



All'interno

- Controlli Comuni sugli impianti termici
- Soddisfazione per la bocciatura del fascicolo del fabbricato
- Immobili storici, doppia vittoria
- Condoni edilizio, le informazioni essenziali
- Il decretone è legge, ecco quello che interessa a noi
- Ritardo nel rilascio, quando si paga il "maggior danno"
- Cablaggio condominii, ci vuole la delibera
- Testo unico impianti, superata la delega
- Ascensori e caldaie: si vuole moltiplicare i buro-controllori
- Perché proponiamo la capacità giuridica per i condominii
- Cacciatori attenti, vicino alle case non si può

A TUTTI I LETTORI
BUONE FESTE
da
Confedilizia notizie

RINNOVATO IL CONTRATTO PORTIERI INNOVAZIONE NELLA TRADIZIONE

Per il comparto della proprietà immobiliare è in vigore un "nuovo" Contratto collettivo di lavoro – firmato al Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, alla presenza del Sottosegretario on. Maurizio Sacconi – che non è soltanto nuovo perché rinnovato per il prossimo quadriennio, ma è nuovo perché profondamente novellato nell'impostazione e nella sostanza.

La nuova disciplina contrattuale, che decorre dal 1° dicembre 2003 e andrà a scadere il 31 dicembre 2006, ha avuto una gestazione lunga (quasi un intero anno) e travagliata. Mai come in questa tornata di trattative, il confronto sindacale è stato duro ed estenuante, ma dobbiamo dare atto che le Organizzazioni sindacali dei lavoratori hanno lavorato con lo spirito collaborativo necessario a costruire uno strumento contrattuale che fosse sì innovativo, però nel rispetto della tradizione, in relazione a quelle attività che sono caratteristiche della proprietà immobiliare.

PERCHÈ SI È VOLUTO O DOVUTO INNOVARE

L'esigenza di dare al CCNL un'impronta moderna ed adeguata ai tempi era già nell'aria, ma la spinta decisiva è venuta dal susseguirsi delle molteplici novità legislative intervenute nel corso di quest'anno, novità in gran parte derivanti ed imposte da Direttive comunitarie. Fin qui possiamo dire che abbiamo **dovuto** fare di necessità virtù ed introdurre gli opportuni correttivi.

Con l'occasione, peraltro, abbiamo **voluto** migliorare il complesso normativo del Contratto per renderlo più aderente ad una realtà che in questi ultimi decenni, anche nel settore della proprietà immobiliare, è profondamente mutata. In sintesi, queste sono le motivazioni che hanno portato a questa pressoché radicale trasformazione:

- necessità di **adeguarsi alle nuove disposizioni legislative in materia di orario di lavoro**, di riposo settimanale e di irrinunciabilità delle ferie annuali (D. Lgs. n. 66/2003);
- necessità di **recepire le nuove regole del mercato del lavoro** derivanti dalla cd. "legge Biagi" (D. Lgs. n. 276/2003);
- volontà di **rendere il Contratto più attuale** ed adeguato alle nuove esigenze, introducendo nuove mansioni ed anche nuove figure di lavoratori;
- necessità di emendare alcuni istituti ormai superati;
- intenzione di migliorare il sistema degli indennizzi economici della malattia, introducendo benefici anche per il datore di lavoro;
- intenzione di rendere operativa la previdenza integrativa;
- volontà di introdurre nuovi istituti contrattuali (come la formazione continua) che dovrebbero tradursi, a medio termine, in un miglioramento dei servizi.

LE NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

Da due norme comunitarie (93/104/CE e 2000/34/CE) è dipesa l'emanazione del D. Lgs. 8 aprile 2003, n. 66. A prescindere da alcune rigidità in materia di riposo settimanale e di ferie annuali, questo decreto legislativo è sceso come un ciclone sul nostro ordinamento giuridico, imponendo un orario normale di lavoro di 40 ore settimanali e l'**obbligo di rispettare una durata media settimanale dell'orario di lavoro di 48 ore, comprese le ore di lavoro straordinario**; e

SEGUE A PAGINA 6

PER OGNI INFORMAZIONE È A VOSTRA DISPOSIZIONE
IL NUMERO VERDE 800081323
IL TESTO INTEGRALE DEL CONTRATTO È PUBBLICATO
SUL SITO www.confedilizia.it

Il Presidente incontra il ministro Marzano

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero il ministro delle Attività produttive, Marzano. Ha anche incontrato, al Ministero per le infrastrutture, il viceministro Martinat e, al Ministero della giustizia, il sottosegretario Vietti. Unitamente al Segretario generale, ha poi incontrato il Presidente della Commissione Ambiente della Camera, on. Armani, e il capogruppo della Lega Nord in Commissione Bilancio, on. Pagliarini. Unitamente al Responsabile Relazioni sindacali, Gardella, il Presidente confederale ha invece incontrato il presidente della Confcommercio, Billè. Sempre a Roma, il Presidente ha aperto i lavori di una riunione del Coordinamento urbanistico (presieduta dal Responsabile dello stesso Coordinamento, il vicepresidente confederale Scripelliti) e partecipato al "Workshop delle Residenze Storiche" (terza edizione), a Convegni dell'Igi-Istituto Grandi Infrastrutture sull'arbitrato e sulle società miste, all'Incontro "Più imprese italia-



Il tavolo dei relatori del Convegno sui Testi unici edilizia ed espropriazione organizzato dall'Associazione territoriale milanese della Confedilizia (Assoedilizia). Da sinistra, prof. Franco Ferrari, prof. Nicolò Zanon, avv. Giuseppe Sala, avv. Bruna Vanoli Gabardi (che ha coordinato i lavori), il Presidente confederale, il presidente milanese avv. Achille Colombo Clerici, l'assessore comunale Verga, dott. Anna Bonomo, avv. Edgardo Barbetta, prof. Nicola Assini

ne nel mondo" e al Convegno sul "commercio quale strumento di riqualificazione urbana". Sforza Fogliani è anche intervenuto, alla Sala della Promoteca in Campidoglio, al Convegno "Servizi locali e qualità sociale nell'Europa che cambia: regolazione, concorrenza, sussidiarietà" nonché all'inaugurazione della nuova sede regionale e provinciale della Fiaip romano-laziale. Il Presidente ha poi chiuso i lavori del Convegno "Il punto sui problemi della casa" (al quale ha svolto una relazione anche il vicepresidente confederale Vigne) tenutosi a Rovigo ed aperto da un discorso di celebrazione dei 25 anni di attività della locale Associazione tenuto dal presidente avv. Mercuri, presente il Presidente onorario, Caselli.

Numerose, come sempre, le presenze del Presidente confederale sui mass media. Segnaliamo, in particolare, le interviste in diretta al TGp, alla rubrica "Istruzioni per l'uso" di Radio uno e al Giornale radio Rai.

Il tesoriere dott. Gardella ha rappresentato l'organizzazione al Convegno Rina-Assindustria Genova "Basilea 2: nuovi criteri di rating per la gestione del rischio".

Associazioni territoriali, notizie urgenti sul TGp

Ogni primo e terzo venerdì del mese, sul 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.

In vigore la legge comunitaria 2003

È entrata in vigore la legge comunitaria 2003 (l. 31.10.'03, n. 306), che contiene - come riferito sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* - la delega al Governo per il recepimento della Direttiva europea sul rendimento energetico nell'edilizia.

La stessa legge prevede inoltre una delega al Governo per l'attuazione delle Direttive in materia di trattamento dei dati personali e di tutela della vita privata nel settore delle comunicazioni elettroniche, ed un'altra delega per l'adeguamento della normativa italiana alle disposizioni comunitarie in materia di tutela dall'inquinamento acustico.

