

Anno 13 - novembre 2003 - n. 10 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- **CONTRATTO PORTIERI**
CONFEDILIZIA-CGIL/CISL/UIIL
Innovativo, sicuro,
certamente legittimo

- **LE PRESTAZIONI**
DI ASSISTENZA
DELLA CASSA PORTIERI

- **La Confedilizia per**
AMMINISTRATORI MANAGER

- **Perchè proponiamo**
la personalità giuridica
per i condomini

- **Un'altra vittoria**
La Corte costituzionale bocchia
il fascicolo del fabbricato

- **Celebrazione in Campidoglio**
dei nostri 120 anni

- **Riforma Biagi, novità**
per pulizia palazzi ed altro

- **Saldo Ici, versamento**
entro il 22 dicembre

- **Riscaldamento, dalla Confedilizia**
tutte le informazioni

- **Arriva il Codice**
delle comunicazioni elettroniche

- **Prossimo il recepimento**
della Direttiva energetica

- **Guida alla vendita**
della nuda proprietà



Il francobollo celebrativo della Confedilizia emesso dalle Poste Italiane, nel 120° anniversario della nascita dei primi nuclei istitutivi della nostra organizzazione.

Approvata dal Consiglio dei ministri su proposta del Ministro delle comunicazioni, l'emissione è stata autorizzata con D.P.R. 12.3.'03 (Gazzetta ufficiale 30.5.'03 n. 124).

Il francobollo è stampato dall'Officina Carte Valori dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, in rotocalcografia, su carta fluorescente, non filigranata; formato carta: mm 30 x 40; formato stampa: mm 26 x 36; dentellatura: 13¼ x 13; colori: quadricromia; tiratura: tre milioni e cinquecentomila esemplari; foglio: cinquanta esemplari, valore "€ 129,00".

La vignetta rappresenta, in grafica stilizzata, una struttura architettonica che si sviluppa in verticale: dalle caratteristiche tegole, si trasforma in una costruzione moderna fino a diventare un grattacielo.

Il francobollo è distribuito dagli Sportelli Filatelici delle Poste Italiane unitamente ad un "bollettino illustrativo", contenente uno scritto del Presidente confederale sulla storia e l'organizzazione attuale della Confedilizia.

Il Presidente a Barcellona e Cernobbio

Il Presidente confederale – che era accompagnato dal Segretario Generale – ha partecipato a Barcellona (Spagna) ai lavori del *Barcelona Meeting Point* – 7° Salone Immobiliare, così come al Comitato esecutivo dell'EPF svoltosi nell'occasione. Di ritorno, il Presidente ha rappresentato la nostra organizzazione alla Conferenza dei Ministri delle comunicazioni svoltasi a Cernobbio.

A Roma, Sforza Fogliani ha poi preso parte al 1° Colloquio *International de Généalogie* e presieduto la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia. A Milano ha concluso i lavori del Convegno di studi organizzato dalla nostra Associazione territoriale, Assoedilizia, sui Testi unici edilizia ed espropriazioni. A Novi Ligure il Presidente confederale è intervenuto al Convegno illustrativo della nuova legge regionale sul riutilizzo degli edifici rustici.

Fra gli interventi radio-tv, ricordiamo l'intervista al TG 5 e la partecipazione a dibattiti a Radio Uno e Radio 24 nonché a diverse trasmissioni di "Istruzioni per l'uso" (Radio uno).

Il Segretario generale è intervenuto al Convegno "Abusivismo edilizio o edilizia di qualità?", organizzato dal Gruppo parlamentare dell'Ulivo della Camera dei deputati.

L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, ha rappresentato la Confedilizia all'incontro di studio organizzato dall'Associazione Bianchi Bandinelli sulla riforma del Ministero per i beni e le attività culturali.

Associazioni territoriali, notizie urgenti sul TGp

Ogni primo e terzo venerdì del mese, al telegiornale TGp – in onda dalle 20,10 sulle frequenze per tutta Italia segnalate su *Cn* giugno e settembre '03 – vengono fornite dalla Confedilizia informazioni (anche su scadenze) e notizie urgenti, alle Associazioni territoriali ed ai proprietari di casa nonché agli amministratori condominiali e di immobili in genere.



SEGUIRE PUNTUALMENTE LE TRASMISSIONI E' UN MODO SICURO PER NON PERDERE APPUNTAMENTI E NON ARRIVARE IN RITARDO.

BALZELLI VARI...

Controlli sulle caldaie, paghino Comuni e Provincie

E' iniqua la norma che prevede che sia a carico dell'utente (proprietario o inquilino) l'onere per le verifiche che Provincie e Comuni – a seconda delle diverse competenze – compiono per controllare gli impianti termici delle abitazioni.

E' quanto sostiene il deputato di Forza Italia Cesare Campa, che per eliminare tale disposizione ha presentato un'apposita proposta di legge di modifica dell'art. 31 della legge n. 10 del '91.

Quello previsto dalla norma che si vuole modificare è – si legge nella relazione di accompagnamento alla proposta di legge – "un balzello vero e proprio", da eliminare anche in considerazione del fatto che non si possono gravare le famiglie di un'ulteriore imposizione "quando già contribuiscono attraverso il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili alle necessità dell'ente locale, per cui è su quest'ultimo – pertanto – che deve ricadere l'onere delle verifiche delle caldaie".

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

Campi elettromagnetici: competenze di Stato e Regioni

Rientra fra le competenze dello Stato fissare i valori limite di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici nonché verificare che tali limiti siano rispettati nell'installazione e nella gestione degli impianti. Spetta invece alle Regioni, nell'ambito dei principi fondamentali dettati dalle leggi statali, disciplinare la localizzazione nel territorio degli impianti medesimi.

Lo ha stabilito la Corte costituzionale, con sentenza 7.10.'03, n. 308.

Corte costituzionale, ancora un sì alla proroga sfratti

La Corte costituzionale – con sentenza n. 310 del 7.10.'03 – ha dichiarato "non fondata" la questione di costituzionalità sollevata dal Tribunale di Firenze nei confronti del provvedimento di proroga sfratti del dicembre 2001. Nel frattempo, lo stesso Tribunale ha sollevato la medesima questione nei confronti del provvedimento di proroga sfratti al 30 giugno 2003 ed un nuovo provvedimento ha già – com'è noto – ulteriormente prorogato gli sfratti sino al 30.6.2004 (cfr. *Cn* luglio e settembre '03).

Nella sua sentenza – redatta dallo stesso Presidente, Chieppa – è comunque detto: "La procedura esecutiva, attivata da parte del singolo soggetto provvisto di titolo esecutivo giurisdizionale, non può essere paralizzata indefinitamente con una serie di pure e semplici proroghe, oltre un ragionevole limite di tollerabilità. Non si intende con ciò negare – prosegue la sentenza – che il legislatore debba farsi carico delle esigenze di coloro che si trovano in particolari situazioni di disagio, in quanto appartenenti a categoria protetta, ricorrendo ad iniziative del settore pubblico o accordando agevolazioni o ricorrendo ad ammortizzatori sociali; ma non può indefinitamente limitarsi, per di più senza alcuna valutazione comparativa, a trasferire l'onere relativo in via esclusiva a carico del privato locatore, che potrebbe trovarsi in identiche o anche peggiori situazioni di disagio".

Finanziaria 2004, lavori in corso

Prosegue in Parlamento l'iter della manovra finanziaria per il 2004. Come riferito sul numero precedente di *Confedilizia notizie*, quest'anno la manovra si compone di due provvedimenti: un corposo decreto-legge (già trasmesso a tutte le Associazioni territoriali), le cui norme sono già in vigore; un disegno di legge (finanziaria propriamente detta), che entrerà in vigore dal 1° gennaio 2004.

Entrambi i provvedimenti contengono disposizioni di nostro interesse – fra cui quelle sul condono edilizio – che saranno dettagliatamente illustrate su *Cn* non appena saranno divenute definitive.

Ortis alla presidenza dell'Autorità per l'energia e il gas

Sarà l'attuale Direttore delle fonti di energia del Ministero delle attività produttive ing. Alessandro Ortis il successore di Pippo Ranci alla presidenza dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas.

Lo ha designato il Consiglio dei ministri.

Gli altri due componenti dell'autorità in scadenza con Ranci, Sergio Garriba e Giuseppe Ammassari, saranno sostituiti da Fabio Pistella e Tullio Fanelli.

Puri Negri nell'advisory di Harvard

Carlo Puri Negri, della Pirelli real estate, è entrato nell'advisory board sul mercato immobiliare dell'ateneo di Harvard (Massachusetts), che conta tra i suoi laureati sette presidenti degli Stati Uniti e 40 premi Nobel. Dell'advisory board fanno già parte Peter Bacille (chairman Jp Morgan), Dan Neidich (fondo Whitehall), Raymond Mikulich (Lehman real estate), Robert Larson (Lazard), Jan Doets (Ing real estate) e Jeremy Newsum (Grosvenor).

Frédéric Bastiat a metà dell'Ottocento rilevava come lo Stato sia quella finzione grazie alla quale ognuno cerca di vivere alle spalle del prossimo.

Carlo Lottieri

Doni alle parrocchie, indeducibili

Non sono deducibili le erogazioni liberali alle parrocchie per sostenere il restauro della canonica. La parrocchia non è infatti riconducibile fra gli enti elencati all'articolo 65, comma 2, lettera c-nonies del Tuir.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con la risoluzione 198/E del 20 ottobre 2003.

Consulenze per immobili, ammortamenti costanti

Consulenze legali e spese notarili per l'impresa che acquista un immobile sono deducibili per quote di ammortamento, senza che rilevi la circostanza che le stesse spese siano state in parte sostenute nell'esercizio immediatamente precedente a quello nel quale l'acquisto, cui esse erano funzionali, si è effettivamente realizzato.

A questa conclusione è giunta la Corte di cassazione, con la sentenza 14477/03 della sezione tributaria, depositata lo scorso 29 settembre.

Obiettivo Casa

Forza pubblica per gli sfratti? Non è necessaria



Corrado Sforza Fogliani *

C'erano una volta le Commissioni prefettizie per la concessione della Forza pubblica: concedevano, appunto, la Forza pubblica agli Ufficiali giudiziari per l'esecuzione dei rilasci (gli sfratti, in gergo) e si risolvevano, in pratica, in un illegittimo (perché non previsto) sistema di graduazione (cioè, di regolamentazione nel tempo) delle esecuzioni. Dopo tanto penare, la Confedilizia è riuscita — con la legge 9.12.1998 n. 431 — a farle abolire. Non solo, la Confedilizia ha anche impugnato (e fatto dichiarare illegittimi) alcuni provvedimenti prefettizi con i quali i rilasci venivano ritualmente sospesi in certi periodi dell'anno, con l'abusata 'favoletta' che la Forza pubblica — che c'era per mandarla agli stadi — non era disponibile in modo sufficiente per far eseguire gli 'sfratti'. Così, oggi non c'è scusa che tenga: la Forza pubblica deve esserci, e basta (e se non c'è, la Cassazione ha già detto più volte che lo Stato deve risarcire i danni). Ma sulla questione della Forza pubblica, bisogna chiarirsi le idee. Quella che gli sfratti possano essere eseguiti solo con la Forza pubblica, è una falsa idea indotta dall'esistenza (a suo tempo) delle Commissioni di cui s'è detto in apertura (che, così, continuano a fare dei danni anche da morte). In realtà, a proposito delle esecuzioni di rilascio la Forza pubblica è citata dal Codice di procedura civile solo in due articoli: nel 613 (che dice che l'Ufficiale giudiziario può farsi assistere dalla Forza se c'è da vincere difficoltà di ordine materiale e pratico) e nel 608, che - richiamando il 513 - stabilisce che l'Ufficiale giudiziario può richiedere l'assistenza della Forza "quando occorre", per vincere l'opposizione degli esecutati o di terzi. La Forza pubblica "deve occorrere", dunque (e non ha da fare la parte della bella statua). Se del caso, si potrà richiedere all'Ufficiale Giudiziario che si rifiutasse di procedere (e già prenoti sull'agenda un prossimo accesso...), che motivi a verbale il perché di questa ritenuta necessità. Poi qualche giudice (adito ex art. 613 cod. proc. civ. o in sede di risarcimento danni) valuterà.

*presidente Confedilizia

IMPORTANTE PER AMMINISTRATORI E CONDÒMINI

Contratto portieri CONFEDILIZIA-CGIL/CISL/UIIL Innovativo, affidabile, sicuro, certamente legittimo

Un Contratto con grande flessibilità e certamente legittimo e all'altezza dei tempi. È il Contratto collettivo di lavoro per portieri (e dipendenti in genere da condomini e proprietari di immobili) CONFEDILIZIA-CGIL/CISL/UIIL. Un Contratto certamente valido e legittimo, certa essendo la rappresentatività delle organizzazioni (dei datori di lavoro e dei lavoratori) stipulanti.

