agli enti locali? No, grazie».

Su *Giustizia civile* (n. 5/'03), nota a sentenza di Giuseppe Visalli e Clara Vittoria dal titolo «La voltura catastale attua il passaggio della proprietà degli immobili? Riflessioni».

Il mensile *Re-real estate* (n. 2/'03) dà conto dell'iniziativa di Confedilizia, e di altre associazioni dell'immobiliare, alla Camera e al Senato nonché del giorno di liberazione fiscale del proprietario di casa calcolato dalla nostra organizzazione.

«La sicurezza antincendio nelle strutture sanitarie» è il titolo dello studio del vicepresidente confederale Vigne ospitato su *l'ufficio tecnico* (n. 6/'03).

Antonio Tamburrano e Lorenzo Olearo trattano sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 8/'03) della legittimazione ad agire in materia urbanistica delle associazioni ambientaliste riconosciute.

I poteri dei Comuni in materia catastale (con specifico riferimento, anche, all'ICI) sono esaminati da Mario Trimeloni su *La finanza locale* (n. 6/'03).

Su *Gentleman* (n. 30/'03), ampio servizio su «I figli del Gattopardo» («Non dormono sugli allori, ma restaurano i palazzi aviti, piantano vigneti nelle terre di famiglia, diventano imprenditori a Milano e a Londra. Sono le giovani leve di sangue blu in Sicilia»).

Un completo quadro (anche cronologico) della normativa fiscale concernente gli immobili storico artistici è tracciato da Salvatore Gallo su *Guida normativa* (n. 117/'03).

Michele Annunziata pubblica su *Giurisprudenza di merito* (n. 7-8/'03) una nota a sentenza dal titolo «Alienazione di beni culturali e procedura per esercitare la prelazione».

Dalla *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 2/'03) segnaliamo lo studio di Aldo Carrato dal titolo «Riflessioni generali su alcuni problemi essenziali attinenti alla disciplina delle nuove locazioni abitative in relazione al procedimento per convalida e sottoposti al vaglio della giurisprudenza».

Per chiudere, il *Corriere tributario*. Del n. 27/'03 segnaliamo lo studio di Pierluigi Muccari dal titolo «Per i processi tributari troppo lenti, torna il diritto all'equa riparazione». Dubbi sulla legittimità del regime delle spese del giudizio estinto per autotutela degli Uffici, espone Giovanni Ferrà sul n. 29 della stessa rivista. I criteri di tassazione della cessione dei contratti di locazione e di affitto sono esaminati da Franco Ricca sul n. 32.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

LIBRI

# Com'è morale essere proprietari di casa

di ALBERTO MINGARDI

**"I**l problema della casa in Italia", curato per Rubbettino da Massimo Baldini sotto gli auspici di Confedilizia, riunisce alcuni scritti sul tema di Angelo Costa, eroico presidente della Confindustria del dopoguerra. Angelo Costa era - ha scritto Sergio Ricossa - «dalla nascita cattolico, liberista e senza peli sulla lingua... Cresciuto in mezzo all'olio d'oliva, che tutta la sua famiglia genovese commerciava, fu sempre incapace di "ollare", di dire ipocrisie, o di blandire». Quest'irruenza generosa affiora dalle pagine felici del libro, molte delle quali sicuramente datate se si guarda ai problemi e ai fatti di cronaca con cui si confrontano, ma attualissime se si va al sodo, se si mira ai concetti.

Colpisce soprattutto il fatto

che Costa considerasse, nonostante lo spirito dei tempi, la proprietà come strumento di responsabilizzazione: «La proprietà della casa rappresenta non solo un elemento di stabilità economica e sociale ma un fatto educativo». «Costa contrariò per questo», sottolinea Corrado Sforza Fogliani, «ogni programma pubblico che non intendesse la proprietà della casa come risultato di un sacrificio, e di un sacrificio volontario. Ne sarebbe stato frustrato - riteneva - l'aspetto morale. E vedeva giusto».

Il che vale, ovviamente, anche per le classi meno abbienti. Se è vero - Costa lo riconosce - che lo stare in affitto è spesso economicamente razionale (non c'è una ricetta giusta per

tutti), è vero che il valore del risparmio trascende la dimensione meramente economica. Una società di proprietari, si potrebbe dire, è una società al tempo stabile e morale. Del resto, parsimonia e vocazione al sacrificio erano una costante, fra i più poveri, pelma che l'avvento del welfare state seminasse l'illusione di una prosperità senza rinunce. In un saggio recente, per esempio, lo storico Steve Davies racconta come nell'Inghilterra

**Rubbettino pubblica gli scritti di Angelo Costa sul problema edilizio in Italia**

dell'800 le classi lavoratrici riuscirono a conquistarsi la proprietà della casa, in un contesto di puro mercato.

In un'Italia in cui lo Stato aveva scaricato sui contribuenti il costo dell'edilizia popolare, Costa sognava una soluzione «che possa dare una diffusa

proprietà della casa ai lavoratori con il minimo sacrificio collettivo e con non eccessivo vantaggio economico per i beneficiari». Qui il passaggio chiave è proprio il «non eccessivo vantaggio economico per i beneficiari». Ciò che vale nella vita, insomma, va conquistato. L'ideologia dei "pasti gratis" spiana la strada a una devastazione morale che è il vero dramma - al di là della bancarotta economica - dello Stato sociale. Non mancano davvero stilette a una legislazione viscolistica e insostenibile. «Per costruire case di carattere popolare», così Costa, nel 1975, «a parte le spese di urbanizzazione ci sarebbero aree che costerebbero bene poco, ma vengono a costare molto quando per costruirle è necessario avere una licenza».

alberto.mingardi@com.org



**LA PUBBLICAZIONE E I DATI**  
Angelo Costa, "Il problema della casa in Italia", a cura di Massimo Baldini, con introduzione di Corrado Sforza Fogliani, Sovriva Memelli: Rubbettino, 2003, € 8,00. Angelo Costa (1901-1976) venne eletto primo presidente della ricostituita Confindustria nel 1955, carica che occupò sino al 1955 e poi, di nuovo, nel triennio 1966-1970.

da *Liberò* 27.7.'03

TOMMASO FOTI\*

**N**el gioco scarsi, una vivace polemica promossa dai sindacati degli inquilini ha richiamato alla nostra attenzione il tema del costo degli affitti. Scritto dire - come si è capito - che negli ultimi 10 anni le spese per l'affitto di un immobile abitativo sono mediamente cresciute del 200% (è parso una "balaia", magari dilata ad arte nel momento in cui si reclamano nuove proroghe degli sgravi).

spinti, diventando solitamente superiore la spesa liberalizzazione dei contratti di locazione.

Inoltre, l'ipotesizzato aumento dei canoni si sarebbe verificato in un periodo contraddittorio da un viscolismo esasperato (quello protetto fino al 1998 dall'acqua canonica) e da un viscolismo amministrato (quello frutto dell'applicazione della nuova legge abitativa sulle locazioni).

La verità è che - come sappiamo bene tutti - dai sono i nostri principi per i quali molti immobili ad uso abitativo non vengono affittati: il primo dovuto al fatto che vi è ancora oggi limitata l'offerta di riavere l'immobile alla scadenza del contratto di locazione; il secondo

## Caro-affitti, attenti alle bugie

dato dal fatto che non c'è proporzione tra i costi sostenuti per la ristrutturazione di un immobile e il canone d'affitto percepito. Tant'è che, per favorire il recupero del patrimonio immobiliare privato, il governo dell'Ulivo lo costretto ad inventarsi qualche spaurito fiscale.

Attuare a testa bassa i proprietari di casa non la certo essere alle associazioni degli inquilini, né giova alla categoria che dicono di rap-

presentare. Se non ci fossero i proprietari di casa (che mettono a disposizione i loro beni), potrebbe lo Stato far fronte alle necessità abitative di tutti coloro che vivono in affitto?

No di certo! Ma, allora, un po' più di sgravi non basterebbe. A seguito della recente regolamentazione, molti inquilini, che si gioveranno della possibilità del riaggiornamento familiare, si trove-

ranno collocati ai primi posti dei vari bandi finalizzati all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Molti italiani, vedendosi chiosa la possibilità di affittare un immobile, alio non potranno fare che ricorrere sul mercato "privato". E allora, se veramente si vuole che questi italiani possano trovare un appartamento da affittare, perché ponderarsi con chi (i privati) potrà soddisfarne le richieste?

Se veramente i privati avessero tratto dalla locazione degli immobili ciò che assicurano i sindacati degli inquilini, una cosa è certa: tutti avrebbero investito in immobili, anche in borsa.

Ma così non è stato, tant'è che è

emerso lo sghiera di coloro che si sono fatti attirare dalle momentanee performance della borsa. E la conseguenza è che oggi migliaia di miliardi sono stati "bruciati" in borsa, anziché essere investiti nella costruzione di immobili.

Che ai sindacati degli inquilini piaccia dare i sgravi, lo sappiamo da tempo. Tuttavia, preavviso - sghigliando - che i loro dirigenti non avrebbero mai superato quelli del lotto per quantificare i presunti canoni dei canoni di locazione.

\* Responsabile nazionale Settore Inquilinatura di Alleanza Nazionale

da *Secolo d'Italia* 4.5.'03

## FINANZA & LIBRI

# LIBERO CANONE IN LIBERA URBANISTICA

CARLO LOTTIERI

L'edilizia è certamente uno degli ambiti in cui maggiormente si avverte l'invadenza dello Stato. È anche significativo, al riguardo, che mentre oggi il concetto di «pianificazione economica» appare del tutto screditato, non così è per la «pianificazione urbanistica» o per quella «territoriale». Sotto vari punti di vista, insomma, l'urbanistica è ormai uno tra gli ultimi fortili del socialismo reale.