FUNZIONI CATASTALI

Per il Salfi, decentramento antieconomico e poco efficiente

Il disegno di decentramento delle funzioni catastali è sbagliato perché "non tiene assolutamente in conto i canoni di economicità ed efficienza nell'esercizio di primarie funzioni di carattere pubblico, non garantisce l'equità tributaria (visti gli interessi correlati con l'Ici) e soprattutto la certezza e giustizia delle informazioni".

È questa la posizione del Salfi (il sindacato dei lavoratori finanziari) espressa in un'audizione alla Commissione Finanze della Camera. "L'unità del governo delle funzioni catasto e conservazione registri immobiliari - afferma il Salfi - è l'unico elemento di salvaguardia di un sistema di regole a grande impatto sulla collettività".

CURIOSITA'

ANACI favorevole al fascicolo del fabbricato

Pietro Membri, presidente nazionale dell'Anaci (associazione amministratori), ha dichiarato a "Il nuovo cantiere" (n. 8, settembre '03) di essere favorevole all'introduzione del fascicolo del fabbricato. Ha detto, anzi, "Siamo favorevoli": il che, fa pensare che il Presidente abbia parlato non a titolo personale sebbene a nome di tutti gli associati.

Ma, di grazia, chi paga?

Peccato, comunque, che la Corte costituzionale la pensi in modo diverso ...

APPUNTAMENTI

MIPIM

Il MIPIM si terrà l'anno prossimo, a Cannes, dal 9 al 12 marzo.

RESTAURO

RESTAURO, Salone dell'arte del restauro e della conservazione dei Beni culturali e ambientali, si terrà a Ferrara, l'anno prossimo, dal 25 al 28 marzo.

Obiettivo Casa

Riscaldamento: un decreto con 'correzione'



CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Dallo scorso primo settembre, com'è noto, proprietari ed inquilini devono proseguire le annotazioni relative agli impianti di riscaldamento individuali (ma il discorso vale anche per gli impianti centralizzati) su nuovi libretti 'di impianto' (o 'di centrale', nell'altro caso), conformi ad un decreto ministeriale del marzo di quest'anno.

Il testo del decreto andato in Gazzetta è peraltro errato e il ministero delle attività produttive ha diffuso, in proposito, un'errata corrice (tuttora in attesa della formale pubblicazione).

Le correzioni riguardano - in particolare - la tabella dei valori minimi ammissibili per il rendimento di combustione e le Istruzioni per la compilazione, quanto al libretto di impianto; e - ancora - la tabella dei valori indicati, le note per la compilazione iniziale e per la compilazione di alcune schede oltre a scritte relative al consumo totale, quanto al libretto di centrale.

A questo punto, gli interessati è bene controllino accuratamente i libretti acquistati in libreria o forniti dai manutentori, per verificare che si tratti di libretti già aggiornati con l'errata corrice di cui s'è detto.

Il testo di quest'ultima è disponibile (così da poter effettuare il controllo di cui s'è detto) presso tutte le sedi della Confedilizia, ove sono già in distribuzione libretti di impianto e di centrale aggiornati con le dovute correzioni.

* presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 25.10.'03

CONFEDILIZIA ON LINE

IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI

Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

La Confedilizia in TV

L'avv. Prospero Pizzolla, Presidente della Federazione Campania della Confedilizia, e l'avv. Giovanni Gagliani Caputo, della Sede centrale, hanno partecipato alla trasmissione di Rai uno "Dieci minuti con...", nel corso della quale hanno illustrato gli effetti (anche generali) della recente sentenza della Corte costituzionale che ha dichiarato illegittima la legge della Regione Campania sul fascicolo del fabbricato.

IN GAZZETTA

Regolamenti tributi

Il Supplemento ordinario n. 165 alla G.U. n. 252 del 29 ottobre '03 pubblica il 19° Elenco di Comuni che hanno comunicato al Ministero dell'economia e delle finanze l'adozione di regolamenti disciplinanti tributi propri.

Sullo stesso Supplemento, l'indicazione delle date di pubblicazione dei precedenti 18 Elenchi.

Per i mutui eccoci all'ISC

Per i mutui, eccoci all'ISC (Indicatore sintetico di costo). È menzionato nel (nuovo) Titolo X delle Istruzioni di vigilanza per le banche (intitolato "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari"), approvato il 25 luglio scorso dalla Banca d'Italia.

L'ISC (che sostituisce il TAEG - Tasso annuo effettivo globale) deve essere riportato sia sul contratto di mutuo che sul documento di sintesi che il potenziale cliente riceve dalla banca.

Errata corrige

La sentenza della Corte costituzionale - citata a pag. 2 di *Cn* novembre - ha come numero il 307 (e non il 308, come erroneamente stampato).

Il numero delle mensilità - riportato nella massima intitolata "Doppia indennità..", sotto la rubrica Giurisprudenza casa, sempre dell'ultimo numero di *Cn*, pagina 14 - è 18 (e non 10). Preghiamo i lettori di correggere le loro raccolte.

UN'ALTRA VITTORIA DELLA CONFEDILIZIA

Controlli dei Comuni sugli impianti termici I costi generali non possono essere posti a carico dei cittadini

Gli oneri tariffari che i Comuni pongono a carico dei cittadini per i controlli a campione sulla manutenzione degli impianti termici devono rappresentare il rimborso delle spese sostenute e non tradursi in un sostanziale tributo. In particolare, non si può porre a carico dei cittadini interessati - oltre agli oneri effettivi sopportati dai Comuni per i controlli (determinati sulla base dei reali e dimostrabili oneri ai quali i singoli Comuni sono andati incontro, in funzione del servizio concretamente assicurato) - anche oneri diversi e latamente assistenziali, come quelli per pagare le prestazioni di "lavoratori socialmente utili", trattandosi in quest'ultimo caso di oneri non coerenti con gli ordinari canoni di un equilibrato esercizio d'impresa e che dovrebbero, quindi, trovare altre fonti di copertura.

Lo ha affermato il Consiglio di Stato in una sentenza con la quale il massimo organo di giustizia amministrativa ha annullato, su ricorso della Confedilizia (assistita dal prof. avv. Vittorio Angiolini), una delibera del Comune di Lecce in materia di controlli sugli impianti termici.

Il Presidente confederale ha dichiarato: "È una decisione che - nell'affermare principi generali, validi su tutto il territorio nazionale - fa esatta applicazione, prima di tutto, dei criteri base di una sana e corretta amministrazione, affermando in buona sostanza che non si può accettare una confusione di ruoli e di spese nociva per il fondamentale canone contabile dell'unicità del bilancio nonché per la trasparenza della Pubblica Amministrazione, trasparenza che viene spesso volte conclamata a parole, ma altrettanto spesso negata nei fatti. La sentenza del Consiglio di Stato costituisce così un'argine indefettibile al dilagare di abusi intollerabili, specie considerato che l'onere dei controlli viene, da una legge di tipo medioevale varata nel '93, posto a carico di tutti i possessori di impianti termici, e quindi anche di quelli perfettamente in regola con la legge, come se fosse concepibile che dopo un controllo della Polizia stradale dovessimo pagare le spese del controllo stesso e del personale che lo effettua".

La sentenza del Consiglio di Stato (sezione V - Presidente Quaranta, Consigliere estensore D'Ottavi) è scaricabile nel suo testo integrale dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

La Confedilizia all'incontro dei Ministri europei

Si è svolto a fine novembre a Padova, presso i Musei civici eremitani, il 15° "Incontro informale dei Ministri europei sulle politiche abitative", dedicato al tema "Politiche abitative ed integrazione europea: problemi e prospettive" ed alla cui organizzazione ha partecipato anche la nostra Confederazione.

All'incontro hanno preso parte, col Presidente confederale, il Vicepresidente Vigne e il Presidente dell'Associazione di Padova, Paganini.

Avviso Ici nullo se la delibera non motiva l'aliquota

È nullo l'avviso di liquidazione dell'imposta comunale sugli immobili se la delibera con la quale sono state determinate le relative aliquote non contiene i criteri ispiratori che hanno determinato il Comune alla scelta delle stesse.