In effetti, il Contratto CONFEDILIZIA-CGIL/CISL/UIIL non ha mai fatto correre alcun rischio, di nessun genere, agli Amministratori condominiali ed ai condòmini, essendo all'evidenza dotato di ogni richiesto requisito di validità e legittimità, di cui fornisce piena garanzia, ponendo per questo chi lo applica al riparo da ogni pericolo (sempre presente in una delicata materia come questa). Inoltre, l'applicazione del Contratto Confedilizia ha assicurato ai lavoratori, a condizioni di tutto vantaggio, l'assistenza della Cassa Portieri, con l'erogazione di indennità in caso di malattia nonché la corresponsione di assegni integrativi quali quelli legati alla nascita di un figlio, alla presenza nel nucleo familiare di un portatore di handicap e al sostenimento delle spese funerarie. Altri vantaggi (borse di studio ecc.) sono poi assicurati ai lavoratori dall'Ente bilaterale Ebinprof, sempre collegato al Contratto collettivo in questione.

In sostanza, applicando il Contratto CONFEDILIZIA-CGIL-CISL-UIIL i condomini si sono sempre affidati a mani sicure ed esperte, che non hanno mai compiuto (e fatto compiere agli Amministratori condominiali) alcuna illegittimità, così che nessuna causa di risarcimento danni è mai stata da alcuno intentata a causa e per effetto dell'applicazione di clausole e norme del Contratto collettivo in parola.

UFFICIO LAVORO E DELIBERE ASSEMBLEARI

L'applicazione del Contratto CONFEDILIZIA-CGIL/CISL/UIIL ha sempre messo al riparo i contraenti da situazioni di contenzioso, che si possono rivelare estremamente gravose, specie per i condòmini. Intanto, in un comunicato congiunto, CONFEDILIZIA e CGIL-CISL-UIIL hanno invitato amministratori, proprietari e lavoratori a non farsi porre fuori strada da iniziative alternative. A proposito delle quali è ben noto che solo accordi con i singoli portieri (già in forza ai condomini) che siano stipulati con l'avallo dell'Ufficio del lavoro, possono mettere al riparo da ogni rischio e da contenziosi. L'ANACI di Roma, sulla propria pubblicazione mensile, ha anzi invitato gli amministratori ad acquisire anche una specifica delibera assembleare.

SERVIZIO PAGHE PORTIERI

Dal canto suo, la CONFEDILIZIA Roma ha sottolineato di offrire agli associati — nella propria sede di Via Ulpiano 47 — un Servizio Paghe Portieri, al costo di 20 euro al mese al netto dell'Iva, consistente - fra l'altro - nella compilazione della busta paga, nella tenuta dei libri paga e negli adempimenti relativi a Inps mensile, quietanze Irpef mensile, ratei ferie e permessi, accantonamento TFR.

INFORMAZIONI

Per ogni informazione, tutti gli interessati possono rivolgersi liberamente alla nostra organizzazione, telefonando (dalle ore 15 alle ore 18 - dal lunedì al venerdì) al numero 06.69942495 (r.a.) e chiedendo della dott.ssa Alessandra Egidi.

CONFEDILIZIA, E SIETE IN MANI SICURE

UN'ALTRA VITTORIA DELLA CONFEDILIZIA

La Corte Costituzionale boccia il fascicolo del fabbricato

Con sentenza n. 315 del 28.10.03 (estraibile nel suo testo integrale dal nostro sito www.confedilizia.it), la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità della legge della Regione Campania istitutiva del fascicolo del fabbricato per tutti gli immobili indistintamente, a qualunque uso adibiti.

E' (dopo quella ottenuta - sullo stesso argomento - in Consiglio di Stato) un'altra vittoria della Confedilizia, che - sola - si è sempre battuta contro questo nuovo onere a carico della proprietà, difendendone - ancora una volta, sola - i legittimi interessi. E anche rinunciando, in virtù della propria tradizione ultracentenaria e della propria forza organizzativa, ad un business sul quale - invece - altre organizzazioni facevano conto.

La Corte Costituzionale ha in effetti fatto giustizia di una legge clientelare, voluta da tecnici senza altro lavoro oltre che da costruttori senza committenti, e che avrebbe gravemente pesato su proprietari e condòmini. La Confedilizia (che è intervenuta nel giudizio a sostegno dell'impugnativa governativa con l'assistenza del prof. Vittorio Angiolini, ordinario all'Università statale di Milano) è grata al Governo che, ricorrendo contro la legge regionale in parola, ha consentito alla Consulta di censurare una legge lesiva dei diritti della proprietà, a mezzo di una sentenza che - per la portata e le argomentazioni che contiene - è tale da superare il caso campano e da boccia l'istituto in sé del libretto casa, rappresentando così un impedimento in via generale all'assunzione di qualsiasi iniziativa per l'istituzione del fascicolo del fabbricato in ogni parte d'Italia, e - altresì - un impedimento per qualsiasi tentativo di introdurre lavoro buroindotto a scapito di una categoria che da decenni più di ogni altra svolge un ruolo di supplenza nei confronti della risoluzione di problemi sociali (e che non ha quindi di certo bisogno di nuovi aggravati, a favore ora di una categoria ora dell'altra).

Le organizzazioni campane di Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia - di seguito al documento comune contrario al fascicolo, firmato a Roma dai Presidenti nazionali delle tre Confederazioni - hanno congiuntamente diramato un comunicato per esprimere vivo compiacimento per la sentenza della Corte Costituzionale, evidenziandone la portata generale.

In effetti, i parametri di ragionevolezza e di proporzionalità (delle spese imposte alla proprietà edilizia, rispetto ai risultati) fissati dalla Consulta - e la sottolineatura che non si possa costringere a inutili aggravati economici i proprietari, anche meno abbienti - sono tali da escludere la legittimità di iniziative che si rivolgano indiscriminatamente a tutti i fabbricati indistintamente, anziché - come da sempre propone la Confedilizia - a singole zone a rischio o a singoli fabbricati, da verificare - allora - in modo serio e non con controlli meramente visivi.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Prima Assemblea Nazionale di metà mandato

Si è svolta a Pesaro la prima Assemblea Nazionale Fiaip di metà mandato.

Nel corso dell'incontro – aperto dalla relazione del Presidente nazionale Allegretti, che ha passato in rassegna il programma svolto nella prima metà del suo secondo mandato – si sono succedute le relazioni dei componenti il Comitato di gestione e gli interventi degli associati provenienti da tutta Italia. Successivamente, sono state presentate le proposte delle Commissioni per l'attuazione degli indirizzi congressuali.

Alla manifestazione ha portato il saluto della Confedilizia il Presidente della Federazione regionale Marche, avv. Ferdinando Zannini.

Pelis nuovo Direttore generale

La Giunta nazionale della Fiaip ha deliberato la nomina a Direttore generale della Federazione del prof. Claudio Pelis, da tre anni responsabile nazionale per le relazioni esterne.

Vivissime congratulazioni, ed ogni migliore augurio.

Immobili, corso per intermediari

A Bari, primo corso biennale di specializzazione in intermediazione immobiliare, organizzato dall'istituto professionale Gorjux in collaborazione con la nostra organizzazione, presieduta da Andrea Rubino, anche presidente della Fiaip Puglia. Si tratta del quarto e quinto anno del corso di studi per tecnico della gestione aziendale, durante i quali sono in programma 360 ore di lezioni teoriche, che si affiancheranno a 240 ore di stage presso agenzie immobiliari. I diplomati potranno svolgere la professione di agente immobiliare. Le lezioni sono tenute da professionisti del settore.

Le lezioni prevedono, oltre a un approfondimento delle materie giuridiche e tributarie, lo studio della valutazione degli immobili, di estimo e urbanistica, delle documentazioni catastali, dell'ufficio del registro, della conservatoria insieme alla lettura delle planimetrie, dei disegni progettuali e degli elementi costruttivi che costituiscono un edificio. Per l'esercizio della professione è fondamentale saper comunicare con il cliente e saper ben vendere il prodotto e il servizio offerto: a questo riguardo vengono sviluppate tutte le tecniche di comunicazione e vendita. Nozioni di marketing, di organizzazione del lavoro, di informatica, di management e di gestione aziendale completano il percorso formativo. Al termine del biennio, chi vuole proseguire gli studi nello stesso settore può iscriversi al corso di laurea triennale in diritto ed economia dell'intermediazione e dell'amministrazione immobiliare.

"Presidentissimi" Confedilizia/Fiaip

Nel suo ultimo numero, "L'Agente Immobiliare" pubblica un articolo (con foto) dedicato a "I nuovi presidentissimi con duplice incarico": i presidenti Confedilizia e Fiaip – rispettivamente – di Cuneo e Imperia, Monica Soave e Marco Magaglio. Gli stessi, esprimono poi parole di vivo apprezzamento per l'organizzazione della proprietà immobiliare e la tempestività delle informazioni che la sua sede centrale fornisce alle Associazioni territoriali aderenti.



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

Turisti per casa

La rivista "qui Touring" – come è scritta, esattamente, la sua testata – pubblica un approfondito articolo di Ernesto Fagiani (foto di Emanuela De Santis) dal titolo "Turisti per casa". Occhiello: "L'ospitalità presso i privati è ormai diffusa anche da noi. Ma con grande attenzione allo charme". Citata pure la nostra Associazione, con l'indicazione che essa "fornisce indicazioni pratiche, organizza corsi di preparazione e assicura consulenze a domicilio a tutti coloro che intendono aprire agli ospiti le porte della propria casa".

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Contratti di affitto, ... rinnovarli per un anno solo

Nuova Pac. Il vecchio meccanismo prevedeva che l'aiuto comunitario agli agricoltori fosse legato al terreno; ora, invece, "disaccoppiamento": l'aiuto viene trasformato in un unico diritto aziendale, di cui è titolare il conduttore che nel triennio di riferimento 2000-2003 aveva la disponibilità del terreno. In sostanza, per i terreni dati in affitto, il diritto unico aziendale spetta all'affittuario.

La riforma scatterà nel 2005, con la possibilità di rinviare l'entrata in vigore al 2007. Ma va fin d'ora tenuta presente. Se il proprietario, infatti, decide di tornare in possesso del terreno già affittato, si ritrova con la "nuda proprietà", mentre l'affittuario mette in tasca il ricco premio UE, come ha scritto Alessandro Mastrantonio in un documentato articolo su *24 ore*. E l'affittuario potrà trasferirlo anche su altri fondi (la disponibilità del terreno è comunque necessaria per esercitare il diritto), oppure capitalizzare questa rendita fondiaria cedendo il diritto a terzi.

Per i concedenti in affitto, la parola d'ordine è prendere tempo, in attesa delle regole di attuazione dei regolamenti comunitari, pubblicati proprio in questi giorni. "Ai nostri associati abbiamo dato indicazioni di rinnovare i contratti per un anno, in modo da avere un quadro di riferimento più certo", ha dichiarato il Presidente della Federazione nazionale della proprietà fondiaria avv. Giuseppe Visconti. Che ha aggiunto: "La nuova Pac affossa il mercato dell'affitto dei fondi rustici, l'unico strumento in grado di dare flessibilità al sistema e di ampliare la dimensione aziendale".



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegnazioni, vendite, prezzo

Edilizia popolare ed economica – Assegnazione –
Illegittima – Tutela risarcitoria dell'occupante

In tema di edilizia economico-popolare, come tale sottoposta alle norme del T.U. del 28 aprile 1938, n. 1165, deve negarsi la tutela risarcitoria avverso la società cooperativa edilizia, all'occupante che sia stato immesso nel possesso della unità immobiliare in forza di una assegnazione illegittima, o perché compiuta al di fuori delle regole procedurali e dei necessari consensi, o perché comunque derivata da passaggi e cessioni di soggetti non aventi titolo alcuno in quanto anch'essi immessi illegittimamente attraverso assegnazioni cosiddette provvisorie, laddove, invece, le uniche che la legge prevede sono quelle definitive, cui fanno seguito i trasferimenti in proprietà all'atto della stipula del mutuo individuale.

Cass. civ., sez. I, 10 aprile 2003, n. 5665,
Catarinella c. Coop. Edilizia Città Nova Srl.

Edilizia popolare ed economica – Assegnazione –
Vendita di alloggio assegnato in locazione – Quantificazione del prezzo

In tema di edilizia residenziale pubblica, la controversia fra l'assegnatario di un alloggio in locazione semplice (nella specie: appartenente alle Forze dell'ordine) e l'ente concedente (nella specie: Regione siciliana), con riguardo alla quantificazione del prezzo della vendita degli appartamenti, investe posizioni di diritto soggettivo inerenti ad un rapporto contrattuale, ancorché insorga in via di contestazione della legittimità degli atti amministrativi che siano stati adottati in proposito, e pertanto spetta alla cognizione del giudice ordinario, nei cui poteri rientra il sindacato sui detti atti, ai fini della loro eventuale disapplicazione in quanto lesivi di quei diritti.

Cass. civ., Sez. Un., 2 aprile 2003, n. 5107,
Bruno ed altri c. Presidenza della Regione Siciliana.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Atti Convegno studi Archivi di famiglia

Il "Bollettino Storico Piacentino" pubblica (fasc. 1°/03) gli Atti del Convegno di studi tenutosi il 12 aprile 2001 a Piacenza, dal titolo "Storie di casa, negli Archivi storici delle famiglie piacentine". Il fascicolo della ben nota rivista di studi storici contiene, tra l'altro, un prezioso censimento degli Archivi storici delle famiglie piacentine dovuto a Gustavo di Gropello e Carlo Emanuele Manfredi, Vicepresidente Asages. Di grande interesse anche lo studio, pure pubblicato sulla stessa rivista, di Cristiano Dotti e Sara Fava ("Modi di tutela degli Archivi privati di notevole interesse storico").