Oltre a ciò, nel ventesimo secolo si è avuta pure una notevole espansione dell'edilizia pubblica. Sulle origini di tale processo un testo piuttosto utile

zia promossa e finanziata dallo Stato, oltre che il controllo degli affitti. Realizzato con il contributo della Confedilizia e con un'introduzione del suo presidente Corrado Sforza Fogliani, il volume è un'antologia di saggi tratti da *La Critica Sociale* i quali mantengono intatta, dopo più di cent'anni, la loro attualità. Tra «patti in deroga» e residui dell'equo canone, in effetti, l'Italia di oggi non ha ancora compreso la lezione di quegli studiosi, tra cui compare lo stesso Costanzo Einaudi, fratello minore del futuro primo presidente della Repubblica, che nello studio sul «Problema delle case popolari all'alba del secolo XX» sostiene come l'unico modo per assicurare una casa a chi ne è privo consista nell'eliminare ogni impedimento alla libera contrattazione ed aumentare insomma gli spazi di libertà. Queste idee, tra l'altro, erano condivise anche da talmi socialisti intelligenti, come quel Bachi citato da Giuseppe Prato nel suo scritto: un socialista convinto che «la fissazione di un cal-

miere delle pigioni non potrebbe avere che un'efficacia nulla e transitoria, e dannosa agli inquilini stessi». Chi negli scorsi anni ha cercato un'abitazione, d'altra parte, sa bene come simile affermazione fosse più che fondata. Ed è anche giusto rilevare - come ha fatto Marco Bertocchini - che «quelle disposizioni, risalenti all'epoca del compromesso storico, restano in vigore, dopo un quarto di secolo, per reggere l'intero settore delle locazioni non abitative, e nessuno sembra avere il coraggio di farne piazza pulita». Il volume aiuta quindi non solo a capire l'attualità degli argomenti liberali in materia di edilizia e locazioni, ma ci permette al tempo stesso di accostare un'epoca durante la quale era molto più diffusa che oggi la consapevolezza che ogni spesa pubblica comporta (prima o poi) una tassazione e che quindi la necessità di far quadrare i conti senza cedere alla demagogia ed al facile consenso nasce in primo luogo dal rispetto che ogni amministratore è tenuto ad avere di fronte ai propri concittadini ed al loro lavoro.



**L'edilizia popolare in Italia agli inizi del Novecento**  
Massimo Baldini (a cura di) Rubbettino - 2003  
Pagg. 113, euro 6

è quello curato da Massimo Baldini per l'editore Rubbettino, che aiuta anche a capire in che modo si è imposta all'attenzione dei politici la stessa questione di un'edili-

da *Finanza & Mercati* 28.6.'03

## L'Ici è dovuta per tutta la durata del procedimento di esproprio

Il decreto di occupazione non estingue il diritto di proprietà, in quanto l'estinzione dei diritti è effetto proprio del decreto di espropriazione. Di conseguenza, ai fini Ici, posto che il presupposto per l'applicazione dell'imposta è sì il possesso dell'immobile ma il titolo è costituito dalla proprietà o da altro diritto reale di godimento, fin quando non viene emesso il decreto di espropriazione, soggetto passivo di imposta resta il proprietario dell'immobile e l'obbligo di denuncia e di versamento sussiste anche nel periodo di occupazione d'urgenza, fino alla data di emissione del decreto di espropriazione o dell'accordo di cessione volontaria del bene, se precedente.

È quanto ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Salerno, con sentenza 13.2.'03, n. 13.

## Estensione del modello unico informatico

La Circolare 6.6.'03, n. 6/T, dell'Agenzia del territorio, indica - per ogni distretto notarile - le date a partire dalle quali decorre l'obbligo, da parte dei notai, dell'utilizzo del modello unico informatico per gli adempimenti di registrazione, trascrizione e voltura degli atti di compravendita degli immobili, la cui estensione è stata prevista dal decreto direttoriale 18.4.'03.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia interessate al problema possono chiedere alla Sede centrale copia della suddetta Circolare.

*L'esercizio era stato dato in locazione due anni prima*

## Soldi per lasciare il locale Presi sotto la casa dei proprietari

Per liberare un bar, che avevano avuto in locazione per un paio di anni, pretendevano dai proprietari l'equivalente di 60 milioni di vecchie lire, in contanti. Soldi che avevano chiesto con minacce e intimidazioni.

Per questo due uomini, Antonio Carboni e Domenico Vallotta, 45 e 51 anni, sono stati arrestati dalla polizia con l'accusa di tentata estorsione. I due, ai primi di maggio, avevano pensato bene di andare a riscuotere il denaro richiesto, ovviamente armati di una pistola, a casa dei legittimi proprietari del bar, in via Lucrezia Romana, nel quartiere della Romanina. Ma questi ultimi hanno avvisato la polizia, che arrivata sul posto ha subito trovato uno dei due aspiranti estorsori. L'altro stava invece tentando di nascondere la pistola.

Gli agenti hanno accertato che i due uomini, che pretendevano i soldi, non avevano però mai restituito ai proprietari le chiavi del locale commerciale.

I due sono stati arrestati, oltre che per la tentata estorsione, anche per detenzione illegale e ricettazione di arma da fuoco.

## Condoni fiscali: ultimo appello al 16 ottobre

Si richiama l'attenzione sul termine di giovedì 16 ottobre, ultimo giorno per avvalersi dei diversi condoni tributari previsti dalla Finanziaria '03 (cfr. Cn genn. '03), segnalandosi che con decreto 3.9.'03, il Ministero dell'economia e delle finanze ha dettato ulteriori disposizioni applicative, con particolare riferimento al calcolo degli interessi sui versamenti rateali.

Per il dettaglio delle varie forme di sanatoria fiscale usufruibili sino al 16 ottobre, si veda - in altra parte di questo notiziario - lo "Scadenario del proprietario di casa e del condominio". Ulteriori informazioni e approfondimenti presso le Associazioni territoriali.

**La CONFEDILIZIA**

**è forte di oltre 210**

**Associazioni territoriali**

Per informazioni su indirizzi e sedi

tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# CONTRATTI, REGOLE E AGEVOLAZIONI

**P**er i contratti regolamentati (agevolati, transitori, per studenti universitari), la vigente normativa stabilisce, pur con diverse modalità, agevolazioni fiscali sia erariali (in questo caso, per i proprietari e per gli inquilini) sia locali (per i soli proprietari), ove deliberate - in quest'ultima ipotesi - dai Comuni interessati. La normativa fa capo alla legge 431-'98 e al Testo unico delle imposte dirette. Ecco le regole fondamentali.

Per i contratti agevolati, dunque, i proprietari con immobili nei Comuni cd. «ad alta tensione abitativa» corrispondono l'Irpef e l'Irpeg solo sul 59,5% del canone (ridotto al 52,5 a Venezia centro e isole) nonché l'imposta di registro limitatamente al 70% del canone. Sempre per i locatori, l'Ici è dal canto suo ridotta nei Comuni che l'abbiano deliberata e alle condizioni dagli stessi stabilite. Per gli inquilini, poi, è prevista - sull'intero territorio nazionale - una deduzione Irpef di 495,80 euro o di 247,90, a seconda del loro reddito. Per l'imposta di registro, regole uguali a quelle per i proprietari.

E' tutto presto detto quanto ai contratti transitori. Nessuna agevolazione fiscale erariale è infatti per essi prevista, né a favore dei locatori né a favore dei conduttori. Per i primi, può invece aversi un'Ici ridotta, se deliberata dal Comune interessato (quello nel quale è situato l'immobile di cui al contratto di locazione).

Le agevolazioni fiscali a favore dei locatori sono invece uguali, nei contratti per studenti universitari, a quelle stabilite per la stessa categoria nei contratti agevolati (e ciò, sia per l'Irpef sia per l'Irpeg, per il Registro, per l'Ici). Quella del Registro, e con le stesse modalità già dette, è l'unica agevolazione erariale prevista in questo caso per gli inquilini.

Per tutti i tipi di contratti, da ultimo, è prevista la possibilità per gli inquilini (ma in alternativa alle agevolazioni di cui s'è detto) di ottenere contributi a carico del Fondo sociale per l'affitto. Le condizioni relative sono precisate in una completa tabella sinottica sulle locazioni regolamentate (comprendente anche altre informative, oltre quelle fiscali) che è consultabile - insieme con altre pratiche tavole sui risparmi fiscali nei contratti agevolati, a favore sia dei proprietari sia degli inquilini - al sito della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 26.7.'03 (rubrica del Presidente confederale)

## Parole sante, ma...

L'eccesso combinato di regolamentazione e di imposizione fiscale sta soffocando la vita del Paese, in un nuovo tipo di medioevo, fiscale e giuridico.

Il problema dell'eccesso di regolamentazione è grave almeno quanto il problema dell'eccesso di imposizione fiscale. E non è separabile da questo. Sono infatti le due facce di una stessa medaglia. La medaglia del potere dello Stato sui cittadini.

Quella della eccessiva regolamentazione non è una marginale questione giuridica. Ma una fondamentale questione economica e politica.

Perché l'eccesso di regole costa ai cittadini ed alle imprese due volte: ha un costo diretto, per la comprensione, l'applicazione e il rischio di violazione; un costo indiretto, in termini di mancate opportunità di lavorare e di produrre.

L'eccesso di regolamentazione sta in specie progressivamente saturando lo spazio giuridico, sta riducendo, se non la libertà politica, la libertà degli individui nella loro vita ed azione quotidiana.

Giulio Tremonti

*Meno tasse più sviluppo, 1999*

## SPESE COMUNALI...

### Dal ring un forte messaggio di pace

Abbiamo perso il conto, anche perché le esternazioni sono ormai settimanali; ma senz'altro si calcolano a decine e decine gli interventi del sindaco di Firenze e presidente dell'Anci, Leonardo Domenici, per chiedere soldi allo stato, per sollecitare finanziamenti ai comuni, per dolersi dell'impossibilità di operare tagli alle spese municipali e per pietre, in nome del federalismo, abbondanti integrazioni di cassa. Accanto a lui nella giunta fiorentina siede, altrettanto esternatrice, l'assessora Tea Albini, responsabile del settore casa: pure lei non manca mai di dolersi, sia in veste locale, sia in sede Anci, per la scontata «emergenza abitativa» e per la dichiarata, cronica mancanza di fondi comunali al riguardo.

Se poi si va a spulciare l'attività del comune retto dai sucitati amministratori, si scopre che forse qualche spesa si sarebbe potuta evitare. Prima di lamentarsi, qualche taglio si sarebbe potuto operare. Facciamo un esempio, che riteniamo indicativo, non senza chiederci quanti casi simili si trovino a Firenze (e non solo a Firenze) di spese che, diciamo così, lasciano a desiderare.

Ci si sono messi ben due enti locali: comune e provincia di Firenze. E una regione, la Toscana. E poi, la Federazione pugilistica italiana. Hanno sottoscritto un «protocollo d'intesa», un estratto del quale si

rinvia perfino sul *Bollettino Ufficiale della Regione Toscana*. Il fine: «Assicurare ospitalità e assistenza tecnica al pugile palestinese Monir H. A. Abu Kreshek».

All'origine dell'iniziativa dovrebbe collocarsi Alberto Brascia, già vicesindaco di Firenze e già presidente della provincia, attualmente presidente del consiglio comunale della città, pugile in gioventù e oggi vicepresidente nazionale della Federazione pugilistica. L'intersecarsi della cariche istituzionali e sportive gli ha permesso, all'evidenza, di ottenere da diversi enti l'adesione al «protocollo d'intesa».

Al pugile palestinese saranno assicurate «ospitalità e assistenza tecnica». Quanto allo specifico, il comune di Firenze «provvederà a fornire gratuitamente un alloggio al giovane pugile, che sarà raggiunto dalla moglie e dal figlio, fino alla sua partenza per Atene», sede olimpica nel 2004. Quindi i problemi della casa, di turno lamentati a Firenze dall'assessore Albini, vengono risolti per il pugile palestinese.