È quanto ha stabilito la Commissione tributaria regionale di Torino, con sentenza 31.10.'03, n. 19.

Sull'obbligo, per i Comuni, di motivare la scelta dell'aliquota Ici, si richiama la sentenza del Consiglio di Stato 2.2.'96, n. 135, da ultimo richiamata sul numero di settembre '03 di *Cn*.



Soddisfazione per la bocciatura del fascicolo del fabbricato da parte della Corte Costituzionale

Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia della Campania hanno espresso apprezzamento per la sentenza della Corte Costituzionale che ha respinto la legge della Regione Campania istitutiva del fascicolo del fabbricato per ogni tipo di immobile.

Le organizzazioni - nel richiamare un documento comune recentemente sottoscritto dai Presidenti nazionali delle tre Confederazioni - hanno sottolineato che la Consulta ha evidenziato che urta con il principio costituzionale di ragionevolezza e di proporzionalità l'imposizione ai proprietari di tutti gli immobili indistintamente, di pesanti oneri economici, oltretutto per l'acquisizione di dati già in gran parte in possesso della Pubblica Amministrazione.

Le organizzazioni hanno evidenziato altresì che la sentenza della Corte Costituzionale è - per la portata e le argomentazioni che contiene - tale da superare il caso campano e da investire l'istituto in sé, rappresentando così un precedente che dovrà essere tenuto presente da chi volesse, in ogni parte d'Italia, assumere iniziative per l'istituzione del fascicolo del fabbricato.

Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia della Campania - proprio con l'intendimento di garantire la sicurezza degli edifici - hanno ribadito la necessità di creare una seria cultura della sicurezza, fondata su controlli preventivi estesi ed accurati, in sede di costruzione degli immobili; e attribuendo ai Comuni - con riferimento al patrimonio edilizio esistente - la competenza a definire aree o immobili veramente a rischio, sui quali intervenire con accertamenti seri ed approfonditi.

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Immobili storici locati e procedure di rimborso: importanti statuizioni

Le sentenze nn. 1 e 3 del 13.3.'03 e n. 29 del 30.9.'03 della Commissione tributaria regionale di Firenze – relative all'annosa questione della tassazione diretta degli immobili storico-artistici locati – contengono un'importante affermazione circa una questione procedurale postasi qualche anno fa, affermazione in precedenza rinvenibile in una sentenza della Commissione tributaria regionale di Bologna, sezione staccata di Parma (n. 82 del 28.6.'02).

Nelle stesse si stabilisce infatti, in antitesi con la posizione espressa dall'amministrazione finanziaria, che il termine di 48 mesi per la presentazione delle istanze di rimborso delle imposte dirette – introdotto con una disposizione (l'art. 1, c. 5, della legge n. 133/'99) entrata in vigore il 18.5.'99 e che ha sostituito il precedente termine di 18 mesi – risulta applicabile anche nei casi in cui tale precedente termine di 18 mesi sia già scaduto. Tesi, questa, a suo tempo immediatamente sostenuta dalla Confedilizia, in relazione alle istanze di rimborso da presentarsi con riferimento alla tassazione degli immobili vincolati (cfr. Cn lug. '99).

Altra affermazione contenuta nelle sentenze in esame – sempre in tema di procedura – è che il calcolo dei 48 mesi per la presentazione dell'istanza di cui sopra deve essere effettuato a partire dal versamento del saldo relativo al periodo di imposta per il quale si formula la richiesta di ripetizione, e non dell'acconto.

Nel merito, tutte le pronunce citate confermano – condannando l'amministrazione finanziaria al pagamento delle spese di giudizio – il principio stabilito dalla Corte di Cassazione, secondo il quale gli immobili vincolati locati pagano le imposte sui redditi sulla base della rendita catastale derivante dall'applicazione della minore delle tariffe d'estimo delle abitazioni della zona censuaria in cui è collocato il fabbricato.



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

L'Anbba dal 10 al 13 novembre a Londra per il Word Travel Market

L'Anbba ha partecipato - tramite apposito spazio espositivo allestito presso lo stand riservato alla Regione Lombardia - all'appuntamento della Travel Market di Londra, la più importante fiera del settore turistico in Europa.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Contratto multiproprietà annullabile

È annullabile il contratto per l'acquisto di un immobile in multiproprietà se la società venditrice fornisce informazioni ingannevoli al consumatore-acquirente all'evidente scopo di impedirgli di esercitare il diritto di recesso garantito dall'articolo 5 del dlgs 9 novembre 1998, n. 427.

È quanto ha affermato il Tribunale di Parma con sentenza 14 luglio 2003 di prossima pubblicazione – nel suo testo integrale – sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**Nuova Pac e nuovi contratti d'affitto**

In relazione alla nuova Pac ed alla stipula di nuovi contratti di affitto (Cn novembre '03), la Federazione ha ribadito – in una Circolare indirizzata alle Associazioni e Sezioni provinciali della Proprietà Fondiaria – le proprie istruzioni. In linea generale, si sconsiglia – in questo momento – la stipula di accordi pluriennali, mentre si suggerisce di stipulare convenzioni ex art. 45 della durata di un solo anno, in attesa che l'Italia emani i regolamenti attuativi della Pac e quindi si conosca in modo dettagliato il quadro di riferimento normativo.

La prelazione nei contratti agrari in caso di nuovo affitto

Fatto salvo il diritto di prelazione esistente a favore del conduttore di un fondo in caso di vendita del fondo stesso, è opportuno evidenziare che, nelle locazioni agrarie, esiste anche un altro tipo di prelazione prevista per l'affittuario del fondo. Infatti, nel caso in cui il proprietario del fondo non manifesti la volontà di venderlo, ma si limiti semplicemente a voler affittare a terzi il proprio podere, il conduttore, alla scadenza del contratto di locazione in corso, può esercitare il diritto di prelazione per stipulare egli stesso un nuovo contratto d'affitto con il locatore.

L'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 228 del 18 maggio 2001 ha in tal senso modificato la legge n. 203 del 3 maggio 1982 in tema di contratti agrari, inserendovi un nuovo articolo, il 4-bis, che disciplina il diritto di prelazione in caso di nuovo affitto. Tale nuovo articolo prevede, appunto, l'esistenza del diritto di prelazione a favore del vecchio conduttore del fondo, nel caso in cui il locatore, alla scadenza del contratto, intenda affittare il medesimo fondo a terzi.

Ogni informazione sulle modalità della prelazione in questione (ed anche sulle eccezioni all'esistenza delle prelazioni stesse) presso le associazioni locali della Proprietà fondiaria.

Ici terreni agricoli, esenzioni

Importante studio di Antonio Piccolo sulle esenzioni Ici per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina. È pubblicato su *il fisco* (n. 38/'03).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Restyling per lo studio di settore degli amministratori

È stato approvato, con le relative istruzioni, il questionario contenente i dati necessari per l'evoluzione dello studio di settore SK16, relativo all'attività di "Amministrazione e gestione di immobili per conto terzi" (codice attività 70.32.0), già in vigore.

Il questionario – che sarà inviato dall'Agenzia delle entrate al domicilio dei contribuenti alla stessa risultante e che è comunque scaricabile dal sito www.agenziaentrate.it – dovrà essere compilato dai contribuenti che, nel periodo di imposta 2002, hanno esercitato in via prevalente ed in forma professionale l'attività in questione, utilizzando il citato codice attività. Esso deve essere trasmesso all'Agenzia delle entrate – esclusivamente per via telematica, direttamente (attraverso i servizi Entratel e Internet) ovvero avvalendosi di intermediari – entro il 20.1.'04 (5.2.'04 per i contribuenti con domicilio fiscale nella provincia di Bolzano).