E' prossima la riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali

Il Consiglio dei ministri ha approvato uno schema di decreto legislativo che riorganizza il Ministero per i beni e le attività culturali. Con tale provvedimento, si intende sopprimere la figura del Segretario generale ed adottare la struttura dipartimentale, reputata la più idonea a consentire al Ministero di far fronte alle sue molteplici e peculiari competenze. Viene, quindi, riarticolata la struttura degli uffici dirigenziali generali ed è prevista l'istituzione di diciassette uffici dirigenziali generali territoriali.

In questo nuovo assetto, nessuno dei tre grandi dipartimenti in cui viene articolato il Ministero menziona nel titolo i beni archivistici o quelli librari, e la "direzione generale per gli archivi" e quella "per i beni librari e gli istituti culturali" vengono inserite – come organigramma – nel dipartimento "per le antichità, le belle arti ed il paesaggio".

L'Asages sta, quindi, studiando attentamente il testo dello schema di decreto onde poter seguire con contezza gli sviluppi di questa riforma e proporre presso le opportune sedi i correttivi del caso.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi comuni immobiliari, regime fiscale

La rivista *il fisco* (n. 35/03) pubblica un esaustivo studio di Francesco Pau a commento della Circolare n. 47/E dell'8 agosto scorso. Titolo: "Il regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliare".

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



Comitato direttivo a Barcellona

Si è riunito a Barcellona – con la partecipazione, per la Confedilizia, del Presidente confederale e del Segretario generale – il Comitato direttivo dell'EpF.

I lavori sono stati diretti dalla nuova Presidente del Comitato direttivo, Liz Pearce, e dal Direttore generale dell'EpF, Michael MacBrien.

Molteplici i temi trattati nel corso della riunione, alla quale ha partecipato anche il Presidente dell'organizzazione, Pedro Gamero del Castillo: l'azione dell'EpF per sollecitare l'approvazione di una proposta di Direttiva europea che preveda – a regime – la possibilità per gli Stati dell'Unione di istituire un'aliquota Iva agevolata per gli interventi di ristrutturazione degli immobili e di disporre un trattamento Iva agevolato per le locazioni immobiliari soggette all'imposta; le proposte di Direttive in materia di regolamentazione delle emissioni di taluni gas fluorurati ad effetto serra e di protezione delle acque sotterranee dall'inquinamento; gli orientamenti della Federazione in materia di certificazione energetica degli edifici; il punto sulla politica dell'Unione europea sull'ambiente urbano.

Il Comitato si è dato appuntamento per una nuova riunione nel mese di febbraio 2004 a Bruxelles.



Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Discusse alla Corte costituzionale le ordinanze sulle agevolazioni per gli immobili vincolati

E' stata discussa il 28 ottobre dinanzi alla Corte Costituzionale la questione di legittimità costituzionale – sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Genova – della norma agevolativa (art. 2, comma 5, d.l. n. 16/93, convertito dalla l. n. 75/93) che prevede, per gli immobili di interesse storico-artistico di cui all'art. 3 della legge n. 1089/39, l'applicazione dell'Ici su una base imponibile costituita dalla tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è situato il fabbricato. Secondo i giudici di Genova, la norma contrasterebbe con il principio costituzionale di uguaglianza nell'escludere di fatto l'applicazione dell'agevolazione agli immobili di proprietà di enti pubblici (non essendo essa prevista per i beni di cui all'art. 4 della citata legge n. 1089/39).

Nell'udienza dinanzi alla Consulta hanno discusso la questione, il prof. Victor Ukmar per il Comune di Genova (ente impositore dell'Ici) e il prof. Augusto Fantozzi per la Banca d'Italia (soggetto che ha provocato l'ordinanza della Commissione tributaria).

E' stata, inoltre, discussa – sempre nella stessa udienza – la questione di legittimità costituzionale, sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Torino (cfr *Cn* marzo '03), dell'art. 11, comma 2 della legge 30/12/1991, n. 413, nella parte in cui consente che il reddito imponibile dell'immobile storico locato sia determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, anziché del reddito effettivo, cioè dei canoni percepiti. A giudizio della Commissione tributaria, si ravviserebbe una violazione del principio di capacità contributiva (art. 53, 1° comma Cost.), nonché del principio di uguaglianza (art. 3 Cost.) nella disparità di trattamento tra proprietari di immobili "ordinari" locati e proprietari di immobili di interesse storico-artistico pure locati.

Nel giudizio è intervenuta l'ADSI in persona del Presidente prof. Pezzana. Le ragioni della proprietà sono state sostenute avanti la Corte dall'ex ministro prof. Franco Gallo. La pronuncia delle sentenze sulle questioni prospettate è attesa per dicembre.

Immobili storici locati: la Camera impegna il Governo ad adeguarsi alla Cassazione

E' stata approvata dalla Commissione Finanze della Camera dei deputati la Risoluzione – illustrata su *Cn* ott. '03 – che impegna il Governo "ad adottare tutte le iniziative necessarie, eventualmente anche di natura normativa, al fine di precisare che l'articolo 11, comma 2, della legge n. 413 del 1991 si applica ai fabbricati riconosciuti di interesse storico e artistico, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, anche se i medesimi fabbricati sono oggetto di locazione".

Tale Risoluzione – presentata dai deputati Pepe, Anedda, Canelli e Conte (tutti di An) – è stata approvata insieme con un'altra Risoluzione di analogo contenuto presentata dai deputati Benvenuto (Ds), Lettieri (Margh.) e Pistone (Com. it.), la quale sottolinea, in particolare, che la tassazione degli immobili vincolati locati sulla base della minore tra le tariffe d'estimo delle abitazioni della zona censuaria in cui è situato il fabbricato, garantisce il rispetto dell'art. 9 della Costituzione, che sancisce il principio della tutela del nostro patrimonio storico e artistico.

Nasce Arcus, società per il restauro dei beni storico-artistici

Il Ministero per i beni e le attività culturali costituirà la società Arcus, che avrà ad oggetto la promozione e il sostegno finanziario, tecnico-economico e organizzativo di progetti e altre iniziative di investimento per la realizzazione di interventi di restauro e recupero dei beni culturali e di altri interventi a favore delle attività culturali e dello spettacolo, nel rispetto delle funzioni costituzionali delle Regioni e degli enti locali.

Lo prevede la legge 16.10.'03, n. 291, recentemente entrata in vigore.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il Lussemburgo ha ratificato la Convenzione dell'Aja sui trusts ed il loro riconoscimento

Il Governo lussemburghese ha ratificato la Convenzione dell'Aja sui trusts ed il loro riconoscimento diventando, dopo Italia e Olanda, il terzo Paese di civil law che riconosce l'istituto del trust.

Nel numero di novembre della newsletter di Assotrusters possono essere rinvenuti commenti alla predetta ratifica nonché alla sentenza del Tribunale di Bologna del 7 ottobre 2003 che ha stabilito l'importante principio che il trust interno è valido e non è in contrasto con le norme imperative e con i principii di ordine pubblico del diritto italiano. In precedenza, l'ordinanza del 16 giugno 2003 dello stesso Tribunale di Bologna (cfr *Cn* ottobre) aveva ordinato al Conservatore del locale Registro delle imprese di procedere all'iscrizione, nello stesso, di un trasferimento di quote sociali a favore di un trustee di un trust interno precedentemente istituito.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tutela della maternità e collaboratrici domestiche

Il rapporto di lavoro domestico è stato da sempre disciplinato dal legislatore italiano come rapporto speciale di lavoro, contraddistinto da una prestazione eseguita nella casa del datore di lavoro, abitando o meno presso lo stesso. Il lavoratore, così, ha obblighi specifici legati al fatto di lavorare nel domicilio del datore di lavoro, come il dovere di riservatezza, da ultimo codificato nel nuovo codice sulla privacy (cfr. Cn sett. '03).

Disciplina particolare viene prevista anche per la tutela della maternità, con una serie di leggi susseguites nel tempo e riordinate nel Testo unico sulla maternità di cui al decreto legislativo n. 151 del 26 marzo 2001. In particolare, la lavoratrice domestica gode di 5 mesi di astensione obbligatoria dal lavoro in caso di gravidanza e puerperio e della protezione data dal divieto di licenziamento (tranne che per giusta causa) dal momento della spedizione del certificato di gravidanza fino alla cessazione del periodo di astensione anzidetto (art. 25 del CCNL sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico di cui è firmataria - tramite la Fidaldo - anche la nostra organizzazione).

Il Tar del Lazio si pronuncia sulla regolarizzazione dei lavoratori extracomunitari

Il Tar del Lazio, con ordinanza 24.9.'03, n. 4568, ha sospeso l'applicazione della Circolare n. 13 del Ministero del lavoro, emanata l'8.4.'03. Tale Circolare disciplinava, insieme alla Circolare n. 2 del Ministero dell'interno, la cessazione dell'originario rapporto di lavoro di un lavoratore extracomunitario prima della conclusione della procedura di regolarizzazione della presenza nel nostro Paese dello stesso lavoratore, e in relazione all'instaurazione di un nuovo rapporto di lavoro da parte sua. In particolare la Circolare in questione disponeva che il nuovo rapporto di lavoro non avesse corso e che potesse instaurarsi solo all'atto della stipula del contratto di soggiorno per lavoro. Di fatto, quindi, si veniva a creare, ad opera di questo provvedimento, una situazione di paralisi in cui il lavoratore - la cui pratica di regolarizzazione era in corso di esame - non poteva prestare la sua opera a favore di un nuovo datore di lavoro e quest'ultimo, pur intenzionato ad avvalersi dell'opera del lavoratore, non poteva usufruire delle sue prestazioni.

Il Giudice amministrativo ha cassato - in via cautelare - questa Circolare, che di fatto vanificava quella precedente del Ministero dell'interno (cfr. Cn mag. '03), che permette invece il subentro nel rapporto di lavoro di un nuovo datore di lavoro nei casi in cui il vecchio rapporto si fosse interrotto proprio nelle more della procedura di regolarizzazione.



Gli associati Assindatcolf ricevono regolarmente un notiziario (sopra, la testata del numero di settembre), con ogni aggiornamento sul rapporto di lavoro domestico



ANACAM
Associazione nazionale imprese di
costruzione e manutenzione ascensori

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Installazione ascensori, istanze di deroga

L'ANACAM ha ottenuto il 4 agosto scorso, dal Ministero delle attività produttive, un'importante precisazione in ordine alle istanze per l'installazione di ascensori in deroga alle norme 81.1 e 81.2. Nel documento, il Ministero precisa con chiarezza quali documenti debbano essere presentati per l'esame delle istanze stesse.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

2 milioni le casalinghe assicurate per tutelarsi dagli infortuni domestici

Sono sempre di più le casalinghe che si assicurano per tutelarsi dagli incidenti che con frequenza avvengono nelle abitazioni. Dall'entrata in vigore dell'obbligo assicurativo contro gli infortuni domestici (1.3.'01) circa 2 milioni di casalinghe si sono iscritte all'Inail per assicurarsi contro i rischi degli incidenti in questione.

E' quanto è emerso da uno studio condotto dal Ministero del lavoro. In particolare, fra il primo ed il secondo anno di vigenza dell'obbligo assicurativo (2001 e 2002) si è registrato un incremento delle iscrizioni di quasi il 70%, che ha portato - appunto - a quasi 2 milioni il totale delle casalinghe assicurate.

Una campagna di comunicazione dell'Inail ha comportato, inoltre, l'invio al domicilio di circa 5 milioni di casalinghe di materiale informativo sull'assicurazione e sulla previdenza relativa a rischi in ambito domestico.

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

Ecco nuovi chiarimenti che l'Inps - sotto forma di risposte a specifiche domande - ha fornito sul Fondo volontario casalinghe istituito dallo Stato per gestire la pensione delle casalinghe e dei soggetti a queste assimilati.

Iscrizioni al vecchio Fondo

D. Alla data del 31 dicembre 1996 ero iscritta alla vecchia "Mutualità pensioni a favore delle casalinghe". Devo presentare domanda di iscrizione al nuovo Fondo?

R. No, sei automaticamente iscritta al nuovo Fondo. In base alla legge 388/'00, emessa in applicazione della sentenza n. 78/'03 della Corte costituzionale, i contributi del vecchio Fondo, rivalutati secondo l'anno di versamento, verranno trasferiti nel Fondo di nuova istituzione, quale unico premio d'ingresso. Il premio unico d'ingresso viene valorizzato in anni e mesi e si somma ai nuovi contributi sia per raggiungere il diritto a pensione, sia per calcolare l'importo della pensione.

Vecchie iscrizioni, criteri di calcolo nuovi

D. Ho contributi nel Fondo "Mutualità pensioni a favore delle casalinghe", desidero iscrivermi al nuovo Fondo. Come mi verrà calcolata la pensione?