Non per nulla alla sottoscrizione del «protocollo d'intesa», svoltasi a Roma, ha proprio provveduto la responsabile del settore casa.

Le carenze di fondi, lamentate da Domenici, non valgono per gli enti locali toscani quando si tratta di dare «ospitalità e assistenza tecnica» al-

l'atleta straniero, con moglie e figlio.

Un tempo, quando a vigilare sulle spese municipali pensava la giunta provinciale amministrativa, mai si sarebbero neanche pensati sprechi del genere. Oggi, la politica estera è appannaggio non solo di tutte le regioni, ma anche dell'ultimo dimenticato comune.

Logico quindi che a risolvere la questione palestinese vogliono provvedere camere di commercio e Usl, università e consorzi di bonifica, tutti dimentichi che basterebbe, e avanzerebbe, il ministero degli esteri. Altrettanto logico, oggi, che ci si faccia carico di spese che un ordinamento degli enti locali che fosse razionale e serio vieterebbe.

Tutto, è ovvio, in nome di immortali valori, puntualmente esaltati dalla Albini: «forte messaggio di pace», «segnale di distensione», «dialogo fra i popoli». È ben vero che il prendersi a pugni, sia pure per sport, non è proprio esibizione pacifica e aliena dalla violenza.

Non importa: quel che conta, per gli enti locali toscani, è condurre la propria politica estera. Quando poi Domenici, la Albini & c. si dorranno della carenza di fondi, si potrà loro ricordare che per mandare un pugile palestinese alle Olimpiadi i soldi si sono trovati.

Marco Bertoncini

da *ItaliaOggi* 14.5.'03

## Notai, notifiche vendite immobiliari

Le notifiche e le comunicazioni richieste dai notai durante lo svolgimento delle procedure per le esecuzioni immobiliari, devono essere sottoposte allo stesso regime riservato ai giudici.

A far luce sul punto, dopo una serie di richieste da parte di alcuni uffici giudiziari, è stata una Circolare della Direzione generale della giustizia civile inviata a tutti i presidenti delle Corti di appello. In particolare, i responsabili delle cancellerie hanno chiesto di conoscere se, nell'ipotesi in cui il notaio incaricato della vendita dal giudice dell'esecuzione chieda la notifica degli avvisi ex articolo 576 cpc direttamente all'ufficio notifiche e provvedimenti, debba anche provvedere al pagamento delle notifiche oppure se le stesse debbano essere parificate ai biglietti di cancelleria con conseguente registrazione nel modello A/bis del Tribunale.

Il Dipartimento per gli affari di giustizia, una volta premesso che la delega per la vendita conferita dal giudice al notaio di per sé trasferisce tutte le competenze del primo al secondo, ha ritenuto che «per le notifiche richieste dai notai», si legge nella circolare, «debba essere osservato lo stesso regime delle notificazioni e comunicazioni richieste dal giudice dell'esecuzione nelle medesime procedure».

## RECENSIONI

### Edilizia

Claudia Lazzarotto, Ernesto Lazzarotto, *Impianti e sistemi antincendio negli edifici privati e pubblici*, II ediz., Maggioli ed., pp. 248 + Cd-rom.

Progettazione, prevenzione e dispositivi degli impianti, con un Cd-rom che riporta norme, moduli, progetti e materiali.

## Condominio amico dell'ozono

Arriva a New York il primo condominio ambientalista. È The Solaire (20, River terrace, Battery Park City, tel. 001212-7486100, apertura dei primi 7 piani dal 1° luglio 2003).

Ventisette piani, 293 appartamenti, il Solaire prevede cellule fotovoltaiche che coprono il tendone all'entrata e la facciata ovest della torre per trasformare la luce solare in elettricità da fornire al complesso (coprirà circa il 5 per cento del fabbisogno totale). Altre attenzioni ambientaliste: l'aria condizionata sostenuta da gas «amici» dell'ozono e un sistema di «water reclamation» che riduce i consumi d'acqua.

## TUTTOCONDOMINIO

### Infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare

Le Sez. Un. del S.C. (Cass. 3672/97) hanno recentemente chiarito che «poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficiale o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condòmini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condòmini, in concorso con il proprietario superficiale o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal citato art. 1126, vale a dire, i condòmini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo».

Con questa importante pronuncia, le Sezioni Unite hanno composto il contrasto giurisprudenziale sorto in ordine alla responsabilità per i danni riportati dal condòmino dell'appartamento sottostante a seguito delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare dell'appartamento soprastante, di proprietà esclusiva. Sostanzialmente nello stesso senso, cfr. Cass. 7 dicembre 1995, n. 12606, in Arch. loc. e cond. 1996, n. 434; Cass. 17 maggio 1994, n. 4816, ivi 1994, 858 e Cass. 14 febbraio 1987, n. 1618, ivi 1987, 294. Contra, Cass. 19 gennaio 1989, n. 255, ivi 1989, 257 e Cass. 30 maggio 1988, n. 3696, ivi 1988, 710.

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

## Obiettivo Casa Piscine a regola d'arte e di legge



CORRADO  
SPORZA FOGLIANI

**T**empo d'estate, e tempo – dunque – di mare e di piscine. Anche

condominali. Ma quali sono, per queste ultime, le regole? La materia è stata sviscerata in una sentenza del Tribunale di Ferrara (la più completa – che risulti – in argomento). Che ha anzitutto stabilito che per le piscine di condominio non vale l'obbligo – previsto per le piscine dei complessi sportivi – della presenza di un assistente (del "bagno", in sostanza). Ma che ha anche stabilito, però, che il condominio in quanto tale (quindi, tutti i condòmini; non, l'amministratore) deve considerarsi custode di cosa pericolosa e, di conseguenza, gravato dell'onere di proteggere in modo adeguato la piscina (quantomeno, regolamentandone rigidamente l'accesso, specie con riguardo ai minori) ovvero di chiuderla.

A parte queste "disposizioni" di carattere generale, è da dirsi che la Conferenza Stato-Regioni ha recentemente definito un Accordo fra il Ministero della salute, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano sugli "aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio". L'Accordo contiene norme di diretta applicazione a talune categorie di piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica. Alle Regioni e alle Province autonome, invece, l'Accordo affida il compito di elaborare specifiche disposizioni per la disciplina delle caratteristiche strutturali e gestionali delle piscine condominiali "destinate esclusivamente agli abitanti del condominio ed ai loro ospiti", aggiungendo che i requisiti igienico-ambientali dell'acqua devono essere quelli previsti dall'Allegato 1 all'Accordo medesimo (e che è qui impossibile illustrare, ma che può essere richiesto alla Confedilizia centrale tramite un'Associazione territoriale alla stessa aderente).

In sostanza, per sapere con esattezza quali obblighi gravino sui condòmini in relazione alle loro piscine, occorre vedere se la competente Regione abbia emanato una normativa al proposito (ed eventualmente quale). In mancanza, valgono esclusivamente le norme generali (e generiche) di cui s'è detto sulla scorta di quanto stabilito dal Tribunale emiliano citato nonché le norme – immediatamente precettive, deve ritenersi – sulle caratteristiche dell'acqua e di cui pure s'è già detto.

\*presidente Confedilizia

## Privacy, nuove disposizioni

*Permessi di accesso ai centri storici*

*Numeri chiamati completi, e chiamate di disturbo  
Niente debitori negli avvisi delle vendite giudiziarie*

Con D. Lgs. 30.6.'03 n. 196 è stato approvato il "Codice in materia di protezione dei dati personali" (che entrerà in vigore l' 1.1.'04, con contestuale abrogazione della legge n. 675/'96).

Per quanto ci può in particolare riguardare, segnaliamo che i contrasti per gli accessi ai centri storici dovranno contenere i soli dati indispensabili ad individuare l'autorizzazione rilasciata, così come le generalità e l'indirizzo della persona fisica interessata dovranno essere riportati con modalità che non consentano la loro diretta visibilità.

E' poi previsto che, ad esclusivi fini di specifica contestazione dell'esattezza di addebiti determinati o riferiti a periodi limitati, si possa da parte degli abbonati richiedere – a proposito dei servizi di comunicazione elettronica – di avere completa conoscenza dei numeri chiamati (anziché delle loro sole ultime tre cifre, come da attuali fatture). Per le chiamate di disturbo, si potrà chiedere la comunicazione dei dati relativi alla provenienza delle chiamate ricevute.

Segnaliamo da ultimo che negli avvisi delle vendite giudiziarie sarà omessa l'indicazione dei debitori, le cui generalità potranno essere fornite solo dalle cancellerie del Tribunale competente "a chiunque vi abbia interesse".

Per la normativa relativa agli archivi, cfr – su questo stesso numero – la rubrica ASAGES, e per quella relativa ai collaboratori domestici la rubrica ASSINDATCOLF.

## Scenari Immobiliari, nuovo sito internet

È operativo il nuovo sito di Scenari Immobiliari ([www.scenari-immobiliari.it](http://www.scenari-immobiliari.it)), istituto indipendente di studi e ricerche del settore immobiliare, presieduto da Mario Breglia.

È stato completamente rinnovato per veste grafica e contenuti e reso interattivo.

I navigatori interessati possono conoscere le attività dell'istituto, acquistare i suoi studi, abbonarsi alle pubblicazioni periodiche, accedere alla banca dati e iscriversi on line ai corsi di aggiornamento professionale ed ai forum organizzati dall'istituto stesso. Il sito è navigabile liberamente, senza necessità di password. Una sezione è dedicata ai media, con i comunicati stampa.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Quando il locatore può rifiutare la restituzione dell'immobile

Importante sentenza della Cassazione (n. 16685/02, inedita) in materia di restituzione della cosa locata al locatore. Quand'è – dunque – che quest'ultimo può rifiutare la restituzione in parola? Lo ha spiegato la Suprema Corte: "In tema di locazione, nell'ipotesi in cui l'immobile offerto in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello descritto dalle parti all'inizio della locazione, ovvero, in mancanza di descrizione, si trovi, comunque, in cattivo stato locativo, per accertare se il rifiuto del locatore di riceverlo sia o meno giustificato, occorre distinguere a seconda che la cosa locata risulti deteriorata per non avere il conduttore adempiuto all'obbligo di eseguire le opere di piccola manutenzione durante il corso della locazione, ovvero per avere il conduttore stesso effettuato trasformazioni e/o innovazioni, così che, nel primo caso (trattandosi di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa, e non implicano l'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa) l'esecuzione delle opere occorrenti per il ripristino dello status quo ante rientra nel dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto per non aggravare il danno, ed il suo rifiuto di ricevere la cosa è conseguentemente illegittimo, salvo diritto al risarcimento dei danni, mentre, nel secondo caso (poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implica il compimento di un'attività straordinaria e gravosa), il locatore può legittimamente rifiutare la restituzione della cosa locata nello stato in cui essa viene offerta".