Si ricorda che gli studi di settore costituiscono un sistema per valutare, a fini fiscali, la capacità di produrre ricavi o conseguire compensi delle singole attività economiche.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade sabato 10.1.04 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2003. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 6,30 euro	1,21 (0,26)
da 6,30 euro a 7,69 euro	1,37 (0,30)
oltre 7,69 euro	1,67 (0,36)
lavoro superiore a 24 ore settimanali	0,88 (0,19)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dall'1.1.03 è di euro 4,212 al giorno (1,470 per pranzo e/o colazione; 1,470 per cena; 1,272 per alloggio).

Il 10 gennaio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.10.03 e il 31.12.03. Per le assunzioni avvenute in tale periodo era anche da comunicare l'assunzione, entro lo stesso giorno, all'Inail, ed entro 5 giorni, al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento).

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

L'Assindatcolf è a disposizione per ogni necessità ed informazione al riguardo, tramite le sue sezioni territoriali, i cui indirizzi possono essere richiesti alla Sede centrale di Roma, via del Tritone n. 61, scala D, Tel.: 06.6781122 (r.a.) - Numero verde: 800.162.261

Denuncia nominativa di assunzione del collaboratore domestico: dubbi interpretativi sul termine di presentazione della denuncia all'Inail

Quando si assume un collaboratore domestico, il datore di lavoro deve provvedere ad effettuare tre denunce di assunzione, una all'Inps, una al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento) e una all'Inail.

Quanto alla denuncia all'Inps, non sussistono dubbi: la stessa deve essere effettuata entro il giorno 10 del mese successivo a quello dei quattro trimestri di durata prefissata (gennaio-marzo, aprile-giugno, luglio-settembre, ottobre-dicembre) nel corso del quale avviene l'assunzione.

Altrettanto per la denuncia all'ex ufficio di collocamento, che va fatta entro 5 giorni. Sul termine entro cui effettuare la denuncia all'Inail, invece, non c'è certezza. Infatti, la normativa (art. 14, c. 1, d.lgs. n. 38/00) prevede che la denuncia deve essere effettuata "contestualmente all'instaurazione del rapporto di lavoro". Ma che cosa deve intendersi per "contestualmente"? Entro le ore 24 del giorno dell'assunzione o entro 24 ore dall'avvenuta assunzione?

Non esiste un atto ufficiale in cui l'Inail chiarisca la cosa. E per risolvere il dubbio non giova neppure la Circolare dell'Istituto n. 58 del 10.9.02 (citata da un quotidiano economico che si è recentemente occupato dell'argomento), che - riferendosi ai soli lavoratori immigrati o con diritto di asilo, regolarizzati - stabilisce che la denuncia deve essere effettuata "entro 24 ore dalla stipula del contratto di soggiorno" (che è altra cosa dal contratto di lavoro).

Alla luce del quadro sopra descritto, la direttiva che l'Assindatcolf fornisce ai propri associati è quella di adottare l'interpretazione più restrittiva (ma prudente) del termine "contestualmente", e quindi di eseguire la comunicazione in questione entro le ore 24 del giorno di assunzione.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le nuove tecnologie ed il Cipe aiutano i beni culturali

Si è svolta a Roma la "Conferenza europea della qualità del web per la cultura". Durante la presentazione della Conferenza, l'on. Nicola Bono, Sottosegretario ai beni e alle attività culturali, ha sottolineato che la presentazione di un progetto sul web per la cultura costituisce un elemento di eccellenza nel campo di applicazione delle nuove tecnologie in ambito culturale.

Il Sottosegretario ha poi comunicato che il Cipe (Comitato interministeriale per la programmazione economica), in linea con l'intenzione governativa di investire nei settori della ricerca, ha deliberato un finanziamento di 32 milioni di euro a favore del Ministero per i beni culturali, per la realizzazione di importanti attività, fra cui l'Archivio storico multimediale del Mediterraneo, che si prefigge di creare un'unica banca dati della storia dei 25 Paesi che si affacciano sul Mediterraneo.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Riunioni organizzative regionali

Sono iniziate le riunioni organizzative, su base regionale, per i dirigenti, consulenti, dipendenti delle Associazioni territoriali della Confedilizia. In tali occasioni, gli esperti FIMPE forniscono ogni chiarimento e dettaglio sul funzionamento delle convenzioni.

Le prime riunioni hanno interessato Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia.

Aperte le adesioni alla convenzione sanitaria per l'anno 2004

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

Il testo integrale delle convenzioni ed i moduli d'adesione sono consultabili presso le Associazioni territoriali.

Le altre convenzioni FIMPE

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

FIMPE ROSSO: convenzione per la tutela legale per le abituali controversie in cui possa essere coinvolto il condominio o l'amministratore, con speciali massimali e coperture.

Si ricorda che è operativo il sito www.fimpe.it, sul quale è possibile prendere visione del materiale descrittivo delle singole convenzioni, dei regolamenti integrali delle stesse, della modulistica. E' inoltre possibile richiedere ogni utile informazione alla centrale operativa, oltre che per e-mail (info@fimpe.it). La CENTRALE OPERATIVA FIMPE è attiva in viale Regina Margherita, 278, 00198 Roma, Tel. 06.44.32.099, Fax 06.44.03.418, con servizio di numero verde (800-010064).

Il materiale può anche essere richiesto alle Associazioni territoriali che svolgono tale servizio.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria infortuni domestici: entro il 31 gennaio il pagamento per il 2004

Entro il 31.1.04 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Il pagamento è da effettuarsi entro la data anzidetta se si è già iscritti all'assicurazione, e se non si gode dell'esonero del pagamento stesso in quanto titolari di un reddito lordo fino a 4.648,11 euro l'anno ed appartenenti ad un nucleo familiare con reddito complessivo lordo fino a 9.296,11 euro. In quest'ultimo caso, e se si rientra ancora nell'esenzione, non si deve procedere a nessuna comunicazione e si resta automaticamente iscritti anche per il 2004.

Coloro che nel corso del 2004 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria (per esempio: compimento dei 18 anni, cessazione del rapporto di lavoro determinato o anche indeterminato ed inattività lavorativa), dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti stessi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre ed in ogni caso di 12,91 euro); dovranno pagare immediatamente il premio con le modalità anzidette anche coloro che, per mutamento della condizioni reddituali, perdano il diritto all'esenzione. I vecchi iscritti che non hanno più i requisiti legali per l'iscrizione (per esempio perché si è iniziata un'attività lavorativa coperta da una forma assistenziale) devono chiedere all'Inail la cancellazione.

Si ricorda, infine, che chi non si iscrive e non paga il premio non è coperto dall'assicurazione per eventuali infortuni e che l'omesso versamento del premio non è comunque sanzionabile fino all'1.1.05.

La tabella riepilogativa di quanto sopra, è reperibile sul sito Internet www.confedilizia.it, sezione casalinghe, mentre i bollettini per il pagamento e i moduli per l'autocertificazione del reddito possono essere richiesti alle varie sedi dell'Assocasalinghe.

RINNOVATO IL CONTRATTO PORTIERI

CONTINUA DALLA PRIMA PAGINA

quest'ultimo precetto deve valere anche per la categoria dei lavoratori discontinui, di semplice attesa e custodia, in cui rientrano i portieri degli stabili. Dopo le prime incertezze interpretative, Confedilizia ed i sindacati dei lavoratori, al fine di evitare il "superamento" della più tradizionale figura di questo Contratto, quella cioè del portiere che usufruisce dell'alloggio, hanno concordato l'introduzione di alcuni istituti quali la "reperibilità" fuori dell'orario di lavoro, il **nastro orario di apertura e chiusura del portone** (dalle 7 alle 20) e altri, che consentiranno una continuità tra la precedente e la nuova linea di gestione del rapporto di lavoro.