R. La pensione verrà calcolata secondo la nuova normativa. L'importo della pensione verrà determinato utilizzando sia i vecchi che i nuovi contributi.

Vendite a domicilio

D. Curo vendite a domicilio e sono iscritto obbligatoriamente alla Gestione separata presso l'Inps per invalidità, vecchiaia, superstiti. Posso iscrivermi?

R. Sì, se l'importo dei compensi percepiti non supera il minimale di reddito.

Versamento contributi per gli anni pregressi entro il 31.12.'03

D. Come mi verrà attribuita la copertura assicurativa versando i contributi per gli anni pregressi?

R. La contribuzione versata ora per il periodo pregresso sarà considerata, eccezionalmente, come effettuata nello stesso periodo pregresso. I versamenti eseguiti fino al 31 dicembre 2003 a copertura di periodi antecedenti l'anno della domanda saranno considerati come versati e accreditati negli anni ai quali si riferiscono, anche ai fini della misura della pensione. In assenza di precise indicazioni da parte degli iscritti al Fondo in merito agli anni di riferimento dei contributi versati, gli stessi contributi saranno attribuiti ai diversi anni a ritroso, a partire da quello del versamento, sulla base del minimale mensile (25,82 euro), con copertura del mese di gennaio dello stesso anno e fino a concorrenza dei dodici mesi. Le somme in eccesso rispetto al minimale saranno accreditate agli anni precedenti, con lo stesso meccanismo.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Riunione a Milano del Consiglio direttivo

Si è svolta a Milano, sotto la presidenza della Presidente Laura Pogliano, una riunione del Consiglio direttivo della Fidaldo.

Sono stati discussi argomenti concernenti le future attività della Federazione.

BAROMETRO

Blocco degli sfratti come il condono: dev'essere l'ultimo



di Corrado Sforzo Fogliani*

La Corte costituzionale è già stata chiamata a giudicare della legittimità dei condoni edilizi del 1985 (Craxi) e del 1994 (Berlusconi): e — nel quadro normativo di allora, che non è comunque quello di oggi — niente ebbe da eccepire, così come non fu dichiarato incostituzionale neanche il condono del 1996 (Prodi).

La Corte, in ogni caso, precisò — per la penna proprio dell'attuale presidente della Consulta, Riccardo Chieppa — che si doveva trattare di un provvedimento eccezionale, non suscettibile di una facile reiterazione. Viene alla mente dopo questo ricordo — peraltro estremamente attuale —, una decisione (la n. 310/03) che la Corte ha di recente emesso in materia di blocco degli sfratti, sempre per la penna del presidente Chieppa: «La procedura esecutiva (di rilascio) — è in essa detto, in modo esemplarmente chiaro — non può essere paralizzata indefinitamente con una serie di pure e semplici proroghe, oltre un ragionevole limite di tollerabilità».

Al proposito, è bene ricordare che gli sfratti abitativi in atto sono sospesi sino al 30 giugno 2004 sulla base di un provvedimento di blocco che è il settimo dalla nuova legge sulle locazioni abitative del 1998, e addirittura il sedicesimo dalla legge dell'equo canone del 1978 (in pratica, abbiamo avuto quasi un blocco all'anno).

Così come è bene ricordare che il blocco delle esecuzioni è stato l'espedito per "dribblare" la Corte costituzionale (e ottenere, comunque, lo stesso risultato) dopo che la Consulta aveva chiaramente detto (con riferimento all'uso diverso dall'abitativo, ma il discorso non cambia) che proroghe dei contratti non potevano ammettersi all'infinito (per cui, appunto, si inventò poi la proroga delle esecuzioni).

Ciò che si concretizzò, allora, nella sentenza n. 89 del 1984 (nella quale la Corte disse che la proroga che in quell'occasione salvò, doveva essere «l'ultimo definitivo anello» del passaggio al nuovo regime normativo) e nella successiva sentenza n.

108/1986 (che dichiarò appunto incostituzionale, dopo quell'avvertimento formale, un nuovo provvedimento di proroga).

È così che ora, nella vicenda del blocco degli sfratti, ci si attende che la sentenza di quest'anno di cui s'è detto, costituisca per il legislatore l'ultimo, definitivo — oltre che formale — avvertimento.

Appunto come è avvenuto, quasi vent'anni fa, per le proroghe dei contratti.

*presidente Confedilizia

Riscaldamento, dalla Confedilizia informazioni concrete Tutto sulle zone climatiche e le altre regole di legge

Ai fini del riscaldamento, il territorio nazionale è suddiviso in sei zone climatiche, con indicazione nella tabella (all. A) allegata al D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993 e successive modifiche ed integrazioni, della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune. I Comuni che non sono stati inseriti nella tabella anzidetta o nelle sue successive modificazioni ed integrazioni sono disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco. Detta zona climatica di appartenenza, indica in quale periodo e per quante ore è possibile accendere il riscaldamento negli edifici (vedasi la tabella sottostante). I Sindaci dei Comuni possono ampliare, a fronte di comprovate esigenze, i periodi annuali di esercizio e la durata giornaliera di accensione dei riscaldamenti, dandone immediata notizia alla popolazione. Al di fuori di tali periodi, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella prevista a pieno regime.

È essenziale, quindi, conoscere la zona climatica di appartenenza del proprio Comune, anche perché l'amministratore del condominio o, in mancanza, un singolo condomino deve esporre presso ogni impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di una pluralità di utenti, una tabella dalla quale risultino il periodo annuale di esercizio, l'orario di attivazione giornaliera prescelto, le generalità e il domicilio del soggetto responsabile dell'impianto.

Sul sito della proprietà immobiliare, all'indirizzo www.confedilizia.it, è reperibile una tabella completa, aggiornata all'ultima modifica apportata negli elenchi dei Comuni con due appositi decreti del Ministero delle attività produttive pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale del 24 settembre scorso.

Sempre sul sito della Confedilizia è possibile consultare pagine specifiche relative ai nuovi libretti di impianto e di centrale in vigore dal primo settembre scorso nonché con informazioni sulle agevolazioni per l'acquisto di gasolio e Gpl di cui godono alcuni territori della nostra Penisola e delle Isole. Anche in questa sezione vi è un'apposita e snella tabella contenente tutte le informazioni relative ai vari Comuni che usufruiscono degli anzidetti benefici.

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

* Le eccezioni sono elencate nel sito della Confedilizia.

La Confedilizia al Barcelona Meeting Point

Il Presidente confederale e il Segretario generale hanno partecipato al Barcelona Meeting Point 2003, l'evento immobiliare di rilievo europeo — giunto alla sua settima edizione — che ha visto la presenza di circa 600 spazi espositivi di operatori del settore oltre ad un nutrito programma di convegni dedicati all'analisi del mercato immobiliare internazionale.



La manifestazione è stata realizzata con la collaborazione dell'Epfi, la Federazione europea della proprietà immobiliare nell'ambito

della quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia.

L'Epfi ha anche organizzato due seminari, l'uno dedicato agli investimenti immobiliari in Europa, l'altro al problema della necessità di un sistema comune europeo di valutazione degli immobili.



Pedro Gamero del Castillo, Presidente European Property Federation

Rinvitare entrata in vigore norme impianti

Parlando, a Milano, al convegno sui Testi Unici sull'edilizia e sulle espropriazioni indetto da Assoedilizia (Associazione milanese della Confedilizia), il Presidente confederale ha dichiarato:

«L'estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi previsti in materia di impianti dalla legge 46/90 per i soli edifici civili, è stata surrettiziamente inserita nel T.U. edilizia, senza alcun confronto con le categorie (commercianti, artigiani, industriali ecc.) interessate e senza alcun esame di merito, tant'è che tale estensione va senza ombra di dubbio al di là della delega concessa per il mero coordinamento formale dal Parlamento al Governo dell'epoca. Al Governo in carica, che ha già sospeso tale estensione fino alla fine di quest'anno, chiediamo di ulteriormente soprassedere all'applicazione di una normativa chiaramente incostituzionale e che graverebbe in modo insostenibile sulle categorie interessate. Al Governo in carica chiediamo, al pari, di rimediare alla soppressione dell'indennità già prevista per l'apposizione di cavi alle facciate dei palazzi operata allorché venne varato il T.U. espropriazioni: lo richiedono ragioni di giustizia e di equità, ma anche di tutela dell'arredo urbano delle nostre città.»

Spazi abitativi ragionati

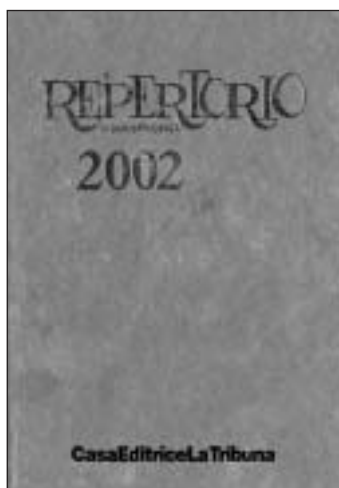


Feng Shui, alla lettera "vento e acqua", è l'antica arte orientale che insegna a cogliere l'armonia tra le forze celesti e quelle terrene, e all'interno delle quali si muove e agisce l'uomo.

La riscoperta in Occidente di quel bagaglio di tradizioni, usanze, pensieri e pratiche risponde all'esigenza sempre più pressante dell'uomo moderno di comprendere il suo legame con la natura e col cosmo.

Tra metodi antichi e vita moderna, il Feng Shui progetta gli spazi abitativi tenendo conto dell'orientamento, dei materiali usati, dei colori e di un sistema simbolico complesso e affascinante, trasformandoli in luoghi ideali dove stanze e ambienti sono altrettanti microcosmi di benessere per l'uomo.

Repertorio 2002



Il Repertorio di giurisprudenza 2002 a cura di Roberto Baglioni, giunto alla 36ª edizione. Provisto di indice e sommario, e di indice analitico-alfabetico, contiene le decisioni della Corte costituzionale, la giurisprudenza completa (civile e penale) della Cassazione e giurisprudenza di merito. Per le materie che ci interessano da vicino, quasi un'enciclopedia: 126 massime in materia di locazione e 77 in materia di condominio.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Ancora sull'appello contro il libretto-casa Un'interessante proposta sul condono edilizio "Pago, ma non posso votare" Sindaci in mutande? Ma per favore...

Renzo Gardenghi (provenienza non indicata) scrive a *Il Giorno* (1/10): "I presidenti di Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia hanno richiamato l'attenzione, con un documento comune, sul fatto che i loro associati dovrebbero gettare via milioni di euro per fare il fascicolo di ogni fabbricato, di qualsiasi natura, abitativa o no. Tutto un lavoro che servirebbe solo a qualche ingegnere o geometra senza miglior lavoro. Ma è possibile che una nazione seria pensi seriamente a queste cose?"

Carlo Cerofolini illustra su *La Nazione* (2/10) un'interessante proposta in materia di condono edilizio: "Le cosiddette regioni «rosse», che si oppongono a qualunque provvedimento del governo, hanno annunciato che non applicheranno un eventuale condono edilizio e che ricorreranno alla Corte Costituzionale. A parte il fatto che, per gli abusi edilizi, soprattutto per quelli macroscopici, gli enti locali hanno delle forti colpe sia per non averli prevenuti sia per aver già raso al suolo le costruzioni abusive, il rimedio per azzerare questi «ammutinamenti» sistematici e continui è molto semplice: non trasferirgli il doppio dei fondi che lo Stato preventiva di ricavare dal condono sugli abusi edilizi fatti sul loro territorio (chi di condono ferisce, di condono perisce); così finalmente capiranno che non è poi così conveniente essere sempre contro il governo a prescindere".

Da Vimercate, "lettera firmata" a *il Giornale* (7/10), sempre a proposito di condono edilizio: "Regioni e Comuni sostengono che si opporranno al condono edilizio, ignorando che loro sono complici degli abusi, in quanto non hanno rispettato quanto previsto da leggi esistenti. Infatti, l'articolo 4 della legge 47/85 fa obbligo al sindaco di vigilare sull'attività edilizia nel territorio comunale per evitare l'esecuzione di abusi di qualsiasi genere e quando accerta l'inizio di opere senza titolo deve provvedere immediatamente alla sospensione dei lavori e subito dopo alla demolizione. Inoltre, l'articolo 7 della stessa legge prevede che in caso di inerzia protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione, il presidente della giunta regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti necessari dandone contestuale comunicazione all'Autorità giudiziaria (questo quante volte è stato fatto?). Pertanto, se i sindaci e i presidenti delle Regioni hanno rispettato le prescrizioni di legge nei termini sopra ricordati, nel loro territorio non dovrebbero esserci abusi edilizi di alcun genere. Diversamente potrebbero incorrere nelle sanzioni penali previste dall'articolo 21 della legge 47/85 «per inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità operative previste dalla presente legge»".