### Cessioni a catena, il primo inquilino ne risponde sempre

Ecco un'importante massima della Cassazione (sent. n. 17201/02, inedita) in materia di cessioni a catena di azienda e, contestualmente, di contratto di locazione: "In materia di locazioni, in caso di cessione – senza il consenso del locatore – del contratto di locazione insieme all'azienda ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978 (c.d. dell'equo canone), il conduttore cedente risponde solidalmente dell'inadempimento del cessionario. Tale obbligazione di garanzia, il cui fondamento va ravvisato nel potere esclusivo di scelta del cessionario da parte del cedente e nella corrispondente esigenza di tenere il locatore – che a tale scelta non ha titolo – indenne dalle negative conseguenze che possano derivarne, trova applicazione anche nelle ipotesi di c.d. cessioni intermedie, e cioè qualora alla prima cessione ne segua una seconda ad opera del cessionario, con la conseguenza che l'originario conduttore e primo cedente rimane obbligato in solido con l'ultimo cessionario per le obbligazioni di costui, essendo tenuto a rispondere del meccanismo dei subentri automatici da lui posto in essere e che il locatore non può evitare".

### Attenzione, c'è attività ricreativa e attività ricreativa

L'art. 42 della legge dell'equo canone (pare impossibile, ma nell'uso diverso è ancora quella legge che regola i rapporti di locazione!) stabilisce che per le attività ricreative non è dovuta, al termine della locazione, alcuna indennità. Ma attenzione, c'è attività ricreativa e attività ricreativa. Il perché lo ha spiegato la Cassazione, nella sua sentenza n. 16690/02, inedita.

"La norma di cui all'art. 42 della legge n. 392 del 1978 – ha detto la Suprema Corte – che esclude l'obbligo di corresponsione, a carico del locatore, di una indennità da perdita dell'avviamento commerciale in favore del conduttore, non è applicabile tutte le volte in cui l'attività esercitata, pur avendo finalità culturali o lato senso ricreative (nella specie, attività sportiva consistita nella gestione di una palestra), abbia fine di lucro, nel qual caso prevale la diversa qualificazione della locazione c.d. imprenditoriale, ex art. 27 della legge citata".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Ascensore e barriere architettoniche: la legge n. 13 del 1989 non basta

Si fa un gran parlare di barriere architettoniche e si accusano i Comuni di non smussare i marciapiedi, di rendere disagiata il passaggio delle carrozzine, dei passeggini e di eventuali sedie a rotelle per gli invalidi; ma si continua ad ignorare il problema sociale rappresentato dalla mancanza degli ascensori nei vecchi fabbricati e dalle difficoltà della loro installazione nei vecchi edifici condominiali, ove, di regola, il vano scale è più che sufficiente per la collocazione naturale dell'ascensore. Tuttavia, soprattutto negli edifici più vecchi, l'inserimento dell'ascensore comporta inevitabili sacrifici e modificazioni delle scale, che non tutti accettano volentieri e che sono causa di opposizioni variamente motivate da parte degli altri condomini (generalmente si protesta perché le scale si riducono eccessivamente e non consentono più il passaggio di mobili ed oggetti ingombranti, o per ragioni di natura estetica ed architettonica, ovvero motivate dalla particolare collocazione di alcune unità immobiliari specie quelle dei piani bassi, per le quali l'accessibilità potrebbe subire qualche limitazione).

Ora, non si vuole affermare che l'installazione dell'ascensore nei vecchi fabbricati sia sempre e comunque possibile, poiché bisogna anche prendere atto che qualche volta non esistono soluzioni che consentano una installazione sicura ed un impianto funzionalmente efficiente; ed in questi casi non c'è che accettare la situazione e concludere che l'ascensore non può essere installato. Esiste, è vero, la possibilità offerta ai portatori di handicap dall'art. 2 della legge n.13/1989, di installare a proprie spese un servoscala o una struttura mobile per modificare l'accesso agli edifici, agli ascensori ed alle rampe dei garages. Ma si tratta di soluzioni di ripiego, assai costose e che, seppure consentite espressamente dalla legge, comportano una occupazione delle scale anche maggiore dell'ascensore, per cui se questo genere di controversie non offuscasse la ragionevolezza che non bisogna mai abbandonare nei rapporti intercondominiali, si comprenderebbe che per quanto ingombranti, gli ascensori lo sono sempre meno di eventuali altri meccanismi sostitutivi.

Resta comunque il problema, statisticamente più frequente, della conflittualità condominiale determinata dagli ascensori che si adattano a stento al vano scale e che richiedono necessariamente lavori di adattamento, quali l'elimina-

nazione delle ringhiere, il taglio, anche se limitato, dei gradini, l'occupazione parziale dello spazio posto al piano terreno, la riduzione dei pianerottoli: quanto basta a suscitare l'opposizione dei condomini posti al piano terreno o ai piani bassi, i quali sostengono di subire solo gli effetti negativi dell'ascensore e non quelli positivi, con gli inevitabili strascichi giudiziari.

Ora, in questa materia occorre ribadire alcuni principi che, a nostro modesto parere, dovrebbero orientare gli interessati in tutti i casi di incertezze e dubbi:

- in primo luogo, bisogna affermare che, a differenza di opinioni correnti, dalla installazione dell'ascensore, tutti i condomini, anche quelli dei piani bassi ed anche, per paradossale che sia, quelli del piano terreno, traggono benefici in termini di valorizzazione delle loro proprietà. Ovviamente, si valorizzano di più le proprietà poste ai piani alti, ma appartenere ad un condominio dotato di ascensore si traduce in un beneficio, anche se minore, per tutti gli appartamenti, compresi quelli che dall'ascensore hanno minore o nessun bisogno, ma che traggono vantaggio indiretto dalla generale valorizzazione dell'intero fabbricato;
- in secondo luogo, è bene chiarire che l'ascensore serve a tutti e non solo agli handicappati o agli anziani che risiedono nel condominio, poiché a tutti, anche estranei al condominio, può capitare di dover andare a visitare per motivi di lavoro, di amicizia, di parentela o altro, persone residenti al quarto o al quinto piano;
- in terzo luogo, è bene affermare con chiarezza che non si possono mettere sullo stesso piano diritti ed interessi assai diversi e di ben diversa importanza: il diritto che

pure spetta a tutti i condomini ai sensi degli articoli 1120 e 1121 del codice civile, alla integrità delle parti e delle strutture condominiali, ed il diritto dei residenti nel condominio alla salute, e ad una normale vita di relazione, che comporta la necessità di uscire dalla propria casa e di rientrarvi quando più si crede, liberamente e senza la determinante influenza dell'età o della salute, o come spesso accade di tutti e due questi fattori.

Ed infine occorre dire con eguale chiarezza che le pubbliche amministrazioni interessate a questo tipo di problemi condominiali ed in particolare i Comuni, debbono assumersi le proprie responsabilità e non, tutte le volte che all'interno del condominio si avverta il minimo dissenso (il che succede spesso), dedicarsi alla ricerca di motivi più o meno fondati per rinviare se non bloccare l'installazione degli ascensori.

I Comuni hanno la facoltà di autorizzare (ed anzi dovrebbero prendere atto della semplice dichiarazione di inizio dell'attività edilizia, D.I.A.) i lavori necessari per l'installazione dell'ascensore, previo riscontro della regolarità edilizia dell'intervento; e invece è tutto un cercare motivi per rinviare, soprassedere, non decidere, ogni volta in cui si abbia l'impressione che all'interno del condominio vi siano opposizioni o liti: come se la preoccupazione della responsabilità per qualche riduzione di scalino, di ringhiera o di pianerottolo, non dovesse essere minore di quella di ben maggiore entità quando, a causa del ritardo o della mancata installazione dell'ascensore, accadano a danno di anziani o handicappati, fatti di ben maggiore gravità.

Nino Scipelliti  
Presidente Confedilizia Firenze

## Compravendite immobiliari: +14, 3%

Il 2002 è stato un anno particolarmente "vivace" per quanto riguarda le compravendite immobiliari. E' quanto emerge dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Dall'analisi dei dati elaborati dall'Agenzia, emerge che le compravendite hanno interessato 1.625.000 unità immobiliari, di cui 761.500 circa di tipo residenziale. Rispetto all'anno precedente si è registrato un incremento dell'11,8% nel comparto delle abitazioni ed ancora superiore in quello commerciale (+23%).

L'Agenzia ha fatto un breve cenno ai due "fenomeni" che hanno interessato il mercato immobiliare nel 2002, ovvero la vendita del patrimonio pubblico, tramite le cartolarizzazioni, e l'effetto Invim, ovvero il possibile slittamento di un cospicuo numero di compravendite (circa 14.800), o della loro registrazione, dal 2001 al 2002, per effetto dell'abolizione dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili.

I dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare riguardanti il numero di transazioni, sono stati "depurati" dal numero delle compravendite effettuate nel 2002 in relazione alla "cartolarizzazione" degli immobili degli enti pubblici (pari a circa il 2% delle compravendite totali registrate).

## NOVITÀ EDITORIALI



**RICERCA CONFEDILIZIA LA GIUNGLA DELLA TASSA SULLA CASA**

# Il bestiario dell'Ici nelle delibere varate dalle giunte comunali

## Detrazioni in lire e non in euro, classificazioni astruse e aggravii d'imposta fuori legge

**MILANO** - [a.ber.] Lunedì prossimo, 30 giugno, scade il termine per pagare l'imposta comunale sugli immobili (Ici) dovuta al comune. Il versamento può essere effettuato in unica soluzione per l'intero anno, entro il 30 giugno, oppure in due rate, la prima delle quali va versata comunque entro il 30 giugno, la seconda, dal 1° al 20 dicembre. La Confedilizia, maggiore associazione di rappresentanza della proprietà edilizia, ha svolto una ricerca sulle delibere adottate dalle amministrazioni comunali sulle aliquote, soprattutto, sulle deduzioni. Una vera e propria giungla con aliquote diversificate per ogni tipo di immobili - il comune di Godeca di Sant'Urbanone ha ben 20 - e un'infinità di stranezze e incongruenze che spesso rendono quasi impossibile pagare per il proprio immobile. Vediamo le più curiose.

trazione concessa per l'abitazione principale in lire 250.000\*.

### CASA, GROTTA O PALAFITTA

Diso (Lecco): aliquota "del 4 per mille per le abitazioni principali e similari".

### IMMOBILI E ALTRO

Palagianello (Taranto): "unica aliquota del 6,5 per mille per immobili e altro".