LE NUOVE REGOLE DEL MERCATO DEL LAVORO

Un aiuto per un graduale assestamento in tal senso ci viene anche dal recepimento delle **nuove regole del mercato del lavoro, che porteranno ad una maggiore elasticità nella gestione del rapporto** (il nuovo *tempo parziale*, il *lavoro ripartito*, ecc.). La nuova disciplina di questi istituti è contenuta nel D. Lgs. 10 settembre 2003, n. 276, entrato in vigore soltanto il 24 ottobre scorso; mancano ancora, peraltro, i decreti attuativi e si potrà quindi avere un quadro definito entro il prossimo anno 2004. Per questo motivo si è lasciato ad una costituenda Commissione il compito di definire i contenuti entro il termine di 12 mesi dalla data di sottoscrizione del Contratto.

NUOVE MANSIONI E NUOVE FIGURE

Da più tempo e da più parti venivano sollecitate sia una revisione del mansionario, sia l'introduzione di nuove figure professionali che fossero non soltanto adeguate ai tempi, ma anche proiettate in un immediato futuro.

Il testo contrattuale, per quanto riguarda le mansioni, è stato integralmente rivisitato e, per quanto concerne i portieri, **nuove mansioni sono state introdotte, come ad esempio l'intervento sull'impianto dell'ascensore in caso di emergenza ed il ritiro nonché la distribuzione della corrispondenza straordinaria.**

Di maggiore interesse, invece, è l'introduzione di nuove figure professionali: **i portieri addetti alla vigilanza con mezzi telematici, i portieri ai quali viene affidato il compito aggiuntivo di assistente operativo per il coordinamento di altri lavoratori, i lavoratori addetti alla vigilanza in stabili a prevalente utilizzo commerciale, gli assistenti condominiali.**

Queste nuove figure, già inserite a pieno titolo nella declaratoria dei profili professionali, saranno compiutamente definite in tutte le caratteristiche dalla Commissione paritetica, sempre nel termine di un anno dalla stipulazione del CCNL.

L'INDENNITA' ECONOMICA DI MALATTIA

Il **meccanismo di corresponsione dell'indennità economica di malattia è stato revisionato** alla radice, con l'avvicinamento alla percentualizzazione dell'indennità in rapporto alla retribuzione.

È stato introdotto il principio di **indennizzare**, in determinate condizioni, **il periodo di carenza**, mentre è entrato nel Contratto anche il meccanismo di **rimborso al datore di lavoro degli oneri contributivi**, per ora limitatamente ai casi di malattia di lunga durata e quindi di maggiore onerosità.

UNA CARRELLATA SULLE ALTRE PRINCIPALI NOVITA'

Molte altre sono le novità del nuovo articolato contrattuale, ma lo spazio a disposizione non è sufficiente per poterle illustrare in dettaglio. Mentre invitiamo gli interessati ad utilizzare il numero verde indicato in prima pagina per avere maggiori ragguagli, ci limitiamo a citare qui di seguito i punti maggiormente significativi delle principali innovazioni:

- revisione dell'istituto contrattuale degli scatti di anzianità;
- definizione dell'ambito territoriale per la contrattazione di secondo livello;
- introduzione di norme di previsione per la formazione continua;
- aggiornamento delle norme relative al rapporto di lavoro a termine;
- determinazione della pausa giornaliera dei portieri;
- introduzione delle norme attuative della previdenza integrativa;
- modificazione del termine di preavviso in caso di eliminazione del servizio di portierato;
- fissazione di nuove regole per la riconsegna dell'alloggio di servizio;
- agevolazioni abitative per i superstiti e regole più chiare per il rilascio dell'alloggio in caso di decesso del portiere.

LA PARTE ECONOMICA

L'incremento retributivo è quello del valore del tasso d'inflazione programmata per gli anni a venire.

LE AZIONI DI CONFEDILIZIA PER LA DIVULGAZIONE DEL CONTRATTO

Questi gli strumenti che Confedilizia mette a disposizione degli interessati per l'informazione e l'aggiornamento sul nuovo testo contrattuale:

- la collaborazione con le 210 Associazioni territoriali della Confedilizia, presenti in tutta Italia e presso le quali è già consultabile il testo del contratto;
- l'attivazione di un numero verde per l'informazione e la consulenza;
- in collaborazione con la O.O.S.S. dei lavoratori, la stampa del testo aggiornato, con la pubblicazione, in appendice, delle novità legislative di quest'anno;
- l'immediato inserimento del testo contrattuale sul proprio sito internet www.confedilizia.it

Obiettivo Casa

La Consulta boccia il fascicolo del fabbricato



CORRADO SFORZA FOGLIANI *

La Corte costituzionale ha bocciato la legge della Regione Campania che aveva stabilito che tutti gli immobili indistintamente — a qualunque uso adibiti — dovessero dotarsi del 'fascicolo del fabbricato'. E lo ha fatto con una motivazione che non lascia spazio a repliche e, soprattutto, che configura una bocciatura dell'istituto in sé, che travalica — quindi — il limite territoriale campano per assurgere a direttiva a validità nazionale. In buona sostanza, infatti, la Consulta ha detto che va al di là dei parametri costituzionali della ragionevolezza e della proporzionalità tra spesa (imposta ai proprietari degli immobili) e beneficio, prescrivere l'apertura del fascicolo in questione per tutti gli immobili indistintamente, e non — invece — solo per quelli situati in zone a rischio o che presentino evidenti segni di pericolosità. Un metro di giudizio, all'evidenza, che vale per la Campania, ma che vale anche per qualsiasi altra regione d'Italia. E' una — nuova — grande vittoria della Confedilizia e, con essa, della Confagricoltura e della Confcommercio che, coagulandosi intorno all'organizzazione storica della proprietà edilizia, avevano anch'esse sottoscritto un documento comune contrario al fascicolo. Ed è una sconfitta palese (e una chiara sconfessione), invece, di quelle organizzazioni che al fascicolo si erano dette favorevoli, solo per ritrarne un business a proprio favore. Il risparmio che ne deriverà ai proprietari di immobili (proprietari puri, commercianti, agricoltori, industriali ecc.) sarà di 15mila miliardi circa di vecchie lire (di un milione — sempre di vecchie lire — a famiglia, all'incirca). Il calcolo lo aveva fatto il senatore Parola, diessino, relatore sul disegno di legge del Governo D'Alema che voleva istituire il fascicolo per legge nazionale. E proprio per questo, allora, l'idea era stata prontamente abbandonata. Ma tant'è: Bassolino ha invece ritenuto di insistere. Ed ha sbattuto la testa contro la Corte costituzionale (e il buon senso espresso dalla sua sentenza).

* presidente Confedilizia

Immobili storici, doppia vittoria

Dichiarazione del Presidente confederale

Con sentenza 28.11.'03 n. 346 (Pres. Chieppa, rel. Marini) la Corte costituzionale ha dichiarato infondata la questione di costituzionalità sollevata dalla Commissione tributaria di Torino (C_n marzo e novembre '03) a proposito della vigente normativa tributaria relativa agli immobili storici locati (e secondo la quale il reddito imponibile deve - com'è noto - essere calcolato in base alla rendita e non al canone riscosso). La Corte ha detto che "nessun dubbio può sussistere sulla legittimità della concessione di un beneficio fiscale relativo agli immobili di interesse storico o artistico, apparendo tale scelta tutt'altro che arbitraria o irragionevole, in considerazione del complesso di vincoli ed obblighi gravanti per legge sulla proprietà di siffatti beni". La Consulta ha anche aggiunto che il beneficio in questione trova giustificazione "nell'obiettiva difficoltà, evidenziata anche dalla più recente giurisprudenza di legittimità, di ricavare per gli immobili di cui si tratta dal reddito locativo il reddito effettivo, per la forte incidenza dei costi di manutenzione e conservazione di tali beni". La sentenza della Corte - scaricabile nel suo testo integrale dal sito della proprietà immobiliare, www.confedilizia.it - conclude, anzi, non escludendo "l'opportunità" - tra l'altro - che la vigente disciplina di cui trattasi sia armonizzata "con quella, astrattamente di maggior favore, dettata per i contratti agevolati di locazione ad uso abitativo degli immobili (anche di interesse storico o artistico)".