Ancora da *il Giornale* (10/10) e ancora sul condono edilizio questa lettera di Anna Caruso da Roma: "Le amministrazioni locali (Regioni e Comuni) di sinistra, dopo aver chiuso gli occhi per anni sugli abusi edilizi commessi in più riprese sul loro territorio, proprio ora minacciano gravi provvedimenti, fino all'abbattimento di costruzioni abusive per lungo tempo tollerate. In questa ostinata, preconcetta volontà di opporsi a quanto deciso dalla maggioranza, non tentano neppure di fare una opportuna distinzione tra piccoli abusi commessi per motivi di necessità e grossi abusi di natura speculativa. Questi duri censori farebbero bene a mettersi una mano sulla coscienza, cessando di infierire su tanti «poveri cristi» che hanno infranto la legge spesso solo per esigenze familiari o di lavoro".

Da *La Stampa* (10/10) una lettera sulla quale i parlamentari dovrebbero riflettere. Scrive Stefano Pittaluga di Genova: "Premesso che sono d'accordo con una forma di voto agli immigrati, in virtù del principio democratico riassunto nella formula «nessuna tassazione senza rappresentanza», faccio presente quanto segue. Ho una casa di campagna – la classica casa della nonna – in un paese del Piemonte alle spalle di Genova, in cui trascorro più tempo possibile. Usufruisco dei servizi e dei disservizi delle amministrazioni locali, pago la tassa sui rifiuti e l'Ici, che mi risulta essere una delle più importanti fonti di finanziamento dei Comuni. Ma ho scarsa possibilità di far valere le mie opinioni e i miei diritti presso le Amministrazioni, perché intanto lì non sono un elettore; così come attualmente succede agli immigrati. Sulla base del medesimo principio democratico espresso prima, non sarebbe allora equo che chi paga imposte e tasse locali (almeno in una certa misura e almeno da un certo tempo) avesse diritto di voto (almeno a livello comunale), anche se non residente? Non dico tutto il nucleo familiare o tutti gli eventuali comproprietari, ma una persona sola. In tal modo si darebbe diritto di condizionamento, pur se in misura minore dei residenti, anche ai non residenti che usufruiscono dei servizi locali, contribuendo in modo significativo alle spese".

Ancora sullo stesso argomento questa lettera di Mario Colagrande (Roma) pubblicata da *Il Giorno* (16/10): "Si dice che agli immigrati spetta il diritto di voto amministrativo perché pagano le tasse, fruiscono dei servizi comunali, sono interessati alla città in cui vivono. Benissimo. Però io, che ho un piccolo appartamento al mare per le ferie, pago il massimo dell'Ici e una tassa rifiuti come se producessi un quintale di rifiuti ogni giorno dell'anno, senza poter dire la mia a questi amministratori comunali che cavano san-

PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

LA LETTERA DEL MESE

Il libretto casa piace solo ai burocrati

Egregio direttore, quasi ogni giorno qualcuno interviene per il libretto casa. È mai possibile che non si sia ancora capito che si tratta del solito strumento burocratico, ideato per creare lavoro burocratico di nessuna utilità pratica? Serve, come le norme sulla privacy, quelle sulla sicurezza e tante altre, solo per dare lavoro a tecnici, che altrimenti sarebbero senza clienti, e a produrre carta su carta, per adempiere obblighi esclusivamente burocratici. Sul piano politico, poi, c'è solo da sperare che la Casa delle Libertà, con atteggiamento antiburocratico, si opponga all'eventuale diffusione del libretto casa sia ad altri orpelli.

Giuseppe Romani
Mantova

da *Libero* 11.10.03

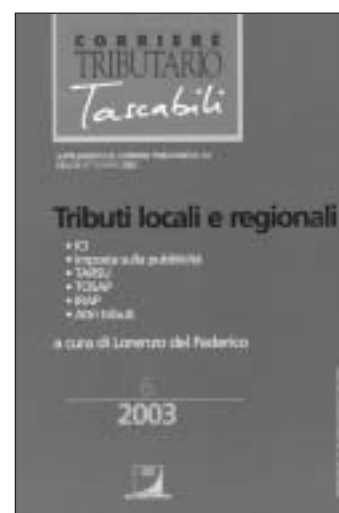
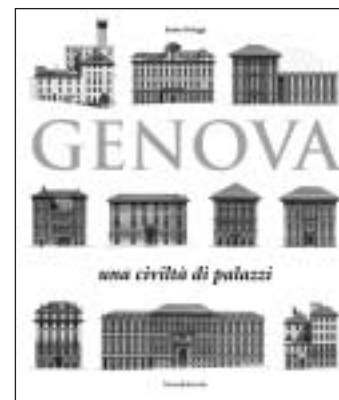
NOVITÀ IN LIBRERIA

gue dai cittadini italiani non residenti. Vorrei essere considerato anch'io come un immigrato per votare nel Comune che mi tartassa".

Contro i sindaci e le loro pretese, questa lettera di Giacinto Urfido a *La Stampa* (18/10): "I sindaci italiani sfileranno in mutande per un taglio di appena il 3% sui trasferimenti di fondi dallo Stato alle loro casse. Ritengo totalmente immotivata questa dimostrazione, anzi il taglio dovrebbe essere ancora più considerevole visto che per le tasse a livello nazionale è prevista una riduzione. Non avrebbero alcun motivo di lamentarsi per un 3% di tagli ai fondi; in questi anni l'addizionale Irpef comunale in alcuni comuni è semplicemente raddoppiata, senza troppi complimenti. Da molti anni i comuni hanno scoperto che vendere parcheggi è redditizio, le tariffe delle zone a pagamento hanno subito incrementi notevoli, in costo e in numero di posti che da bianchi sono diventati blu. A fronte di entrate sproporzionatamente maggiorate i servizi ai cittadini sono rimasti gli stessi se non peggiorati. Quello che è più grave è che finora le imposte nazionali sono scese di poco mentre quelle locali sono aumentate in misura tale non solo da annullare la riduzione a livello nazionale ma da aumentare il carico fiscale sui cittadini. Sfilino pure in mutande i sindaci, almeno a loro quelle sono rimaste, noi non abbiamo più nulla da metterci addosso per sfilare, gli ultimi soldi li abbiamo dovuti versare per comprare le mutande e non solo quelle ai sindaci".

Sul blocco delle auto questa lettera di Angelo Scivoli di Bresso al *Il Giorno* (18/10): "Vivo fuori Milano ma purtroppo respiro la sua aria tutte le mattine perché mi ci devo recare per lavoro. Secondo me fermare le macchine la domenica non serve a nulla, perché già il giorno dopo torna tutto come prima. A questo si deve aggiungere che la domenica è l'unico giorno che ci è rimasto per curare un po' i nostri rapporti sociali. Si usa la macchina per andare da parenti, amici. Con il blocco non si può più fare nemmeno quello. Cerchiamo di pensare non solo al fattore inquinamento, ma anche alla qualità della vita degli altri. Senza contare poi tutti quelli che se ne fregano altamente e che la passeranno liscia perché intanto i controlli non ci sono. A questo punto conviene fermare il traffico durante la settimana. Costerà più sacrificio a tutti, ma almeno il risultato è garantito".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



Agevolazioni "prima casa" valide se uno solo dei coniugi in comunione ha la residenza

Qualora un immobile venga acquistato da uno solo di due coniugi in regime di comunione legale, le agevolazioni "prima casa" spettano anche se l'altro coniuge non stabilisca la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione - con sentenza 8.9.'03 n. 13805 - precisando che in caso di acquisto in comunione di una casa destinata a residenza della famiglia "quella che conta è tanto la residenza dei singoli coniugi, quanto quella della famiglia".

DALLE RIVISTE...

Spese condominiali e accertamento titolarità immobile Immobili, così posso valutare se il prezzo è giusto La casa? A Roma è un affare

"L'accessione invertita nel caso di occupazione senza titolo e il preteso contrasto con la disciplina comunitaria circa la tutela dei diritti dell'uomo". E' lo studio di Domenica Rodella che compare sulla rivista *L'ufficio tecnico* (n. 9/'03), che pubblica anche un articolo di Giuseppe Ciaglia sulle sanzioni edilizie nel nuovo testo unico.

"La Proprietà Edilizia" (n. 1-3/'03) pubblica una precisa puntualizzazione di Franco Guazzone a proposito di "Revisione estimi, servizio catastale ai Comuni e trasmissione atti per via telematica".

Del trust ("Come avere tutti i conti in regola e vivere felici") tratta Davide Venturini su *Gente money* (n. 10/'03), che parla anche di Assotrusts.

"Semplificazioni e fondi regionali alimentano i b&b": è l'argomento che illustra Bruno Pagamici su *ItaliaOggi7* (13/10).

La Cassazione ha posto termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto in relazione alla titolarità dell'immobile ed alle spese condominiali: ne scrive Andrea Mazzieri su *Giustizia civile* (n. 9/'03).

Guglielmo Pelliccioli intervista per *Patrimoni* (n. 55/'03) Lorenzo Greppi, in un articolo relativo agli immobili dal titolo "Così posso valutare se il prezzo è giusto".

"La casa? A Roma è un affare": è il titolo dell'articolo di Teo Villag-gio su *Capital* (n. 10/'03).

In tema di applicabilità dell'art. 2377 cod. civ. (sull'annullabilità dei deliberati assembleari che vengano sostituiti) alle assemblee condominiali scrive Fulvio Pironi su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 4/'03).

Per finire, *il fisco*. Sul n. 36/'03 pubblica un articolo di Salvatore Albanese a proposito della sentenza sugli inquilini morosi e il pagamento delle imposte sui canoni. Sul successivo numero, Irma Coiro tratta del rimborso dell'Iva a professionisti per acquisti di immobili strumentali. Sul n. 38/'02, studio di Federico Solfaroli Camillocci sulle agevolazioni fiscali per i beni ambientali.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

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.

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

La solenne celebrazione dei 120 anni in Campidoglio



Il Presidente confederale apre la manifestazione celebrativa. Al tavolo con lui, da sinistra, il Ministro delle comunicazioni Gasparri, il Presidente di Poste Italiane Cardì e lo storico Francesco Perfetti



Il Ministro mentre parla alla Sala del Carroccio del Campidoglio



Il Ministro accanto al manifesto celebrativo dell'emissione del francobollo Confedilizia



Il Presidente del Consiglio comunale di Roma on. Marino porta alla celebrazione il saluto del Comune di Roma

Sala del Carroccio gremita e pubblica delle grandi occasioni, in Campidoglio a Roma, per la solenne manifestazione di celebrazione dei 120 anni della Confedilizia, svoltasi nel giorno ufficiale di emissione da parte delle Poste italiane del relativo francobollo celebrativo (riprodotto in prima pagina, con ogni particolare).

Nella fotocronaca dell'agenzia *Imagoeconomica*, vari momenti della manifestazione. In particolare, nascita e sviluppo dell'organizzazione storica della proprietà edilizia sono stati compiutamente illustrati dal prof. Francesco Perfetti, ordinario di storia contemporanea all'Università Luiss di Roma nonché direttore della rivista *Nuova Storia Contemporanea*.

Nell'occasione, ha funzionato in Campidoglio un servizio filatelico comprendente le cartoline con la raffigurazione del francobollo, con annullo speciale "primo giorno di emissione".

La Confedilizia ha celebrato l'anniversario anche con una riunione dei Presidenti delle Associazioni di categoria aderenti e delle Associazioni territoriali, che si è svolta in serata al St. Regis Grand Hotel della capitale, presente il Ministro delle comunicazioni, al quale il Presidente confederale ha rivolto un sentito ringraziamento per aver proposto al Governo l'accoglimento dell'istanza confederale per l'emissione del francobollo. "La casa - ha detto il Ministro - è un bene sociale che la Confedilizia tutela. Quindi, con questo francobollo rendiamo omaggio, oltre che all'organizzazione, anche a ciò che essa rappresenta". Dal canto suo, il Presidente delle Poste ha fatto notare che "per la prima volta si dedica un francobollo ad un'associazione privata".

Non è mancato - nel programma delle celebrazioni - anche un progetto di solidarietà. La nostra organizzazione ha infatti "adottato" (sotto, il titolo di un quotidiano romano) una stanza della "Casa Peter Pan", l'associazione di volontariato che ospita i bambini affetti da patologie tumorali in cura all'Ospedale del Bambin Gesù di Roma. Una targa ricorda dal 15 ottobre a tutti gli ospiti della Casa chi ha reso possibile il loro soggiorno.

Un *folder* con tutto il materiale filatelico celebrativo è stato inviato dalla Confedilizia centrale alle organizzazioni aderenti ed alle 210 sedi delle Associazioni territoriali e delle Delegazioni. Nell'occasione, è anche stato stampato un *depliant* della Confederazione, con storia e servizi della Confedilizia e delle sue sedi.

Prossimamente, i 120 anni della Confedilizia saranno celebrati - sempre alla presenza del Ministro Gasparri - a Genova, dove sorse nel 1883 la prima Associazione.

Dal 1883... dei pro... di casa... dare il r... in edili... la pro... della casa... ritorna ad... bene rifiu... nato dagli... di Confedi...

Gasparri: la casa è un bene sociale. Francobollo commemorativo delle Poste

Progetto di solidarietà con il Bambin Gesù

Così Confedilizia festeggia 120 anni di vita

ra un ch... di... fra... di... ell... fei...
...are... anche del... e se... ch... esta...