### UNA TASSA DEL PIP

Casabona (Crotone): aliquota del 4 per mille (tutti gli altri immobili soggiacciono a quella del 7) per "tutte le tipologie di immobili soggetti a Ici, localizzati nel perimetro Pip. (Piano insediamenti produttivi) e in eventuali ampliamenti dello stesso".

**Nipoti del proprietario e titolari di agriturismo pagano meno**

### MINIMO VITALE

Calasca Castiglione (Verbano-Cusio-Ossola): "la detrazione viene confermata a 103,29 euro per le persone con un reddito annuo al di sotto del minimo vitale, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 64 in data 30 novembre 1999".

### DELIBERA FUORI LEGGE

Cadoneghe (Padova): la legge prevede la possibilità di stabilire l'aliquota del 9 per mille solo sugli immobili sfitti per i quali non sono stati registrati contratti di locazione da almeno due anni. Il Comune di Cadoneghe, invece, delibera l'aliquota del 9 per mille per "le abitazioni non occupate per almeno un anno".

### ALLOGGI NON LOCATI

Bovolenta (Padova): la delibera stabilisce "nella misura del 6 per mille l'aliquota che sarà applicata per l'anno 2003 sugli alloggi non locati ed

inutilizzati, cioè non adibiti ad abitazione principale e risultanti vuoti, o a disposizione, cioè utilizzati in modo saltuario, o privi di regolare contratto di affitto; la condizione di alloggi non locati è tale quando risultino trascorsi due anni dall'ultima locazione".

### SERVE IL SOPRALUOGO

Fiesso D'Artico (Venezia): si prevede una detrazione specifica di 258,23 euro "a favore dei contribuenti la cui abitazione principale ha subito dei danni a seguito dello scoppio dell'immobile di via Milano nella notte del 31 agosto 2002. Rientrano in tale fattispecie gli immobili già individuati mediante sopralluogo della Polizia Municipale e/o a seguito di documentazione depositata a tempo all'ufficio del Comando di P.M., non coperti da polizza assicurativa o quelli per quali l'eventuale polizza stipulata dal contribuente non abbia coperto il danno subito per l'intero importo".

### ESCLUSI I PARENTI...

Certaldo (Firenze): "aliquota del 2 per mille per gli

alloggi con contratti di affitto concordati di cui alla legge n. 431 del 9 dicembre 1998, con esclusione dei contratti stipulati tra parenti o affini fino al secondo grado".

### MA NON I I NIPOTI SPOSATI

Scillato (Palermo): detrazione riconosciuta anche per "l'abitazione concessa in uso gratuito del possessore a figli e nipoti in linea diretta coniugati o già coniugati".

### MECCO L'EQUO CANONE

Bucine (Arezzo): aliquota ridotta per "abitazioni locare ad equo canone...".

### MEGLIO IL BED & BREAKFAST

Camporgiano (Lucca): detrazione maggiorata per "abitazione principale ove venga esercitata attività di bed and breakfast e....attività di agriturismo".

### BANCHE E AFFINI

S. Giorgio di Mantova (Mantova): aliquota maggiorata del 7 per mille ma esclusivamente per le "unità immobiliari destinate ad attività proprie di Istituti di credito, cambio e assicurazione".

## NOVITÀ EDITORIALI



Sopra, la pubblicazione sui "contratti regolamentati" (agevolati, transitori, per studenti universitari), completa di testi normativi e commenti.

Sotto, la copertina del libro con il testo delle "rassegne stampa" pubblicate su questo periodico negli anni 2001-2.

Distribuzione di entrambe le pubblicazioni al Convegno del Coordinamento legali di Piacenza. Invio, anche, a tutte le Associazioni territoriali.

da *Libero* 28.6.'03

## TUTTOCONDominio

### Canali di scarico delle fognature

Per Cass. 12894/95, la spesa per la riparazione dei canali di scarico dell'edificio in condominio, che, ai sensi dell'art. 1117 c.c. n. 3, sono oggetto di proprietà comune fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli, sono a carico di tutti i condòmini per la parte relativa alla colonna verticale di scarico ed a carico dei rispettivi proprietari per la parte relativa alle tubazioni che si diramano verso i singoli appartamenti. (Nella specie, sulla base del principio affermato, si è ritenuto che il giudice di merito avesse correttamente posto a carico del singolo la spesa di riparazione del tratto della tubazione orizzontale che si innesta in quella verticale).

In tema di canali di scarico è stato poi sottolineato che l'immissione, da parte del singolo condòmino, di acque di rifiuto e di scarico di latrina in un cunicolo condominiale destinato al solo smaltimento delle acque piovane integra un'alterazione del godimento della cosa comune, suscettibile di tutela con azione possessoria (Cass. 4 gennaio 1977, n. 14).

In argomento si segnala altresì la sentenza Cass. 26 aprile 1966, n. 1069, per la quale un canale di scarico, pur passando nel sottosuolo comune, può essere di proprietà esclusiva, ed in tal caso gli altri condòmini non hanno diritto di usarne, né possono pretendere di usarne contribuendo nelle spese di manutenzione dell'opera.

Non si può, infine, esimersi dall'evidenziare - in tema di scarichi - la profonda riforma operata nel più vasto campo della tutela delle acque dall'inquinamento dal D.L.G. 152/99.

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

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

## La storia infinita

## Il blocco degli sfratti, un'abitudine

Ancora un blocco degli sfratti (e non dei contratti) fino a giugno 2004; è il quinto, salvo errore, dopo l'entrata in vigore (il 30 dicembre 1998) della legge di riforma delle locazioni abitative e nella sua attuale versione è limitato alle zone di tensione abitativa e agli inquilini in condizioni disagiate (ultrasessantacinquenni o handicappati, e in difficoltà economiche). La proroga disposta con decreto legge, che dovrà passare il vaglio della conversione in legge, è limitata quanto ad ambito territoriale e beneficiari e quindi quanto ai proprietari che ne subiscono le conseguenze negative. Durando la proroga ininterrottamente da oltre due anni e mezzo con previsione di raggiungere i tre anni e mezzo (tanti ne saranno passati dall'inizio, 1° gennaio 2001, al 30 giugno 2004), i suoi effetti si aggravano peraltro con il passare del tempo, con la conseguenza che sarà sempre più difficile, lo si comprende agevolmente, recedere da questo tipo di misure vincolistiche assistenziali, divenute nelle aspettative dei beneficiari una sorta di costante nel sistema delle esecuzioni forzate e quindi un vero e proprio diritto. Naturalmente, tutto ciò va in controtendenza rispetto alla liberalizzazione del mercato delle locazioni intrapresa nel 1998 dopo venti anni di equo canone, perché una cosa sono le dichiarazioni di principio, altra cosa sono i fatti, che hanno sempre la testa dura e rischiano di distruggere quel poco di fidu-

cia nell'investimento immobiliare, a parte il tipico investimento previdenziale rappresentato dalla casa di abitazione per la propria famiglia, che la nuova disciplina aveva lentamente ricostituito.

**Ora, per chiamare le cose e gli eventi** con il loro nome, sbaglierebbe chi ritenesse di vedere una sorta di continuità tra il tradizionale regime dei blocchi e delle proroghe delle locazioni, iniziato negli anni 40 con giustificazioni nella crisi abitativa post-bellica e terminato formalmente con la legge sui patti in deroga del 1992, e le proroghe attuali, delle quali è esempio l'ultima della quale si parla, iniziate inopinatamente, dopo l'ultima riforma delle locazioni. Bisogna quindi dire con chiarezza che data la decrescente diffusione della locazione sulle restanti sistemazioni abitative (ormai non oltre il 20% di locazioni, rispetto all'80% di residenti in casa di proprietà), questo tipo di blocchi e di proroghe risponde a finalità esclusivamente assistenziali, essendo disposto in favore di categorie di conduttori per i quali l'accesso al mercato è e sarà sempre oggettivamente difficile, e per i quali non esiste alcun serio ed efficace strumento assistenziale permanente, salvo il fondo di sostegno attribuito ai comuni dalla legge n. 431/1998, ma oggi a corto di finanziamenti.

**E allora bisogna ribadire** che quello dei soggetti per i qua-

li l'accesso al mercato delle locazioni, anche agevolato, è difficile e resta problema esclusivamente assistenziale, dovuto alla totale inadempienza del settore pubblico, che non è stato fino a oggi in grado di predisporre, al di fuori della disciplina delle locazioni alla quale non spetta di istituire forme di assistenza, un sistema organico e permanente di assistenza nei confronti di quelle categorie di soggetti realmente svantaggiati che non sono in grado di pagare un canone di locazione nemmeno se agevolato. Inutile quindi vagheggiare, con il pretesto della crisi delle locazioni aggravata da questi provvedimenti di proroga, interventi a pioggia di edilizia convenzionata, che si risolvono in spreco di territorio senza il minimo impatto sul problema dei soggetti svantaggiati, come se questi potessero anche soltanto concorrere all'acquisto di una casa in cooperativa o al pagamento di un mutuo. Agire diversamente, e cioè prorogare all'infinito la sospensione degli sfratti, non fa che rendere ordinaria l'emergenza, e strutturali al sistema delle locazioni quelli che dovrebbero essere provvedimenti assolutamente straordinari ed eccezionali, istituzionalizzando e ufficializzando un ulteriore onere dei proprietari, quello assistenziale, come se non bastassero quelli tributari, edilizi, urbanistici, espropriativi e via dicendo. (riproduzione riservata)

Nino Scipelliti

da ItaliaOggi 28.6.'03

## Casa: più facile deturpare facciate

La Confedilizia ha sollecitato un'iniziativa da parte del Ministero delle attività produttive per porre rimedio ad una grave situazione di vuoto legislativo che si produce a far tempo dallo scorso 30 giugno. In tale data è infatti scomparsa dall'ordinamento giuridico l'indennità di servitù di elettrodotto, già disciplinata dal r.d. n. 1775 del 1933 e invece soppressa dal nuovo testo unico delle espropriazioni (dpr 327 del 2001).

Il Presidente confederale ha al riguardo dichiarato: "Le società elettriche sono solite imbrattare le facciate degli edifici con fili e cavi. Il venir meno dell'indennità, al cui pagamento le aziende elettriche erano tenute, rende ancor più facile il deturpamento dell'arredo urbano, che ne risulta così aggravato. Si tratta all'evidenza di una situazione che richiede un pronto intervento di riequilibrio, come da noi richiesto. Nello stabilire i criteri della nuova indennità di servitù bisognerà anche tener conto dei riflessi di aggravamento sulla stessa causati dai continui provvedimenti regionali in materia di elettrosmog, che aggravano appunto i limiti ordinari della servitù di elettrodotto in sé. Sarà in ogni caso indispensabile che i proprietari d'immobili storico-artistici richiedano sempre alle società elettriche, prima dell'inizio di qualsiasi lavoro che preveda la posa in opera di condutture, di esibire l'autorizzazione specifica rilasciata dalla competente Soprintendenza."