A proposito della sentenza (emessa in un giudizio nel quale si è costituita l'ADSI - Associazione Dimore storiche, aderente a Confedilizia - e nel quale non si è invece, significativamente, costituita la Presidenza del Consiglio), il Presidente confederale ha dichiarato: "La sentenza della Corte Costituzionale conferma la tesi interpretativa della vigente normativa da sempre sostenuta dalla Confedilizia. Ma premia, soprattutto, lo sforzo dei proprietari di immobili vincolati per il mantenimento del nostro patrimonio culturale storico-artistico. Così come premia la lungimiranza del legislatore del 1982 nell'assicurare, tramite agevolazioni fiscali ai privati, quella tutela e preservazione nel tempo di preziosi immobili che lo Stato non sarebbe, differentemente, mai in grado di effettuare. Sono, questi, concetti essenziali, dai quali non si potrà comunque mai prescindere in sede di miglioramento della vigente normativa e, soprattutto, di ripristino nella loro interezza delle facilitazioni a suo tempo stabilite e via via negli anni venute meno o attenuate".

Con un'altra sentenza (n. 345, medesimo Giudice relatore) depositata lo stesso giorno, la Corte costituzionale ha anche deciso una questione di costituzionalità sollevata dalla Commissione tributaria di Genova (C_n novembre '03) dichiarando illegittima la norma (di cui la Presidenza del Consiglio, costituita in giudizio, aveva invece sostenuto la correttezza costituzionale) che escludeva gli immobili pubblici e no profit dall'agevolazione Ici prevista per gli immobili privati, così estendendo ai primi - in buona sostanza - la favorevole disposizione di cui all'art. 2, comma 5, del decreto legge 23.1.'93 n. 16, come convertito.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Disposizioni in materia di concessione o locazione di beni immobili demaniali o patrimoniali dello Stato sono l'oggetto di una proposta di legge presentata dai deputati De Simone e Giordano (Rif. com.).

Dal deputato Cento (Verdi) proviene una proposta di legge con la quale vengono richieste disposizioni in materia di regolarizzazione dell'occupazione di immobili per finalità sociali e per il recupero del patrimonio edilizio degli enti locali.

Norme per la tutela delle "città d'arte" sono il tema della proposta di legge che è stata presentata dai deputati Vigni e Sandri (Ds).

La deputata Pistone (Com. it.) ha depositato una proposta di legge con la quale richiede norme per il rilancio dell'edilizia residenziale.

Il senatore Girfatti (FI) ha rivolto una interrogazione al Presidente del Consiglio e al Ministro dell'economia e delle finanze, per sapere - considerato che è prassi comune, presso molti Uffici delle entrate della Campania, impiegare alcuni anni per la registrazione dei contratti di locazione di immobili - se il Governo non ritenga di promuovere ogni azione per evitare in futuro il ripetersi di tali ritardi e di effettuare, altresì, una approfondita indagine per accertare le responsabilità di dette disfunzioni.

Il senatore Brutti (Ds) ha chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze - in una interrogazione - quali azioni intenda porre in atto affinché vi sia da parte degli ex enti previdenziali una più consistente applicazione delle disposizioni sui contratti agevolati di cui alla legge n. 431 del 1998.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

ASSEMBLEA VALIDA SENZA ISPEZIONE

Ciascun condomino ha il diritto di esaminare, in qualunque momento, la documentazione contabile detenuta dall'amministratore: è un diritto che deriva dalla qualità stessa di mandante che il condomino assume nei confronti dell'amministratore e, in ultima analisi, dal fatto che la documentazione contabile è di proprietà comune e viene detenuta dall'amministratore solo per i motivi inerenti lo svolgimento del suo incarico.

Ma che cosa succede se un condomino, prima dell'assemblea per l'approvazione dei conti, chiede la documentazione in questione e non gli viene mostrata? L'assemblea che segue, è valida o no? Il problema è stato sottoposto all'esame del Tribunale di Genova (giudice dottor Tuttobene; avvocato Nasini per il condominio), che ha risposto positivamente.

«La violazione del diritto del singolo condomino a esaminare la documentazione contabile concernente l'esercizio di gestione da approvare in una futura assemblea - dice testualmente la sentenza - non costituisce un vizio della convocazione dell'assemblea», che si attua - spiega il Tribunale - con il semplice invito dei condòmini alla riunione. Qualora poi, come normalmente avviene, la documentazione inerente l'esercizio sia presentata ai condòmini nel corso dell'adunanza assembleare, «è rimessa alla volontà della maggioranza - conclude il Tribunale - la decisione di approvare il rendiconto in tale sede o eventualmente di non approvarlo, fino all'effettuazione di un miglior esame della documentazione».

Decisione, quest'ultima, che non è censurabile se non per eccesso di potere (per l'omissione completa - esemplifica la sentenza - dell'esame della documentazione).

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 15.11.'03 (rubrica del Presidente confederale)

I contratti regolamentati

Per saperne di più sulle locazioni abitative

Un volume pratico (Confedilizia Edizioni, pagg. 138), immediato, utile per chi sia interessato a conoscere la disciplina delle locazioni abitative alla luce del più recente provvedimento, ossia il decreto ministeriale Infrastrutture-Economia del 30 dicembre scorso. In apertura è riportato il testo della legge fondamentale, la n. 431 del 1998, cosiddetta legge Zagatti dal deputato relatore del provvedimento, con le modifiche apportate dalla legge Foti (n. 2 del 2002). Segue integralmente il citato decreto, con tutti gli allegati, ossia la tabella unica degli oneri accessori (ripresa identica da quella anni addietro sottoscritta dalla Confedilizia e dai sindacati inquilini confederali) e i tipi di contratto obbligatori per contratti agevolati, contratti transitori e contratti per studenti universitari, ciascuna fattispecie distinta poi per grandi proprietà immobiliari e proprietà individuali.

Infine, un commento alle novità introdotte dal decreto, commento costituito da articoli apparsi nei mesi scorsi su *ItaliaOggi*, che analizzano aspetti anche poco conosciuti o non immediatamente percepibili. Si illustrano funzioni e composizione delle commissioni di conciliazione; gli incrementi per i canoni dei contratti transitori ove questi già di per sé non siano liberi; la partecipazione diretta dell'organizzazione sindacale della proprietà edilizia agli Accordi integrativi per la grande proprietà; il ruolo insignificante lasciato ai Comuni in sede di trattativa territoriale fra organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato; talune incongruenze legate alla cosiddetta alta tensione abitativa; e molti altri temi ancora.