La Confedilizia celebra nel 2003 i 120 anni dalla costituzione dei suoi primi nuclei associativi. Nel 1883 sorse infatti a Genova l' "Associazione fra i proprietari" e, poi, altre associazioni sorsero in Comuni minori, come Rivarolo e Cornigliano nel genovese. A Milano, l'Associazione della proprietà edilizia venne fondata nel 1893. Ma Associazioni fiorirono anche nelle zone italiane soggette all'impero asburgico: a Zara già dal 1890, a Pola dal 1895 mentre a Trieste un'Associazione risultava costituita nel 1897, formalmente riconosciuta dall'imperial-regio Luogotenente. Fu poi la volta di Bari (1904), di Como (1908) e anche di Venezia (1913) e Napoli (1913). Nel 1908 l'Associazione di Verona costituiva dal canto suo un Collegio di arbitri conciliatori per vertenze fra associati e terzi.

Tra la fine dell'Otto e l'inizio del Novecento, la nascita delle organizzazioni dei proprietari di casa (nel 1905 si diede vita, a Milano, anche ad una "Banca proprietari case") ebbe alla base due forti motivazioni, l'una più immediata e concreta, l'altra più generale. Da un lato si trattava di fornire alcune prestazioni utili alla categoria dei proprietari: servizi di natura sindacale, consulenze di professionisti, facilitazioni per le forniture di gas, energia elettrica, acqua e materiali di consumo come il carbone (anche attraverso sconti concessi dalle società private erogatrici dei servizi). Dall'altro lato si avvertiva il bisogno di costituire organismi che tutelassero gli interessi più generali, politici in

Da 120 anni a difesa del risparmio in edilizia

di Corrado Sforza Fogliani*

senso lato, dei proprietari: non solo della grande proprietà immobiliare, ma anche – e anzi in primo luogo – del medio e soprattutto piccolo proprietario.

La funzione delle Associazioni di proprietari di casa mirava quindi ad avere un valore civile, fra l'altro inserendosi nel più ampio movimento di organizzazione della società, in atto nell'ultimo Ottocento.

Molte Associazioni divulgavano bollettini che riportavano sentenze della magistratura, notizie sociali, annotazioni relative a problemi locali, in particolare polemiche nei confronti (specie delle spese, spesso giudicate non necessarie o, comunque, inopportune) delle Amministrazioni municipali, che apparivano il più immediato contraltare delle Associazioni stesse, vuoi per ragioni di imposizione fiscale (soprattutto per quanto concerneva le sovrimposte) vuoi per le competenze in capo ai Comuni in tema di edilizia e urbanistica.

Nel 1884, l'Associazione di Genova sottolineava come le sue finalità fossero, non tanto di assicurare agli iscritti una base cui rivolgersi per la risoluzione dei loro particolari problemi o per ottenere consulenze (per il che, potevano già disporre di propri avvocati e di propri tecnici), ma piuttosto di intervenire, con la forza della voce comune della categoria, sui grandi problemi del momento che la potevano riguardare. Dicevano le "dichiarazioni programmatiche" dell'Associazione per quell'anno che "gli strilli, gli urli, i reclami isolati, non avevano mai apportato gli utili effetti che diedero le voci riunite", a dimostrazione di come l'azione di una "intera associazione" ed i "reclami avanzati da un sodalizio imponente per numero di associati ed entità di interesse" avesse già portato a risultati di riguardo nei confronti dell'Autorità.

L'azione incessante svolta, dalle prime Associazioni sorte, per un nuovo catasto (e la conseguente perequazione tributaria), in merito al problema ecologico (con riguardo alla tutela delle acque) e – ancora – per la risoluzione delle questioni urbanistiche nate con la continua espansione delle città, determinò l'immediato proliferare delle organizzazioni della proprietà immobiliare in ogni parte del territorio nazionale ed il loro radicarsi nelle varie realtà locali. E, ben presto, queste Associazioni sentirono l'esigenza di un Coordinamento nazionale. Fu così che il 17 ottobre 1915, a Milano, venne fondata la "Federazione fra le Associazioni dei Proprietari di case", presenti – in rappresentanza delle Associazioni fondatrici – i delegati delle sedi di Alessandria, Bologna, Cagliari, Como, Cremona, Firenze, Genova, Livorno, Mantova, Milano, Monza, Napoli, Pavia, Rivarolo ligure, Roma, Torino, Venezia e Verona. Piacenza si aggiunse due anni dopo (1917).

Da quel momento, la Confedilizia – pur avendo registrato qualche mutamento di nome (venne, infatti, inserita

nelle strutture corporative durante il fascismo e fu ricostituita nel 1945) – ha rappresentato e rappresenta la categoria dei proprietari di immobili (in rappresentanza esclusiva dei quali stipula coi sindacati confederali il relativo contratto collettivo di lavoro), difendendo la proprietà privata nell'ambito di un libero mercato ed avendone sempre presente la funzione non solo economica e sociale, ma anche – e soprattutto – etica e civile.

L'hanno presieduta – dal 1915 – Alberto Stucchi, Enrico Parisi, Giulio Barluzzi, Giovanni Ciruolo, Ernesto d'Albergo, Angelo Cerica, Pietro Micara, Luigi Zuppante, Gianfilippo Delli Santi e Attilio Viziano.

Oggi la Confedilizia è articolata sull'intero territorio nazionale in oltre 210 sedi (indirizzi reperibili al sito www.confedilizia.it) e ad essa aderiscono proprietari (anche della sola casa di abitazione), condominii, condòmini singoli e investitori istituzionali quali compagnie di assicurazione, banche, casse pensioni, istituti previdenziali e società immobiliari di rilevanza nazionale. Aderiscono alla Confedilizia anche Associazioni di settore, fra cui l'ADSI – Associazione dimore storiche; l'AMPIC – Associazione multiproprietari Confedilizia; l'ANBBA – Associazione nazionale dei bed & breakfast e degli affittacamere; l'ANCE – Associazione nazionale costruttori edili; l'ANIA – Associazione nazionale imprese assicuratrici; l'ASAGES – Associazione archivi gentilizii e storici; l'ASPESI – Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare; l'ASSINDATCOLF – Associazione sindacale nazionale datori di lavoro colf; la CONFASCALINGHE – Confederazione nazionale casalinghe; il CNR CASA – Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica; la FIAIP – Federazione italiana agenti immobiliari professionali; la FIDALDO – Federazione italiana datori di lavoro domestico; il FIMPE – Fondo integrativo multiservizi proprietari edilizi. Apposite sezioni della Confedilizia organizzano i trusts immobiliari (ASSOTRUSTS – Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia) ed i fondi immobiliari (COFIC – Coordinamento fondi immobiliari Confedilizia). In quanto firmataria del CCNL dipendenti da proprietari di fabbricati, la Confedilizia ha costituito con Cgil, Cisl e Uil – oltre al FONDO COASCO – la CASSA PORTIERI, che eroga servizi assistenziali ai dipendenti del settore, e l'ente EBINPROF, allo scopo – tra l'altro – di provvedere alla formazione e riqualificazione dei lavoratori interessati al CCNL anzidetto. Gli amministratori di immobili, condominiali e non, partecipano alla vita dell'Organizzazione tramite il CORAM (Coordinamento Registri Amministratori).

In sede internazionale, la Confedilizia rappresenta l'Italia in seno all'UIPI (Union Internazionale de la Propriété Immobilière, organizzazione accreditata al

Consiglio d'Europa, all'OCSE, al Parlamento Europeo e al Comitato abitazioni dell'ONU a Ginevra). In sede di Unione Europea, rappresenta il nostro Paese nell'EPF (European Property Federation).

La Confedilizia – per l'assistenza diretta a connazionali – ha in essere un accordo con Assocamerestero ed ha istituito proprie delegazioni in diversi Paesi, come Stati Uniti d'America, Inghilterra, Germania, Francia, Spagna, Belgio e Argentina.

Proseguendo incessantemente nel suo cammino, e nel suo rafforzamento, la Confedilizia può ben dire di rappresentare un punto di riferimento – preciso e certo – per la proprietà immobiliare (per tutti, per gli investitori istituzionali come per milioni e milioni di singoli proprietari e condòmini), di cui non ha mai tradito le aspirazioni e gli obiettivi concreti così come i valori (di libertà e di indipendenza, nell'onestà) che indiscutibilmente la caratterizzano.

L'emissione, per il nostro anniversario, di un francobollo celebrativo segna un traguardo (oltre che un riconoscimento) importante, nella vita della nostra organizzazione. Ma l'impegno della Confedilizia – a tutti i livelli dei suoi quadri dirigenti – prosegue, forte e solido come non mai. Motivato, soprattutto, dalle battaglie che ancora ci attendono, così che il risparmio in edilizia sia compiutamente tutelato, e vieppiù difeso.

* Presidente

Confederazione Italiana Proprietà Edilizia



L'Organizzazione storica del proprietario di casa festeggia 120 anni dalla costituzione dei suoi primi nuclei associativi

1883-2003

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

della Confedilizia, c'è bisogno



120 anni a fianco del proprietario di casa, per tutelare il risparmio in edilizia

1883-2003

2003-2123

120 anni di rinnovato impegno nella difesa delle tradizioni e dei valori che "contano"



DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Norme per la tutela delle "città d'arte" vengono individuate in una proposta di legge dal deputato Vigni (Ds)

Il deputato Santori (FI) ha depositato una proposta di legge con la quale chiede la modifica all'art. 30 del Testo unico dell'edilizia, concernente la vendita di terreni privi del certificato di destinazione urbanistica.

Su iniziativa del deputato Follini (UDC) è stata presentata una proposta di legge che prevede la riforma delle professioni intellettuali.

Disposizioni in materia di intrasmissibilità all'erede degli immobili abusivi vengono chieste dal deputato Paolo Russo (FI).

Una proposta di legge volta a richiedere l'istituzione di una commissione parlamentare d'inchiesta sul fenomeno dell'aumento dei prezzi in Italia, è stata presentata dal deputato Pecoraro Scanio (Verdi).

Modifiche al regime tributario dei fondi comuni d'investimento immobiliare e norme sui fondi comuni etici d'investimento immobiliare, vengono richieste, nell'ambito di una proposta di legge, dalla deputata Pistone (Com. it.).

Con una proposta di legge il deputato Rodeghiero (LNP) chiede disposizioni per l'istituzione degli enti regionali per la conservazione, il restauro e la valorizzazione delle ville e dei parchi annessi sottoposti a vincoli ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali.

I deputati Pisapia e Russo Spina (Rif. com.) richiedono, con una proposta di legge, la modifica dell'art. 137 del codice di procedura civile, in materia di notificazioni di atti giudiziari ed extragiudiziari.

Il deputato Lucchese (UDC) ha chiesto, con una interrogazione parlamentare al Ministro dell'economia e delle finanze, se intenda accogliere la domanda che avanza pressantemente da tutte le famiglie italiane, soprattutto a reddito fisso, in particolar modo pensionati, che con sacrifici si sono comprati una casa e che se la sono vista - è detto nell'interrogazione stessa - supertassata dalla famigerata Ici, voluta dal centro-sinistra e specificatamente dal Governo Amato.

Il deputato Mazzucca Poggolini (UDEUR), premesso - che da oltre 11 anni si è instaurato un contenzioso tra la proprietà dell'immobile in cui è ospitato un commissariato di pubblica sicurezza di Roma e uffici del Ministero dell'interno, avente ad oggetto il contratto d'affitto stipulato tra le parti; che a seguito della lite civile in corso, la parte proprietaria ha chiesto ed ottenuto lo sfratto per morosità - ha chiesto ai Ministri dell'interno e dell'economia e delle finanze se sia plausibile l'ipotesi dell'utilizzo della forza pubblica per l'esecuzione forzata dello sfratto nei confronti di un commissariato di pubblica sicurezza e se i Ministri interrogati intendano accertare i tempi ed i modi in cui sarà risolta la questione, sia nel caso della composizione della lite con la parte proprietaria, sia in quello del reperimento di un nuovo immobile da destinare a sede del commissariato.

I deputati Molinari e Lettieri (Margh.) hanno rivolto un'interrogazione al Ministro del lavoro e delle politiche sociali per sapere se e quando intenda emanare, con il concerto del Ministro dell'economia e delle finanze, il decreto per attivare i fondi destinati alle agevolazioni a favore delle giovani coppie finalizzati all'acquisto della "prima casa".

Necessario l'assenso dei condòmini per il condono di parti comuni

In caso di richiesta di concessione in sanatoria di abusi edilizi effettuati su parti comuni del condominio, la stessa deve essere effettuata da tutti i comproprietari e non solo da quelli che hanno perpetrato l'abuso. Ne consegue che la sanatoria non può essere concessa in caso di conclamato dissidio fra i comproprietari in ordine all'intervento realizzato.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con sentenza 21.10.'03, n. 6529, che può essere richiesta dalle Associazioni territoriali interessate alla Confedilizia centrale.

Arriva il Codice delle comunicazioni elettroniche

E' stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il "Codice delle comunicazioni elettroniche", emanato con decreto legislativo 1.8.'03, n. 259.

Il provvedimento riunisce tutta la normativa in materia di telecomunicazioni, in particolare sostituendo gran parte delle disposizioni contenute nel codice postale del 1973 (d.p.r. n. 156/'73).