Il regime vincolistico di blocco dei canoni e il regime transitorio di aumento legale dei canoni hanno determinato un crescente squilibrio patrimoniale tra la prestazione dei locatori e quella dei conduttori - a danno dei primi e a vantaggio dei secondi - e hanno quindi trasformato i contratti di locazione da contratti a prestazioni corrispettive, in cui la prestazione di una parte e la controprestazione dell'altra sono legate tra loro da un nesso di interdipendenza funzionale o sinallagma, in contratti a prestazioni sproporzionate, in cui la prestazione di una parte e la controprestazione dell'altra non sono legate tra loro da alcun nesso di interdipendenza funzionale o sinallagma.

Italo Dolce

## BREVISSIMA

Successione  
I termini  
troppo brevi

Le disposizioni legislative sulla successione prevedono che, entro 6 mesi dalla morte del congiunto, si deve provvedere ad assolvere tutti gli obblighi. Vorrei lanciare un appello all'on. Tremonti, ministro competente, affinché il termine sia allungato di almeno sei mesi. E' inconcepibile, ma soprattutto irrispettoso che i parenti ad appena cinque mesi dal decesso, si debbano mettere in moto con geometra e notaio, quando è ancora vivo il ricordo della persona scomparsa, anzi vivissimo e quindi senza la necessaria e indispensabile serenità d'animo.

Livio Angeloni

da IL GIORNO 12.8.'03

## CONFEDILIZIA

«No alle tasse  
per i Comuni»

La previsione nel Documento di programmazione economico finanziaria di «tasse di scopo a favore degli enti locali sarebbe un delitto». È quanto afferma il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani secondo il quale «la spesa pubblica locale è già totalmente fuori controllo, sottratta a ogni invito alla moderazione e al rigore». «Le tasse di scopo - afferma infatti il presidente di Confedilizia - avrebbero, in realtà, uno scopo solo: quello di aumentare ulteriormente la fiscalità locale e, per i Comuni, di fare ancora soldi su soldi, per finanziare l'effimero di vario tipo, spese volte solo strumento di clientelismo».

da il Giornale 14.7.'03

## Obiettivo Casa Regolamenti inquilini antiluccie?



CORRADO  
SFORZA FOGLIANI\*

**L**a commissione Giustizia della Camera ha iniziato (in Comitato ristretto, composto da rappresentanti di tutti i gruppi parlamentari) l'esame del disegno di legge governativo che si propone di togliere dalle strade l'indecente spettacolo della prostituzione. Di qui, il timore che questa "attività" si rifugi nelle case private (dove non è, di per sé, vietata, già da oggi), in tale forma moltiplicandosi.

La Confedilizia ha già fornito precise istruzioni per prevenire il pericolo, trasmesse ai presidenti dei Registri amministratori istituiti presso le sue oltre 210 sedi territoriali: fra la documentazione inviata, anche il testo di una delibera (o, comunque, di un atto) condominiale, che vieta l'esercizio della prostituzione nelle unità immobiliari del condominio (o dello stabile con più proprietari) interessato. Ci si chiede, peraltro, se possa essere opportuno inserire lo specifico divieto in questione anche nel "Regolamento inquilini" a suo tempo diffuso a tutte le organizzazioni territoriali della proprietà immobiliare aderenti alla Confedilizia e già richiamato, nella vigente formulazione, in singoli contratti di locazione. E la risposta è negativa.

Se, infatti, viene adottata (e consacrata in un atto formale, trascritto tramite notaio alla Conservatoria dei Registri immobiliari) la delibera di divieto di cui si è già detto, questa è di per sé sufficiente: vale per tutti i condomini (o comproprietari) presenti e futuri e — naturalmente — anche per i loro inquilini (i contratti tipo della Confedilizia ne prevedono, comunque, la specifica informativa in argomento). Ma perchè richiamato, e citato, nei singoli contratti di locazione, è di per sé sufficiente anche il "Regolamento inquilini" già approvato dalla Confedilizia (di cui è comunque in corso una revisione, ai fini di ogni nuova — ed anche più ampia — specifica esigenza determinata). Prevede già, infatti, la non possibilità di destinare l'immobile ad usi diversi da quelli indicati in contratto e, comunque, una serie di norme di buon vicinato all'evidenza incompatibili con l'esercizio della prostituzione.

*\*presidente Confedilizia*

da *IL GIORNO-economia* 5.7.'03

## IMPARIAMO QUALCOSA

### "Nouvelles de France": aiuti pubblici agli inquilini, tramite i proprietari

La rivista belga *"Le cri"* pubblica, nel suo numero di aprile 2003, un interessante articolo dal titolo "Nouvelles de France". L'articolo sembra dimostrare che esiste almeno un'alternativa al moltiplicarsi eccessivo degli alloggi sociali per far fronte alla penuria di abitazioni con affitti "a buon mercato".

In Francia lo Stato ha previsto diverse forme di contribuzione economica per aiutare i conduttori che hanno difficoltà nel pagare l'affitto di casa (forme simili a quella del nostro Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione previsto dall'articolo 11, legge n. 431/98). La particolarità della normativa francese sta nel fatto che la stessa prevede, insieme agli aiuti per il conduttore, un particolare meccanismo di garanzia anche per il proprietario dell'immobile locato. Infatti, il locatore e il conduttore possono stipulare un accordo in base al quale il contributo economico statale - cui ha diritto il conduttore per pagare il canone - sia direttamente versato al proprietario dell'immobile. In assenza di questa convenzione, ma in presenza di un ritardo nel pagamento del canone (più di due mesi) da parte del conduttore, il proprietario può ottenere dall'ente competente all'erogazione dell'aiuto di cui sopra, che il contributo ("l'allocation logement à caractère familial - ALF - ou social - ALS) gli sia direttamente versato.



## La città ne parla di MARIA LATELLA

### Inquilino protetto, proprietario senza tetto

Cara Maria Latella  
Vorrei raccontarti un piccolo-grande caso di ingiustizia. Ho una moglie e una bambina di un anno e sono proprietario di un appartamento occupato. Il contratto di affitto è scaduto a settembre del 2002. Ho inviato una regolare disdotta un anno prima ma l'affittuario, titolare di una fiorente attività di macelleria, non ha alcuna intenzione di lasciare l'appartamento. Sono andati davanti al giudice. A quale ha emanato un'ordinanza di sfratto esecutivo. A quasi un anno dalla scadenza del contratto, non godo della mia proprietà, non percepisco l'affitto e sono costretto a pagare le quote condominiali non solo, il primo accesso dell'ufficiale giudiziario deve ancora svolgersi e mi hanno detto che in questi casi la consegna materiale

della casa al legittimo proprietario non avviene al primo accesso. Ieri di solito alla terza, quarta volta che l'ufficiale giudiziario si reca con la forza pubblica nell'abitazione. Tutto questo si può chiamare giustizia? Quanto devo aspettare ancora per fare una stanza a mia figlia? Chi mi riscontra del danno economico, e non solo, subito? Ma la Costituzione non tutela la proprietà privata? E perché occorrono tempi così lunghi per vedere soddisfatto un proprio diritto?

Adriano Ciapparoni  
Sì, la Costituzione tutela il diritto alla proprietà privata, ma la pretervia degli italiani che approfittano di leggi create per difendere i più deboli, della Costituzione non se ne fa nulla. Mi chiedo: ma perché l'ufficiale giudiziario deve recarsi tre o quattro volte, accompagnato dalla

forza pubblica, prima che l'inquilino moroso desista e faccia i bagagli? È vero tutto ciò o la gag dell'ufficiale che batte per tre o quattro volte è rituale ineludibile, ancorché costoso e faticoso? Capisco la sua indignazione, signor Ciapparoni: lo capisco anche se di mezzo ci fosse gente che non vuole e non può lasciare la casa dove abita perché non sa, letteralmente, dove andare. Nel suo caso, per di più l'inquilino non sembra avere problemi di reddito. Avrà, sicuramente, il suo interesse a voler prolungare il più a lungo possibile il soggiorno. Ma qualcuno dovrebbe spiarli che, con tutta la sua forbice, sta solo rendendo la vita difficile a qualcuno che ha più diritti di quanti ne abbia lui.

riatelata@res.it

da *Corriere della Sera* 3.7.'03

## TUTTOCONDOMINIO

### Attrezzature sportive

Specialmente nei grandi complessi condominiali vi sono spesso numerose attrezzature sportive. Si concorda con Terzagò (Diritti e doveri dei condòmini, Milano 1985, 39) quando afferma che nel caso di uso promiscuo ed incontrollabile (es. piscina) le spese sono ripartite secondo il valore millesimale, mentre nel caso di attrezzature e impianti di uso individuale e differenziato (es. tennis) le spese ricadono sugli utenti, limitandosi il condominio ad introitare il corrispettivo pattuito per la gestione, ripartendo in base ai millesimi le sole, eventuali, passività.

Riguardo all'uso di un campo da tennis, Tribunale di Milano (28 febbraio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 603) ha ritenuto che "la norma di un regolamento condominiale che disciplina il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione relative al campo da tennis condominiale non pregiudica il godimento del campo anche a favore dei figli dei proprietari degli appartamenti non residenti nel condominio, godimento configurabile quale uso indiretto della cosa comune".

È da ritenere inoltre conforme alla destinazione di un'area condominiale a "gioco del pallone" - come previsto nel regolamento contrattuale - l'installazione di una rete di recinzione e delle porte di legno necessarie per lo svolgimento di "partite di calcio" da parte dei condòmini. Ove tali opere siano eseguite a iniziativa e spese di uno dei condòmini, gli altri condòmini ne acquisiscono la relativa comproprietà per accessione. Tuttavia compete all'assemblea condominiale deliberare, col rispetto delle maggioranze previste dall'art. 1136 c.c., secondo e terzo comma, se mantenere o rinnovare i manufatti, integranti una modificazione della cosa comune per la sua migliore e più conveniente utilizzazione (Trib. Monza 22 gennaio 1985, in Arch. loc. e cond. 1985, 2959).

Un'ultima annotazione: ai lavoratori che, con rapporto continuativo e non occasionale, prestano la loro opera per la pulizia e/o conduzione dei campi da tennis e/o piscine è applicabile il Contratto collettivo nazionale di lavoro (C.C.N.L. 12 maggio 1995) per i dipendenti da proprietari di fabbricati (ex art. 3, lett. E, del medesimo Contratto), per il quale si rimanda alla voce portierato.

Per ciò che concerne la sicurezza vedasi il D.M. 18 marzo 1996.  
V. piscina e giochi.