Marco Bertoncini



Altro che Europa I veri burocrati abitano qui da noi



di Corrado
Sforza Fogliani*

Il ministro Tremonti critica, giustamente, l'Unione europea: troppo vincolismo, mette il naso dappertutto, è - in buona sostanza - prigioniera delle lobbies (che più adempimenti riescono a ottenere a carico delle varie categorie di cittadini volta a volta interessate, e più prosperano). In tema, c'è addirittura un'Enciclopedia, il libro di Mario Giordano "L'Unione fa la truffa": da Bruxelles, hanno regolato tutto (fagiolini, peperoni, cavoli, noci, persino le uova al tegamino) e tentato di regolare financo i preservativi... Veramente, non c'è limite al peggio. Bisogna andare in Europa - dice Giordano - per rimpiangere l'Italia. Ma noi, siamo davvero sicuri di essere meglio? Di non essere anche noi prigionieri delle lobbies? Parliamo, al proposito, i fatti. Poco tempo fa, c'è voluta la Corte Costituzionale per bocciare "la truffa del secolo": l'istituzione di quel fascicolo del fabbricato (obbligatorio per tutti gli immobili, a qualunque uso adibiti) contro il quale si sono scagliate Confagricoltura - Confcommercio - Confedilizia. E non perché queste organizzazioni siano insensibili all'incolumità generale, e dei propri associati in particolare (figurarsi...), ma perché tutti sanno (e nel parlare, ridacchiano) che questa "truffa" è tale proprio perché è stata inventata per dare un po' di lavoro buroindotto a tecnici che altro non sanno procacciarsene. Eppure, se fosse stato per molti politici (demagoghi a caccia di voti), il fascicolo sarebbe passato. Ma non è tutto. Al ministero delle Attività produttive, gli industriali del settore ascensoristico spingono da più mesi per ottenere lavoro (non lavorano più col nuovo perché non si costruisce più, vogliono lavorare sui vecchi impianti...). Quello che chiedono, è il recepimento di una norma tecnica che neanche l'Ue ha, addirittura, ancora recepito: e - al ministero - qualcuno gli dà anche retta (beninteso, sempre in nome della sicurezza, come quelli del fascicolo del fabbricato...). E poi, Tremonti se la prende con l'Europa... L'Europa, l'abbiamo in casa, nascosta nei nostri ministeri!

*presidente Confedilizia

da **IL GIORNO** 13.11.03

NOVITÀ



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Libretto casa, strumento per lavoro burocratico Regione Emilia, pro Bonifica... Ancora su Enti locali e condono edilizio

Giordano Solaroli, di Ravenna, spende una parola a favore delle casalinghe in una lettera al *Resto del Carlino* (23/10): "Le casalinghe dovrebbero essere aiutate di più in questo Paese. Chi fa la casalinga a tempo pieno, quando raggiunge l'età pensionabile, non prende neppure un euro e questo non è giusto. In questi giorni si sta parlando di pensioni. Quindi, il governo dovrebbe tenere conto anche di questo aspetto del problema. Accudire una famiglia, mettere in ordine una casa per una vita è uno tra i lavori più faticosi e rischiosi".

Sul libretto-casa, questa lettera di Giuseppe Romani, di Mantova, al *Tempo* (25/10): "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 appunto esclusivamente burocratici".

Ancora al *Resto del Carlino* (26/10) scrive Francesco Serio di Imperia: "La proposta di legge di iniziativa popolare degli inquilini è veramente tutta da ridere. Dovremmo poter affittare solo col canale agevolato (da che cosa?) e cioè a canoni fissati da quei sindacati. Bella scoperta davvero, impagabile. Peggio dell'equo canone che, perlomeno, aveva un criterio di legge. Ma la riforma Zagatti non era basata sulla possibilità alternativa offerta al proprietario di rinunciare ai benefici fiscali e locare a contratto libero? Se cade un canale, deve cadere anche l'altro".

Sul tema degli sfratti torna il rag. Paolo Barbero di Alessandria, in una lettera al *Messaggero* (29/10): "Dopo la legge sull'equo canone che questo governo si guarda bene dal sopprimere, ci sono state sedici proroghe degli sfratti. Il governo Berlusconi continua con questi provvedimenti. Sono un piccolo proprietario di casa che ha votato Berlusconi credendo che le cose sarebbero cambiate. Mi sono sbagliato".

Riguarda l'annoso problema della Bonifica, questa lettera di Giuseppe Lentini di Bologna che pubblica il *Resto del Carlino* (31/10): "Il Consiglio dell'Emilia-Romagna affronterà la riforma della bonifica. Potrebbe prendere esempio dalle Marche, che hanno azzerato i Consorzi, e dalla Toscana, che ha soppresso l'illegittima quota minima pretesa da quei carzozzi. Purtroppo, invece, traspare la volontà di andare contro una costante giurisprudenza della Suprema Corte, la quale ha sancito che il contributo di bonifica spetta solo quando vi sia un "incremento" di valore dell'immobile che trae beneficio dalla bonifica. Incremento di valore è una cosa, mantenimento di valore, come si vorrebbe far passare in Consiglio, è tutt'altro".

Sul condono edilizio, una lettera a firma "A.P., Bologna" sul *Resto del Carlino* dello stesso giorno: "Il condono edilizio è o sarà immorale. Ritengo però altrettanto immorale il menefreghismo, l'inefficienza di molti Comuni, Regioni, Province, soprattutto di centrosinistra, che oggi si scagliano contro il provvedimento. Chiedo a questi signori, iniziando dal presidente della Campania, che è stato sindaco per anni di Napoli, cosa è stato fatto per arginare l'abusivismo del Vesuvio? Quante sono le case abbattute? Quante quelle fuori legge? La stessa domanda si può estendere a tanti altri amministratori pubblici. Altro che condono, è meglio non farlo, così non si paga nemmeno una piccola tassa e la casa abusiva si salva egualmente. Poi parlano di giustizia sociale...".

Sul *Corriere della Sera* (5/11) questo sfogo di Gian Paolo Rossi, di Milano: "Il contratto di locazione non è libero, ma deve rispondere ad una delle tre tipologie indicate dalle leggi; lo sfratto non è libero ma è una procedura lenta e costosa; le agevolazioni fiscali per i locatori si limitano ad un 15 per cento sul totale del canone di locazione percepito e - secondo lo Stato - la somma dovrebbe servire per la manutenzione dell'appartamento, quando molto spesso l'appartamento che si concede in locazione viene consegnato in ottimo stato e lo si riceve dopo qualche anno, al termine del contratto, in condizioni piuttosto malandate (e a nulla serve andare in giudizio contro il conduttore, visti i tempi della giustizia italiana). Aggiungo inoltre che a carico del locatore vi è l'Ici, la tassa di registro (in misura del 50 per cento), la manutenzione straordinaria dell'immobile ed il rischio di concedere in locazione l'immobile ad una persona che non paga una lira mentre le spese del condominio in cui si trova l'immobile devono essere comunque pagate dal proprietario. Basta così?".

Contro le "domeniche a piedi" questa lettera di Letizia Martinucci, di Roma, su *La stampa* (9/11): "Un'altra domenica da dimenticare, finalmente l'ultima, fatta di divieti per la circolazione delle macchine. Si tratta dell'unico giorno disponibile nel quale prendere la macchina non rappresenta andare al lavoro, correre, non trovare parcheggio e stressarsi. È il giorno buono per andare dagli amici fuori, rientrare quando e come ci pare, senza limiti e scadenze. Invece no, ancora una volta proibizioni e orari".

Per concludere, ancora una lettera - di Luciano Pasquale Martei, di Bologna - sulla Regione Emilia, che compare su *Il giornale* (22/11): "Sarà una gara dura, per il presidente della Regione Errani, dirottare sul governo l'indignazione di quei cittadini che, avendo diritto all'assegno di integrazione per pagare l'affitto, se lo sono visto decurtare del 75 per cento dalla Regione Emilia Romagna. Infatti la scusa delle diminuite risorse economiche mal si concilia con l'annunciato acquisto, per la modica cifra di 40 miliardi di lire, di Villa Mazzacurati per farne la sontuosa sede di rappresentanza della Regione Emilia Romagna".

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

Fascicolo di fabbricato, inutile balzello

I giornali hanno parlato poco e niente della sentenza della Corte Costituzionale che ha bocciato la legge regionale della Campania sul fascicolo del fabbricato, ritenendola di interesse locale.

Invece la sentenza ha delle motivazioni tali che salva tutta l'Italia da quella inutile tassa, a favore dei tecnici liberi professionisti. Lo dobbiamo alla Consulta e a Confagricoltura - Confcommercio e Confedilizia che sono scese in campo contro il fascicolo con tutto il loro peso. Se fosse per i politici e la loro demagogia, pur di compiacere i tecnici l'avremmo già.