Ne tratteremo compiutamente su *Confedilizia notizie*, con particolare riferimento alle norme relative al posizionamento di cavi e condutture sulle facciate degli edifici.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

CANONE RIDOTTO MA FINO A QUANDO?

I contratti agevolati hanno canoni (meglio, fasce di canoni) fissati dalla Confedilizia con le organizzazioni sindacali degli inquilini: più bassi, dunque, di quelli di mercato perché la loro funzione è quella di venire incontro alle categorie disagiate. E proprio per questo, in compenso, godono di agevolazioni fiscali erariali (certe) e anche locali per l'Ici (se concesse dal Comune interessato). Ma fino a che punto, comunque, un proprietario di casa può accettare un canone ridotto (e stipulare quindi un contratto agevolato) e non rimetterci, tenuto conto delle agevolazioni fiscali?

La Confedilizia ha elaborato una pratica tabella, estraibile anche dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it). Illustra con immediatezza in quale misura percentuale il locatore possa ridurre il canone che (presumibilmente) otterrebbe stipulando un contratto libero (e applicando il relativo regime fiscale) per far sì che - convenendo, invece, un contratto agevolato - l'introito netto del proprietario contraente non diminuisca. Naturalmente, la tabella non tiene (e non può tenere) conto della riduzione Ici eventualmente applicata nel Comune interessato.

L'elaborazione si fonda sugli scaglioni di reddito e sulle aliquote Irpef in vigore dall'1 gennaio 2003 e la "convenienza" di cui s'è detto varia, naturalmente, a seconda del reddito: ad aliquota 23 per cento, per esempio, la riduzione massima del canone potrà essere dell'8,09 per cento, e così via (aliquota 29, meno 10,31; aliquota 31, meno 11,09; aliquota 39, meno 14,47; aliquota 45, meno 17,29; aliquota Irpeg 34, meno 11,34). La tabella è calcolata sulla base dell'aliquota minima dell'addizionale regionale Irpef (0,90) e, ai fini dell'imposta di registro, è stata considerata la quota (1 per cento) annualmente a carico del locatore (essendo l'altro 1 per cento dovuto dall'inquilino).

Tutto questo, come detto, si riferisce alla "convenienza" del solo proprietario. Ma nello stabilire in concreto il canone, le parti potranno tener conto del fatto che, per i contratti agevolati, anche l'inquilino gode di specifiche agevolazioni.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 13.10.'03 (rubrica del Presidente confederale)

Il liberale ha imparato che ogni pretesa di costruire una città perfetta, senza conflitti, si risolve sempre in un bagno di sangue: chi pretende di conoscere il bene di tutti finisce sempre per provocare il massacro di coloro che dissentono dalle sue idee. Perciò il liberale diffida di quanti vogliono legittimare l'esercizio del potere accampandosi come interpreti della "volontà generale", della "volontà popolare" o esibendo un ideale di giustizia definitivamente pacificatrice nei rapporti umani.

Francesco Cavalla

GUIDA ALLA VENDITA DELLA NUDA PROPRIETA' (valori espressi in euro)

Valore di mercato dell'immobile	Uomo di 65 anni	Uomo di 60 anni	Uomo di 75 anni	Uomo di 70 anni	Uomo di 80 anni	Uomo di 85 anni
150.000	97.500	90.000	112.500	105.000	120.000	112.500
250.000	162.500	150.000	187.500	175.000	200.000	187.500
350.000	227.500	210.000	262.500	245.000	280.000	262.500

Fonte: Ufficio Studi Confedilizia

da Affari & finanza 20.10.'03

I Ministri europei a Padova

Si svolgerà il 27 e il 28 novembre, a Padova, il 15° "Incontro informale dei Ministri europei sulle politiche abitative".

All'incontro – che sarà dedicato al tema "Politiche abitative ed integrazione europea: problemi e prospettive" – parteciperà anche la Confedilizia.

CURIOSITÀ

Libro vecchio, vale tanto ...

Libri antichi, ma anche solo vecchi: quanto valgono? Per saperlo, il modo migliore è quello di chiederlo all'*Osservatorio Libri* di Daniele Mugnaini (tel e fax 0289516015). Le schede, su richiesta, vengono fornite ad un prezzo di 10 euro ciascuna, ma l'Osservatorio ha anche abbonamenti da 35 euro per 5 schede. Vengono fatte pagare solo le risposte fornite.



TABELLA RIEPILOGATIVA PRESTAZIONI DI ASSISTENZA INTEGRATIVA				
TIPOLOGIA	IMPORTO	AVENTI DIRITTO	ALLEGATI AL MODULO DI DOMANDA (mod. Ass/2)	TIPO
Contributo spese mediche	max € 160	dipendenti profili a), c) iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti con età superiore ai 55 anni	1) fatture (o ricevute) da dove risulti il tipo di accertamento medico effettuato e la spesa sostenuta; 2) dichiarazione del datore di lavoro di regolarità contributiva (mod. Ass/d)	biennale
Contributo per familiari portatori di handicap	€ 1.291,14	dipendenti profili a), c) in regola con i versamenti per ogni figlio, coniuge o familiare di 1° grado a carico con handicap non inferiore al 60%	1) stato di famiglia 2) certificato della Asl competente attestante i requisiti richiesti 3) modello CUD 4) dichiarazione datore di lavoro (mod.Ass.d)	annuale
Contributo per decesso	€ 258,23	eredi diretti dei dipendenti profili a), c) iscritti alla Cassa conviventi ed in regola con i versamenti	1) stato di famiglia 2) certificato di morte 3) dichiarazione del datore di lavoro di regolarità contributiva (mod./Ass./d)	una tantum
Assegno per nascita	€ 258,23	dipendenti profili a), c) iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti	1) stato di famiglia 2) certificato di nascita 3) dichiarazione del datore di lavoro di regolarità contributiva (mod.Ass./d)	una tantum

IMPORTANTE

Amministratori manager con la personalità giuridica al condominio

Valorizzare la figura dell'amministratore condominiale. E' questo uno degli obiettivi che si è posta la Confedilizia nel propugnare l'attribuzione al condominio – attualmente considerato quale semplice "ente di gestione" – della personalità giuridica.

Più in particolare, la Confedilizia è favorevole all'attribuzione al condominio, costituito da tutti i proprietari delle unità che lo compongono, della capacità giuridica per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento di altri atti espressamente previsti dalla legge. Ai fini degli atti che coinvolgono la capacità giuridica del condominio, quest'ultimo dovrebbe essere rappresentato dall'amministratore condominiale (ove esistente) o da un condomino, scelto dall'assemblea.

La proposta – sulla quale si è creato un favorevole movimento d'opinione in Parlamento, dove la riforma del condominio è in discussione – consentirebbe di dotare l'amministratore di maggiore autorevolezza, fino a farlo assurgere al ruolo di un vero e proprio manager – sempre, comunque, in collegamento con l'assemblea – che consiglia e decide.

Comunitaria 2003: previsto il recepimento della Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia

Approvata in via definitiva la legge comunitaria 2003. Il Governo è stato delegato ad adottare, entro un anno dall'entrata in vigore della legge, i decreti legislativi recanti le norme occorrenti per dare attuazione alle Direttive comprese negli elenchi allegati alla legge comunitaria medesima, tra le quali quella sul rendimento energetico nell'edilizia (si veda Cn gennaio'03).

Quest'ultima istituisce un quadro europeo per il calcolo del rendimento energetico negli edifici, lasciando agli Stati membri i dettagli per il recepimento. Nel definire i requisiti, gli Stati prenderanno in considerazione le condizioni climatiche locali e potranno differenziare gli edifici esistenti da quelli nuovi.

I requisiti per un rinnovo energetico efficiente riguarderanno le ristrutturazioni importanti e non i piccoli interventi, e potranno applicarsi solo a sistemi o componenti che il proprietario intenda rinnovare. Verrà rilasciato un certificato di rendimento energetico valido dieci anni, che potrà basarsi, in caso di riscaldamento centrale, sulla certificazione generale dell'intero edificio o, in caso contrario, su un appartamento campione.

Grazie alla European Property Federation ed alla Union Internationale de la Propriété Immobiliare – gli organismi europei espressione della proprietà immobiliare, nei quali l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia – sono state apportate sostanziali modifiche al testo originario della Direttiva, tra le quali:

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

La prima conseguenza al cercare di evitare la mano pesante del collettore delle imposte è la crescita dell'economia clandestina. Le imposte e le contribuzioni obbligatorie ai sistemi di sicurezza sociale, "i costi transattivi della condotta conforme alle leggi" sono la principale ragione per la crescita dinamica nell'ombra. Le misure per controllare le attività-ombra portano a più regolamentazione e burocrazia, ma esse sono inutili finché gli incentivi all'uscita, causati dagli oneri imposti dallo Stato, non diminuiscono o, peggio ancora, se sono in costante aumento.

Gerhard Prosi

Deciso il costo orario per gli impiantisti

E' stato stabilito il nuovo costo medio orario di lavoro per il personale dipendente da imprese che esercitano attività di installazione, manutenzione e gestione di impianti.

Lo prevede il decreto del Ministro del lavoro 10.10.'03.

Le Associazioni territoriali interessate possono attingere le relative informazioni presso la Segreteria generale della Confedilizia.

Riforma Biagi: novità anche per pulizia palazzi e giardinaggio, per il mondo delle casalinghe e per quello agricolo

Il 24 ottobre è entrato in vigore il decreto legislativo 10.9.'03, n. 276, che attua le deleghe in materia di occupazione e lavoro di cui alla legge 14.2.'03, n. 30. Nel provvedimento sono previsti e disciplinati molteplici istituti che "rivoluzionano" il mercato del lavoro in un'ottica di maggiore flessibilità (cfr. Cn lug. '03). Solo alcune norme, però, sono immediatamente operative, quali - per esempio - quelle sul part-time, sul "job on call", sul "job sharing", sul lavoro a progetto e sui tirocini estivi. Per l'operatività di altre, invece, è necessario che vengano emessi decreti ministeriali attuativi di cui daremo notizia allorché verranno emanati.

Per quanto ci riguarda, segnaliamo che il decreto attuativo della citata legge 30/03 (c.d. "riforma Biagi"), disciplina fra l'altro anche le "prestazioni occasionali di tipo accessorio rese da particolari soggetti", specificati nella legge (fra cui gli stranieri, i disoccupati da oltre un anno, le casalinghe ecc.). A termini dell'art. 70 del decreto, "Per prestazioni di lavoro accessorio si intendono attività lavorative di natura meramente occasionale rese da soggetti a rischio di esclusione sociale o comunque non ancora entrati nel mercato del lavoro, ovvero in procinto di uscirne, nell'ambito: a) dei piccoli lavori domestici a carattere straordinario, compresa la assistenza domiciliare ai bambini e alle persone anziane, ammalate o con handicap; b) dell'insegnamento privato supplementare; c) dei piccoli lavori di giardinaggio, nonché di pulizia e manutenzione di edifici e monumenti; d) della realizzazione di manifestazioni sociali, sportive, culturali e caritatevoli; e) della collaborazione con enti pubblici e associazioni di volontariato per lo svolgimento di lavori di emergenza, come quelli dovuti a calamità o eventi naturali improvvisi o di solidarietà".

Tali attività lavorative non possono coinvolgere il lavoratore per più di trenta giorni nel corso dell'anno solare né essere retribuite con compensi superiori a 3.000 euro nello stesso periodo.

Gli interessati a svolgere le attività di cui trattasi dovranno comunicare la loro disponibilità ai servizi per l'impiego delle Province, nell'ambito territoriale di riferimento, o agli altri soggetti accreditati previsti dalla normativa in parola, ricevendo, a proprie spese, una tessera magnetica dalla quale risulti la loro condizione.

L'articolo 74 del decreto legislativo in parola, dal canto suo, dispone che, in ambito agricolo, non integrano un rapporto di lavoro autonomo o subordinato le prestazioni svolte dai parenti o dagli affini fino al terzo grado - in modo meramente occasionale o ricorrente di breve periodo - a titolo di aiuto, mutuo aiuto, obbligazione morale senza corresponsione di compensi, fatte salve le spese di mantenimento e di esecuzione dei lavori.

GIURISPRUDENZA CASA

Amministratore di condominio e cessazione dalla carica

L'amministratore di condominio rimane in carica fin che non sia sostituito. E questo, in qualsiasi caso. Così, in buona sostanza e poche parole, ha detto la Cassazione, nella sua sentenza n. 4531/03, inedita.

"In tema di condominio di edifici, l'istituto della *prorogatio imperii* trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore", ha detto la Suprema Corte; che ha subito aggiunto che, conseguentemente, tale istituto "è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, secondo comma, cod. civ. o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina".

Avviso di convocazione assemblea, omessa comunicazione ad un condomino

Importante sentenza della Cassazione (n. 4531/03, inedita), in materia di validità di assemblea condominiale.

"In tema di condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte - la nullità della delibera assembleare per omessa comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea può essere fatta valere da ciascun condomino, trattandosi di nullità assoluta, ma quando il condomino nei cui confronti la comunicazione è stata omessa è presente in assemblea, si presume che ne abbia avuto comunque notizia, rimanendo l'eventuale irregolarità della sua convocazione conseguentemente sanata".