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

## In Gazzetta la legge di semplificazione 2001

*Cade l'obbligo di inserire nei rogiti la dichiarazione relativa al reddito fondiario*

E' legge la soppressione dell'obbligo - in occasione del trasferimento di unità immobiliari urbane o di costituzione o trasferimento di diritti reali sulle stesse - di inserire negli atti o allegare ad essi la dichiarazione dalla quale risulti che il reddito fondiario dell'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data dell'atto, ovvero l'indicazione del motivo per cui lo stesso non è stato dichiarato.

Successivamente all'approvazione in via definitiva del provvedimento che conteneva la norma in questione (la legge di semplificazione 2001), comunicata su *Cn apr.* '03, si era registrato il rinvio alle Camere del provvedimento da parte del Presidente della Repubblica. Dopo il nuovo esame parlamentare, la specifica norma è rimasta immutata all'interno della legge 29.7.'03, n. 229, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 196 del 25.8.'03.

La legge prevede inoltre una delega al Governo per il "riassetto" delle disposizioni in materia di sicurezza del lavoro.

## CASSAZIONE

### L'ipoteca iscritta dal terzo sulla casa familiare prevale sul diritto d'uso del coniuge superstite

Cassazione, sent. 24 giugno '03 n. 10014  
(Presidente Giustiniani; Relatore Vittoria;  
Pm - conforme - Velardi; Ricorrente Bercilli)

Rispetto a un immobile destinato ad abitazione familiare e su cui il coniuge del defunto abbia acquistato perciò il diritto di abitazione sulla base dell'articolo 540, comma 2, del Cod.civ., l'ipoteca iscritta dal creditore sulla piena proprietà dello stesso bene, in forza del diritto concessogli dall'erede, è opponibile al legatario alle condizioni stabilite dall'articolo 534 del Codice civile. Non è invece applicabile come regola di risoluzione del conflitto quella dell'antiorità della trascrizione dell'acquisto dell'erede rispetto alla trascrizione dell'acquisto del legatario, perché la norma sugli effetti della trascrizione, dettata dall'articolo 2644 del Cod.civ., non riguarda il rapporto del legatario con l'erede e con gli aventi causa da questo: infatti, il legatario acquista il diritto di abitazione direttamente dall'ereditando e perciò non si verifica né in rapporto all'acquisto dell'erede dall'ereditando né in rapporto all'acquisto del creditore ipotecario dall'erede la situazione del duplice acquisto, dal medesimo autore, di diritti tra loro configurati.

### Conto bancario condominiale, parere dell'Abi

Per una corretta gestione dell'attività economica condominiale, l'amministratore dovrebbe sempre aprire un conto corrente intestato al condominio da utilizzare per l'amministrazione dello stesso. In questo modo si evitano pericolose fusioni delle liquidità del condominio con quelle personali dell'amministratore (fusione che qualche volta è purtroppo sfociata in "fughe dell'amministratore con la cassa comune").

L'Abi (Associazione bancaria italiana), con il recente parere n. 850, ha dato utili indicazioni per l'apertura del conto bancario del condominio, elencando - per esempio - i documenti che devono essere presentati alla banca al momento della richiesta: copia della delibera assembleare con la quale si autorizza l'apertura del conto, originale di un valido documento di identità dell'amministratore, copia del regolamento condominiale - se esistente - nonché codice fiscale del condominio. Se l'amministrazione è affidata ad una società di persone, si dovrà presentare un'attestazione, rilasciata dal legale rappresentante della società, di iscrizione al registro delle imprese.

Precisa, infine, l'Abi che il condominio, in quanto titolare del conto corrente, può sempre richiederne la verifica. Stesso potere, sulle singole quote condominiali, spetta ai condòmini.

## Da Confedilizia tesi ragionevoli

### L'Ici? Un tributo da rivedere

DI FRANCO TUCCIO  
presidente Anutel

L'Anutel (Associazione nazionale uffici tributi enti locali) raccoglie il massaggio di Confedilizia (si veda *ItaliaOggi* del 2 luglio), relativamente alla necessità di modificare l'Ici, considerando le preoccupazioni della Confederazione della proprietà edilizia giuste e condivise ampiamente dagli addetti ai lavori che sono preposti alla gestione del tributo. Come è noto infatti, l'Ici ha creato e continua a creare problemi di gestione, con serie ripercussioni negative per gli enti locali, che ne sono i titolari, ma anche per i contribuenti che ne subiscono le conseguenze. Le affermazioni di Confedilizia non giungono nuove e forse sarebbe ora che a livello istituzionale si desse più attenzione a quei soggetti che sono coinvolti in qualsiasi modo nell'applicazione di norme che sono spesso calate dall'alto, senza prevederne gli effetti e l'impatto. Che l'Ici sia divenuta ingestibile per i comuni è dir poco. Si continua ad assistere all'introduzione di una miriade di aliquote tra le più strane e ingestibili. Effettuare il pagamento potrebbe essere facile, ma la fase del controllo per tale imposta è divenuta complessa. Forse, se la classe politica degli enti locali, desse più attenzione agli uffici tributi dei comuni, si rafforzereb-

be quel senso di legalità che la pubblica amministrazione deve dare. Fare la politica dello svuotamento di tali uffici, così come sta avvenendo oggi, anche in comuni capoluoghi di provincia dove è stato letteralmente affidata «chiavi in mano» all'esterno la gestione totale dell'ufficio tributi, delegittima l'amministrazione stessa nei confronti dei propri cittadini. Facendo emergere, con chiara evidenza, interessi mirati e diversi, che potrebbero anche lasciare spazio all'intervento della magistratura contabile. Si assiste infatti allo spettacolo di una miriade di soggetti coinvolti nella gestione del «mercato» dei tributi locali, che di fatto gestiscono gli uffici tributi in comuni dove la scarsa attenzione e organizzazione della classe politica creano seri problemi di stabilità gestionali. Il sistema, insomma, va rivisto e rimodulato su un piano ampio, che vada dalla struttura delle imposte alla potestà regolamentare dei comuni. Ben venga quindi l'intervento di Confedilizia, con la quale gli uffici tributi sono pronti a collaborare con l'obiettivo finale di proporre le modifiche da apportare alla norma. Per evitare che le tensioni nel rapporto con i cittadini-contribuenti continuino, come già accade, è inasprirsi. E che il federalismo fiscale possa rappresentare il problema e non la soluzione dei problemi.

da *ItaliaOggi* 4.7.'03

### Più di 70mila proprietari di casa possono chiedere il rimborso per inquilini morosi

*Vademecum per i proprietari*

Sono più di 70mila i proprietari di casa con inquilini morosi che possono chiedere il rimborso delle imposte pagate in più del dovuto, sulla base della sentenza della Cassazione che ha respinto la tesi del Fisco secondo la quale i proprietari di casa dovrebbero pagare le tasse anche sui canoni di locazione non riscossi.

Il calcolo lo ha fatto la Confedilizia, sulla base dei provvedimenti di sfratto per morosità emessi dai giudici negli ultimi 3 anni e cioè nel periodo per il quale - a termini della vigente normativa tributaria - può ancora essere richiesto il rimborso delle imposte indebitamente pagate.

Il testo integrale della sentenza della Cassazione di cui si è detto è scaricabile dal sito Internet della proprietà edilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) insieme ad un *vademecum* per i proprietari di casa con inquilini morosi che indica la procedura che i locatori interessati devono seguire per munirsi della prova contraria di incasso dei canoni che, per vincere la presunzione che le imposte siano dovute sulla base del canone contrattuale, il Fisco può richiedere e che può essere fornita dal contribuente, sempre sulla base della sentenza della Cassazione di cui s'è detto.

La Confedilizia ha già provveduto a diffondere a tutte le proprie 210 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi ed anche nei maggiori centri, i modelli per le istanze di rimborso.

"I proprietari di casa con inquilino moroso - ha dichiarato il Presidente confederale - anziché più di 70.000 in 3 anni sarebbero ben di meno, se anche in Italia si seguisse il sistema vigente in Francia ed in altri Paesi europei: quello, in caso di morosità, di dare i contributi per l'affitto da parte dei Comuni ai proprietari di casa invece che agli inquilini. Si eviterebbe così che capitasse quel che frequentemente capita in Italia e che è anche capitato a Milano in un caso clamoroso: che gli inquilini utilizzano i contributi ricevuti dai Comuni per altri scopi, così che i proprietari di casa devono ricorrere allo sfratto (se non altro per non pagare le imposte, a parte il danno emergente) e i Comuni, dopo aver distribuito in modo inutile i soldi dello Stato, si ritrovano col problema di trovare una casa all'inquilino".

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# SE L'INQUILINO RITARDA...

**I**l Codice civile stabilisce (art. 1591) che l'inquilino che ritarda a restituire l'immobile dopo la scadenza della locazione, deve corrispondere al proprietario di casa, fino alla riconsegna di quest'ultima, il canone convenuto, «salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno».

La legge del '98 sulle locazioni abitative era però intervenuta nella materia stabilendo, a sua volta, che l'inquilino dovesse corrispondere il canone maggiorato del venti per cento e che, così facendo, fosse esonerato dal risarcimento del «maggior danno». Ma quest'ultima previsione è stata cassata dalla Corte costituzionale. Le regole del risarcimento in questione, così, sono oggi le seguenti:

1) La quantificazione legale del danno che l'inquilino è comunque tenuto a corrispondere, è quella determinata con la prevista maggiorazione del quinto

del canone, oltre aggiornamento Istat al 75 per cento e oneri accessori.

2) L'importo in questione è astrattamente dovuto per tutto il periodo di sospensione per legge degli sfratti e sino all'effettivo rilascio.

3) Per il periodo in questione (e per quello, anche, fino alla data fissata dal giudice per il rilascio), la corresponsione del canone così maggiorato esime l'inquilino dall'obbligo di risarcire il «maggior danno», pur in presenza di prova dell'esistenza di un più grave pregiudizio fornito dal locatore.

4) per il periodo tra la scadenza della sospensione per legge dei rilasci e la data dell'effettiva restituzione dell'immobile, il proprietario di casa, ove ne abbia fornito la prova, può pretendere il risarcimento del «maggior danno» subito (sent. Cass. n. 15621/02).

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 11.7.'03 (rubrica del Presidente confederale)

## Cablaggio edifici, diritti ed obblighi

Il 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'e-

videnza - di accedere alle proprietà private e di iniziare le 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 Confedilizia

da L'opinione 8.1.'03

## Vicino alle case non si può cacciare

In occasione dell'apertura della stagione venatoria, la Confedilizia ha ricordato - in considerazione del disturbo che l'esercizio della caccia arreca a chi abita in case di campagna - che l'esercizio venatorio è vietato - tra l'altro - nei giardini, nei parchi pubblici e privati, nei parchi storici e archeologici e nei terreni adibiti ad attività sportive (art. 21, lett. a), legge n. 157/'92) e nelle aie e nelle corti o altre pertinenze di fabbricati rurali, nelle zone comprese nel raggio di cento metri da immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro e a distanza inferiore a 50 m. da vie di comunicazione ferroviaria e da strade carrozzabili, eccettuate le strade poderali ed interpoderali (norma predetta, lett. e).

E' pure vietato sparare da distanza inferiore a 150 m. con uso di fucile da caccia con canna ad anima liscia, o da distanza corrispondente a meno di una volta e mezza la gittata massima in caso di uso di altre armi, in direzione di immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro; nonché di vie di comunicazione ferroviaria e di strade carrozzabili, eccettuate quelle poderali e interpoderali (norma precitata, lettera f).

Le violazioni al divieto di cui alla lettera a) sopra indicata sono punite con l'arresto sino a 6 mesi e con l'ammenda da 464 euro a 1549, oltre che con il sequestro delle armi e - in caso di condanna - con la loro confisca e la sospensione del porto di fucile. Le violazioni ai divieti di cui alle lettere e) ed f) pure precitate, sono punite con il pagamento di 206 euro (se eseguito entro 60 giorni dalla contestazione).

A norma dell'art. 12, comma 2, della legge sulla caccia, "costituisce esercizio venatorio ogni atto diretto all'abbattimento o alla cattura di fauna selvatica mediante l'impiego dei mezzi" consentiti (fucile, nei tipi leciti). A tenore del comma 3 della stessa norma, "è considerato altresì esercizio venatorio il vagare o il soffermarsi con i mezzi destinati a tale scopo o in attitudine di ricerca della fauna selvatica o di attesa della medesima per abbatterla".

Ove l'esercizio venatorio sia finalizzato al compimento di altri reati (ad accertare, ad esempio, le abitudini di vita degli abitanti delle case di campagna, specie se isolate), i colpevoli incorrono nei relativi reati, tentati o consumati.

Non è un retore chi - registrando che un locatore è obbligato a pagare un compenso pari a centododici mensilità dell'ultimo canone corrispostogli dal conduttore - accusa i nostri *legum inventores* di aver trasformato la tutela dell'avviamento in un iniquo privilegio e non condivide quindi l'opinione di quanti affermano che le norme sulla perdita dell'avviamento siano "finalizzate, anche nel pubblico interesse, alla conservazione delle imprese", perché la conservazione delle imprese non può essere posta a carico di cittadini già penalizzati dai regimi di proroga, di blocco e di aumento legale dei canoni.

Italo Dolce

## Amianto, non sempre da rimuovere

A proposito di rimozione dell'amianto dalle abitazioni private, non bisogna mai dimenticare che ove si tratti di materiali duri e compatti e in buone condizioni non esiste pericolo di rilascio di fibre di amianto (cfr. Cn mar. '03) per cui gli stessi si possono lasciare dove sono.

Il d.m. Sanità 10.12.'94 (in S.O. n. 156 alla G. U. n. 288 del 10.12.'94) stabilisce che non è necessario un intervento di bonifica quando i materiali non sono accessibili per la presenza di un efficiente confinamento, ovvero sono in buone condizioni e difficilmente accessibili, o ancora sono in buone condizioni, accessibili ma difficilmente danneggiabili perché duri e compatti; e inoltre quando i manufatti con l'amianto si trovano in aree non occupate dell'edificio. Sempre secondo il citato d. m., esiste pericolo di rilascio di fibre con materiali e manufatti non confinanti in aree occupate dell'edificio che siano danneggiati e deteriorati per degrado o altro. In tal caso il manufatto si può lasciare in sede, limitandosi a riparare le parti danneggiate in modo che non fuoriescano fibre.

BAROMETRO

L'imprenditore che vogliamo? Deve avere fantasia



di Corrado Sforza Fogliani

Il Meeting di Rimini ha tenuto banco (e non solo per via dell'estate). Dopo la sua chiusura, alcune considerazioni, sulla base del "ritratto" che il presidente (uscito) della Compagnia delle Opere ha fatto dell'imprenditore «che noi vogliamo».

«L'imprenditore che ci piace — ha detto Giorgio Vittadini — è fantasioso, fa il suo lavoro con passione: passione per la propria intuizione e passione per l'uomo, al quale rivolge il frutto del suo lavoro».

Strada sbarrata, così, a quei manager pubblici — ha spiegato ancora Vittadini — che governano l'Europa, ai nostalgici di «ingessamenti bulgari», ai «tecnicisti travestiti dello stalinismo, che hanno governato l'Italia ma non hanno mai fatto impresa in vita loro».

Perfetto. Si avverte in queste parole l'orgoglio (in orgoglio cittadino, si direbbe) di chi fa impresa con passione, appunto. L'orgoglio di chi lavora (perché il discorso vale per gli imprenditori, ma anche per gli artigiani, per i professionisti e così via) a creare un valore aggiunto. Non, tanto per sbarcare il lunario (o, peggio, solo per attingere a benefici).

Diceva, Vittadini, dell'Europa. E' in effetti la maggiore fonte di lavoro "baroidotto" - il lavoro, cioè, che si sostanzia in carte e basta (proprio come nei Paesi comunisti) o nell'imposizione di modifiche di apparati, assolutamente non indispensabili.

Del primo è esempio eclatante il mucchio di carte che ogni azienda ha per la sicurezza sui luoghi di lavoro, indotto da una Direttiva europea.

Del secondo, quanto chiedono di questi tempi — sempre in base ad una vecchia raccomandazione europea, dall'Italia mai presa in considerazione — ascensoristi e manutentori di ascensori in cerca di lavoro (perché si costruisce meno e di impianti nuovi non ce n'è più da fare).

Il guaio è che, con il lavoro "baroidotto", di strada sulla via dello sviluppo se ne fa ben poca.

\*presidente della Confedilizia

da IL GIORNO 4.9.'03

Posta bloccata

Una nostra circolare, spedita da Roma il 16 aprile, è pervenuta alla nostra Associazione territoriale di Piacenza il 29 aprile. Una nostra lettera spedita da Roma per posta prioritaria il 7 aprile, è giunta a Milano il 19 aprile. Se nel caso del recapito ordinario viene da pensare che esso sia determinato dalla volontà di spingere gli utenti verso l'uso della posta prioritaria, che dire del ritardo registrato dalla spedizione proprio per posta prioritaria?

Che invece di provvedere all'inoltro della corrispondenza gli addetti siano tutti impegnati nel vendere prodotti bancari e finanziari, attività all'apparenza oggi assorbente l'impegno di Poste Spa?

Ufficio stampa Confedilizia

da 24 ore 18.5.'03

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Su iniziativa del ministro dell'Interno, Pisanu, è stato presentato alla Camera un disegno di legge volto a stabilire disposizioni in materia di sicurezza sussidiaria.

Una proposta di legge avente ad oggetto una delega al Governo in materia di fiscalità etica e di promozione dello sviluppo sostenibile, è stata depositata dal deputato Falsitta (FI) ed altri.

La senatrice De Petris (Verdi) ha depositato un disegno di legge con il quale richiede misure di garanzia per i conduttori di immobili appartenenti al patrimonio pubblico soggetti a processi di dismissione.

Del deputato Di Teodoro (FI) è una proposta di legge che chiede disposizioni in materia di determinazione del numero dei notai e di attribuzione di alcune funzioni svolte dai notai agli avvocati e ai dottori commercialisti.

L'istituzione di un nuovo meccanismo di controllo dei prezzi delle tariffe essenziali, viene richiesta con la presentazione di un disegno di legge, dal senatore Marino (Com. it.) ed altri.

Disposizioni in materia di erogazione dei contributi dal Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e in materia di rilascio degli immobili vengono richieste, in una proposta di legge, dal deputato Foti (An).

Da parte del deputato Realacci (Margh.) è stata presentata una proposta di legge al fine di richiedere disposizioni per il recepimento e l'attuazione della Direttiva europea del 16.12.2002, concernente il rendimento energetico nell'edilizia.

Una proposta di legge volta a prevedere modifiche all'art. 3 del decreto-legge n. 351/01, convertito con modificazioni dalla legge 410/01, in materia di dismissione degli immobili appartenenti al patrimonio pubblico, è stata avanzata dalla deputata Pistone (Com. it.).

Incentivi per l'installazione di dissipatori domestici per lo smaltimento dei rifiuti vengono richiesti in una proposta di legge dal deputato Galli (FI).

I deputati Rotundo (Ds) e Ruggia (Ds) hanno rivolto una interrogazione al ministro dell'Economia e delle Finanze, per sapere se il Governo non ritenga di adottare le opportune iniziative normative per prorogare di almeno un anno i termini previsti dall'art. 11 del d.lgs. n. 504/92 al fine di consentire una adeguata azione accertatrice dell'Ici da parte dei Comuni che possa consentire una riduzione dell'evasione senza creare disagi ai contribuenti. Il Sottosegretario di Stato Molgora, rispondendo all'interrogazione in parola, ha precisato che con l'art. 31, c. 16, della legge finanziaria 2003, i termini per la liquidazione e l'accertamento dell'Ici, che scadevano il 31.12.'02, limitatamente alle annualità d'imposta 1998 e successive, sono stati prorogati al 31.12.'03.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2003	2,7 %	2,02 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2003	2,6 %	1,95 %
Variazione aprile 2002 - aprile 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione maggio 2002 - maggio 2003	2,4 %	1,80 %
Variazione giugno 2002 - giugno 2003	2,3 %	1,72 %
Variazione luglio 2002 - luglio 2003	2,5 %	1,87 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2003	4,8 %	3,60 %
Variazione marzo 2001 - marzo 2003	5,1 %	3,82 %
Variazione aprile 2001 - aprile 2003	4,9 %	3,67 %
Variazione maggio 2001 - maggio 2003	4,7 %	3,52 %
Variazione giugno 2001 - giugno 2003	4,6 %	3,45 %
Variazione luglio 2001 - luglio 2003	4,9 %	3,67 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2003	2,6 %	2,6 %
Variazione marzo 2002 - marzo 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione aprile 2002 - aprile 2003	3,0 %	3,0 %
Variazione maggio 2002 - maggio 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione giugno 2002 - giugno 2003	2,9 %	2,9 %
Variazione luglio 2002 - luglio 2003	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 Italo Dolce pubblicate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal volume Requiem per il diritto, Giuffrè Editore.

Non è un retore chi accusa i Governi e i Parlamenti della Repubblica di essersi spinti fino al segno di vanificare il principio di equivalenza economica delle prestazioni nei contratti di locazione - che sono contratti a prestazioni corrispettive - concedendo a un conduttore, in virtù dei regimi di blocco e di aumento legale dei canoni, di pagare nel 1987, dopo anni di costante diminuzione del potere di acquisto della moneta, un canone maggiorato di soli cinquantamila lire rispetto al canone pattuito nel 1968.

Italo Dolce

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 13  
Numero 8

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publinter - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 9 settembre 2003