Doppia indennità di avviamento, vale l'anno dalla fine del contratto

L'art. 34 della legge dell'equo canone prevede che il conduttore di un immobile ad uso diverso dall'abitativo abbia diritto al raddoppio dell'indennità di avviamento (da 10 mensilità a 36 per le attività commerciali in genere e da 21 a 42 per le attività alberghiere) se l'immobile per il quale non gli è stato rinnovato il contratto di locazione, venga "entro un anno dalla cessazione del precedente esercizio" adibito allo svolgimento della stessa attività da lui esercitata o, comunque, di un'attività affine.

Ma da quando decorre, esattamente, l'anno di cui s'è detto? La Cassazione lo ha precisato in un'importante sentenza (n. 4701/03), tuttora inedita. "L'anno va computato - ha detto la Suprema Corte - dalla data della cessazione della locazione, e non già da quella del materiale rilascio".

Acconti condominiali, l'assemblea può stabilirli

"In tema di riparto di spese condominiali, ben può l'assemblea, in attesa dell'approvazione del bilancio preventivo, autorizzare l'amministrazione a richiedere ai condòmini pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio sulla base del bilancio approvato e tenuto conto dei valori millesimali attribuiti a ciascuna proprietà individuale".

Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza (inedita) n. 4531/03.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

BAROMETRO

Comuni insaziabili vogliono spremere con nuovi tributi



di Corrado Sforza Fogliani*

Sono insaziabili, i Comuni. Ora, Svogliono nuovi tributi. Meglio: li vogliono i loro amministratori, che - guarda un po' - al 68 per cento (a quanto risulta da un'indagine diffusa dall'associazione che li rappresenta) sono favorevoli al fatto che la Finanziaria istituisca nuove tasse municipali. Specificatamente, le "tasse di scopo" (per scopi individuati, cioè). Al proposito, sarà bene dire che questa forma di imposizione è l'esatto contrario di quel che vorrebbe un ordinato diritto tributario e una finanza locale perequata. Ma questo, agli amministratori comunali (perlomeno, a quel 68 per cento) non interessa un bel niente. A loro, anzi, interessa proprio il contrario: interessa avere a disposizione una forma di tassazione pressoché incontrollabile e - soprattutto - difficilmente confrontabile. A qualcuno, poi, non è escluso che le tasse di scopo interessino anche per una particolare ragione: per il fatto, cioè, che esse costituiscono la miglior forma di controllo politico degli elettori (per colpire alcuni e minacciare - o "ricattare" - altri, lo "scopo" si inventa facilmente...). Basta ricordare - su questo piano - che uso hanno fatto i Comuni dell'imposta di famiglia (che, proprio per questo, venne abolita decenni fa) e che uso fanno oggi dell'Ici (ridotta, di fatto, da imposta reale a imposta personale). A questo punto, sarà bene avvertire i cittadini contribuenti che la lobby dei Comuni è fortissima. Gli amministratori comunali, infatti, sono di sinistra o sono di destra, ma a tutti - comunque - interessa avere a disposizione risorse da spendere. La difesa, allora, è una, e una sola: quella che i cittadini stessi possono mettere in campo, rivolgendosi al proprio parlamentare di riferimento (politico o territoriale). Ci difenda lui - di qualunque colore sia - dalla famelica voracità dei Comuni. Che invocano i servizi sociali a pretesto, ma finanziano poi l'effimero come nessun'altra istituzione.

*presidente Confedilizia

da IL GIORNO 23.10.03

Meno Stato, più mercato; meno Stato, più società; meno Stato, più libertà. Sono slogan oggi correnti sulle bocche anche di molti che fino a ieri avevano professato idee decisamente interventistiche e quindi - in senso lato - statalistiche.

Leopoldo Mazzaroli

RECENSIONI

Agricoltura

Competenza e politica, a cura di Giancarlo di Sandro e Aldino Monti, il Mulino ed., pp. 510.

Una lunga serie di saggi su economisti e tecnici agrari in Italia fra Otto e Novecento: analisi di molteplici aspetti, dalla politica all'economia, dalle riforme agrarie alle bonifiche.

Attualità

L'esperimento americano, Edizioni Ares, pp. 126.

Una serie di studi sul "nuovo ordine mondiale", che invitano a superare l'antiamericanismo in voga; di particolare interesse le pagine di Alberto Mingardi e Michael Novak.

Peter Gomez, Marco Travaglio, *Lo chiamavano impunità*, Editori Riuniti, pp. 444.

Le vicende del processo Sme ricostruite dal punto di vista dell'accusa, col testo della requisitoria del pubblico ministero, in dichiarata ostilità verso gl'imputati.

Contabilità

Daniele Balducci, *Tenere la contabilità*, VII edizione, Edizioni Fag, pp. 638.

Ampio manuale su scritture e libri contabili, partita doppia, bilanci, aspetti tributari.

Imposte e tasse

Bruno Pagamici, *Crediti d'imposta e detassazione del reddito*, II ediz., Sistemi editoriali, pp. 208.

Come scegliere le opportunità più convenienti per beneficiare d'incentivi fiscali.

Storia

Massimo Anderson, *I Percorsi della Destra*, intervista di Gennaro Ruggiero, prefaz. di Marcello Veneziani, Controcorrente ed., pp. 238.

Una rievocazione delle vicende della destra italiana ad opera di un politico che ebbe non secondaria parte nelle strutture giovanili del Movimento sociale.

Giuseppe Bedeschi, *Le ideologie politiche in Italia, dalla Costituente al centrismo*, Cidas ed., pp. 28.

Le tesi fondamentali di azionisti, socialisti, comunisti, cattolici liberali e cattolici sociali negli anni di trapasso istituzionale, dominati dallo strapotere ideologico della sinistra.

Gianni Parisi, *Storia capovolta. Palermo 1951-2001*, Sellerio ed., pp. 274.

Le vicende dei comunisti e poi diessini siciliani, rievocate da uno dei maggiori esponenti locali contro il quale fu aperta un'inchiesta per associazione mafiosa, archiviata dopo due anni.

IMPORTANTE

Saldo Ici: versamento entro il 22 dicembre

Entro lunedì 22 dicembre – salvo differenti termini stabiliti dal Comune – deve essere effettuato il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2003. L'ordinaria scadenza del 20 dicembre slitta infatti al 22, posto che il 20 cade di sabato.

I contribuenti non residenti in Italia che abbiano optato – in virtù della facoltà loro concessa – per il pagamento entro il 22 dicembre in unica soluzione, devono versare l'imposta applicando gli interessi del 3%.

L'Ici è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è calcolato per intero.

Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta è previsto in 2 rate: la prima è stata pagata entro il 30 giugno ed era pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente; entro il 22 dicembre è dovuta la seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla base di aliquote e detrazioni stabilite per il 2003 (era possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 30 giugno, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2003).

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato con una delle seguenti modalità:

- versamento diretto al concessionario della riscossione competente per territorio;
- versamento diretto alla tesoreria comunale, se l'ente locale ha deliberato in tal senso;
- versamento tramite conto corrente postale intestato al concessionario della riscossione ovvero - se il Comune ha deliberato in tal senso - alla tesoreria del Comune impositore;
- versamento presso una qualsiasi azienda di credito convenzionata con il concessionario della riscossione;
- versamento tramite il servizio telematico gestito dalle "Poste italiane S.p.A.";
- versamento tramite modello F24, se il Comune ha sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle entrate.

L'importo dovuto va arrotondato al centesimo di euro, per difetto se la terza cifra è inferiore a 5, per eccesso se è uguale o superiore a 5.

In caso di mancato versamento entro il 22 dicembre, è possibile – se si paga entro 30 giorni dalla scadenza prevista – applicare la sanzione ridotta pari al 3,75% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 30%), più gli interessi del 3% annuo.

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei di-

pendenti le cui prestazioni non raggiungano un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE

1 Dicembre 2003 - Lunedì

Irpef - Versamento acconto 2003

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

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

16 Dicembre 2003 - Martedì

Imposte e contributi

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

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.

Addizionali Irpef

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

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.

Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

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

22 Dicembre 2003 - Lunedì

Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it.

RECENSIONI

Proprietà

Carlo Lottieri, *Individuo e proprietà: pilastri della civiltà occidentale*, Cidas ed., pp. 34.

Acute, brillanti e documentate tesi sulla proprietà, analizzata sotto la prospettiva del libertarismo, in rapporto con il diritto e la libertà.

Storia del diritto

Sergio Fantasia, *Gli statuti dei Gonzaga*, Giuffrè ed., pp. 342.

Briosa presentazione di gride e decreti cinquecenteschi di Mantova in materia criminale, con raffronti all'odierna situazione italiana e con abbondanza di curiosità.

Legge sulla privacy

I dati personali sono registrati e memorizzati nel nostro indirizzario e verranno utilizzati unicamente per l'invio di nostre pubblicazioni e di nostro materiale informativo e/o promozionale. Nel rispetto della Sua persona, i dati che La riguardano vengono trattati con ogni criterio atto a salvaguardare la Sua riservatezza e non verranno in nessun modo divulgati.

In conformità alla Legge n. 675/96 sulla Tutela della Privacy, Lei ha il diritto, in ogni momento, di consultare i dati che La riguardano chiedendone gratuitamente la variazione, l'integrazione ed, eventualmente, la cancellazione, con la conseguente esclusione da ogni nostra comunicazione, scrivendo, a mezzo raccomandata A.R., al nostro indirizzo: CONFEDILIZIA - Via Borgognona 47, 00187 Roma.

A seguito di non pochi conflitti contro i fautori della società chiusa, tribale e collettivista, l'ideale occidentale è da sempre teso verso l'instaurazione di ciò che Popper e poi Hayek hanno chiamato la "società aperta": una società capace di regolarsi grazie a regole di diritto "imposte" da uno Stato minimo, decentralizzato e deregolamentato, in cui l'alta complessità e l'ordine auto-organizzato suppongono l'intervento di attori autonomi cooperanti liberamente e contrattualmente. E' chiaro che solo, giustamente, degli individui personalmente e attivamente responsabili possono assicurare il buon cammino di una tale società.

Alain Laurent

Perchè la Confedilizia propone la personalità giuridica per i condomini

Amministratori più autorevoli - Ciascuno risponde solo per i propri debiti - Conti più chiari e condominio più forte, nei confronti delle aziende fornitrici di servizi

La mia casa varrà di più se il condominio avrà la personalità giuridica, perché:

1. Uniti nel condominio-persona giuridica, i condòmini conterranno di più e non saranno solo un numero
2. I conti del condominio ed i bilanci saranno chiari e comprensibili per tutti
3. L'amministratore sarà valorizzato, diventerà più autorevole: sarà un vero *manager* - sempre, comunque, in collegamento con l'assemblea - che consiglia, che decide
4. Tutti i condòmini saranno più consapevoli ed informati, più coinvolti nella gestione
5. Ogni condòmino risponderà dei propri debiti e nei limiti della propria quota, e non rischierà (come ora) di pagare per gli altri
6. Le parti comuni del condominio che non servono più (per esempio, casa dell'ex portiere) potranno essere vendute a maggioranza e, sempre a maggioranza ed ovviamente a spese di chi è d'accordo, potranno essere acquistate parti più utili, come un garage, un giardino, un'area per i giochi per i bambini
7. Non più misteri nella rappresentanza e nella amministrazione del condominio: tutti potranno sapere chi amministra e chi rappresenta i condòmini
8. Non più tabelle millesimali immutabili come le dodici tavole di Mosè: i millesimi diventeranno flessibili e si adatteranno ai cambiamenti d'uso delle unità immobiliari; quindi, ognuno pagherà i costi dei servizi che utilizza effettivamente
9. Il condominio sarà più forte e più rispettato dal Comune e dalle aziende fornitrici dei servizi (Ici, gas, acqua, ENEL), che dovranno fare i conti con un soggetto più unito
10. I fornitori saranno scelti con trasparenza e saranno soddisfatti perché sarà chiaro chi dei condòmini deve rispondere
11. Finalmente il condominio diventerà la società dei condòmini, e la mia casa varrà di più

CONFEDILIZIA-Ufficio stampa

Citazioni



Le frasi riportate - col nome del rispettivo autore - su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dai contributi che gli stessi autori hanno scritto per il volume AA.VV., *L'insopportabile peso dello stato*, pubblicato (anche con la collaborazione della Confedilizia) da Leonardo Facco Editore (Via Canonica 7, Treviglio, 24047 Bergamo; tf. 335 8082280).

Dato che per millenni gli uomini hanno fatto a meno dello Stato, non c'è proprio nulla di strano se oggi altri uomini cercano di immaginare relazioni sociali che evitino di fare ricorso al mito della sovranità e a tutto quanto si accompagna ad esso.

Carlo Lottieri

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 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 agosto 2002 - agosto 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione settembre 2002 - settembre 2003	2,5 %	1,87 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione agosto 2001 - agosto 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione settembre 2001 - settembre 2003	5,2 %	3,90 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione agosto 2002 - agosto 2003	2,7 %	2,7 %
Variazione settembre 2002 - settembre 2003	2,9 %	2,9 %

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



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

Anno 13
Numero 10

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 4 novembre 2003