Mauro Pallavicini - Corniate di Casalpusterleno (Lodi)

da 24 ore 23.11.03

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

Gli effetti fiscali del condono edilizio Diritto di prelazione in caso di nuova locazione non abitativa Coniugi separati, chi paga l'Ici? Fascicolo del fabbricato, la proposta di Confagricoltura - Confcommercio - Confedilizia

Sugli effetti fiscali del condono edilizio scrive Antonio Ciccio sul *Corriere tributario* (n. 43/03). Sulla stessa rivista (n.45), articolo di Barbara Lanniello a commento di una sentenza della Cassazione relativa all'ottenimento dei benefici "prima casa" per intero, anche se il coniuge in comunione non ha residenza anagrafica.

La rivista *dell'esecuzione forzata* (n. 2-3/03) pubblica un chiaro ed esauritivo studio di Giuseppe Olivieri sull'opposizione all'esecuzione.

Ancora in tema di prima casa uno studio di Gianni Aiello sul *Bollettino tributario* (n. 19/03).

Numerosi gli studi da segnalare dall'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/03). A parte quello del Presidente confederale - che tratta vari argomenti, locatizi e non -, sono da segnalare gli articoli di Nino Scripelliti sulla mancata disdetta alla prima scadenza dei contratti precedenti alla legge n. 431/98 e di Luigi Tiscornia sulle regole nel deposito cauzionale.

"Il mutamento di destinazione d'uso nel nuovo T.U. edilizia" è l'argomento che tratta Guido Alberto Inzaghi su *Immobili & Proprietà* (n. 10/03).

Del diritto di prelazione in caso di nuova locazione non abitativa tratta Alessandro Isalberti sulla *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 3/03).

Intorno al concetto di "casa familiare" ed alla sua assegnazione in sede di divorzio si diffonde Valentina Bellomia in una approfondita nota a sentenza su *Giurisprudenza di merito* (n. 10/03).

Patrizia Vassallo scrive su *Gente money* (n. 11/03) un articolo dal titolo "Casa meno solida se è sulla carta".

"La trascrizione del preliminare: l'effetto prenotativo agevola le transazioni immobiliari": è il titolo dello studio di Francesco Versaci pubblicato da *re* (n. 5/03).

Coniugi separati, chi paga l'Ici? Se ne occupa Francesco Paolo D'Orsogna su *il fisco* (n. 41/03). Sullo stesso numero della stessa rivista, articolo di Giuseppe Gianni sul potere regolamentare dei Comuni in materia di sanzioni pecuniarie per la violazione delle norme sui tributi locali.

Una guida (e consigli pratici) ai mutui viene pubblicata da *le leggi illustrate* (n. 11/03).

Ici: gli adempimenti obbligatori del contribuente (dichiarazione iniziale e denuncia di variazione). Ne tratta Giuseppe Sotgiu su *Rivista Anci* (n. 10/03).

La natura anfibia (tributo o corrispettivo?) della tariffa rifiuti è illustrata da

Tiziano Bianconcini su *La finanza locale* (n. 11/03).

Una importante sentenza del Consiglio di Stato in materia di distanze legali e norme tecniche di attuazione è riportata da *D & G* (n. 40/03).

Del reato, a consumazione alternativa, della lottizzazione tratta Ethel Fiorino su *Giurisprudenza italiana* (n. 10/03).

Guglielmo Pelliccioli scrive delle "10 cose da sapere per difendere il valore della vostra casa" su *Patrimoni* (n. 56/03).

La rilevanza del principio comunitario "chi inquina paga" nei tributi ambientali è illustrata da Caterina Verrigni su *Rassegna tributaria* (n. 5/03).

Per finire, il *Consulente immobiliare* (n. 711/03). In un approfondito articolo, Pasquale Madonna illustra la posizione di Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia sul fascicolo del fabbricato: una posizione - è detto - innovativa, imperniata sulla interdisciplinarietà dei saperi urbanistici, senza ulteriori aggravati per la proprietà. Il metodo suggerito, infatti, è quello dell'interscambio di dati da parte di soggetti istituzionali già in possesso di dati salienti, per poi procedere a una ricognizione coordinata del fabbricato oggetto di indagine.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Dalle Infrastrutture, chiarimenti su demolizioni e ricostruzioni

Con una Circolare pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale*, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha fornito la propria interpretazione della norma - contenuta nell'art. 3, comma 1, lett. d), del Testo unico dell'edilizia - che definisce interventi di ristrutturazione edilizia, assoggettandoli al regime della denuncia di inizio attività (DIA), gli "interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente", e cioè gli interventi che comprendono "il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" nonché - ed è questo l'oggetto della Circolare - gli interventi consistenti "nella demolizione e ricostruzione" di un edificio con "la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".

A tale ultimo proposito, il Ministero chiarisce che, essendo quello del rispetto del volume e della sagoma dell'edificio preesistente, l'unico vincolo previsto dalla normativa, l'intervento di demolizione e ricostruzione può anche comportare un aumento della superficie utile, con il conseguente incremento del carico urbanistico, nei limiti consentiti per la ristrutturazione edilizia e con possibile collocazione anche in diversa area di sedime, purché rientrante nelle norme dettate per le varianti non essenziali.

La Circolare affronta anche il tema delle costruzioni oggetto di sanatoria edilizia, spiegando che la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente possibilità di effettuare su di esse interventi di demolizione e ricostruzione secondo quanto sopra precisato.

BAROMETRO

Illegittime requisizioni Ennesima sconfitta dello Stato di diritto



di Corrado
Sforza Fogliani*

Il Tar Sardegna nel 2003 ha annullato cinque successivi decreti annuali con i quali il Prefetto di Nuoro ha di continuo disposto la requisizione, per conto del ministero dell'Interno, di due appartamenti ubicati a Macomer, complessivamente dal giugno 1998 al giugno scorso. La decisione offre uno spaccato della realtà italiana sulla quale vale davvero la pena di soffermarsi.

La requisizione, dunque, veniva giustificata col fatto che, nel centro sardo, era in costruzione la caserma dei Carabinieri e che, in attesa della sua ultimazione, era necessario provvedere alla bisogna. I giudici amministrativi, però, hanno avuto buon gioco nel far osservare che il presupposto per l'esercizio dell'eccezionale potere di requisizione previsto dalla vigente normativa consiste in una situazione improvvisa e imprevedibile, tale da pregiudicare interessi generali, nella quale l'urgenza non consenta l'adozione di altri provvedimenti. Situazione palesemente non ricorrente nel caso di specie, nel quale la stessa durata della requisizione (cinque anni, come detto) di per sé esclude l'imprevedibilità della necessità. Ed è "palesemente irragionevole" - ha detto ancora, esemplarmente, il Tar - che la costruzione di un edificio possa avere la durata di un lustro.

Il fatto è che la costruzione della caserma di Macomer è in corso non da cinque anni, ma da dieci. E che l'annullamento degli illegittimi provvedimenti prefettizi riguardanti due appartamenti (ma gli appartamenti requisiti sono stati più di una decina) è avvenuto cinque anni dopo l'emaneazione del primo provvedimento. In tutti questi anni, la requisizione (illegittima) è bellamente perdurata, e non sappiamo neppure - coi tempi che corrono per la pubblica finanza - se i proprietari siano stati, almeno, tempestivamente risarciti. Fra l'altro, proprio il cittadino che ha fatto ricorso aveva acquistato l'appartamento requisito per andarci ad abitare, e nel frattempo ha dovuto vivere in affitto. A questo punto, è legittima una domanda: ma in Italia, siamo ancora in uno Stato di diritto? Parrebbe di no, se lo Stato può impunemente imporre, per tanti anni, un così illegittimo (e così "eccezionale", come ha detto - ancora - il Tar) sacrificio della proprietà privata.

*presidente Confedilizia

da IL GIORNO 31.10.03

NOVITÀ



Riunito a Roma il Coordinamento urbanistico

Si è svolta a Roma – sotto la direzione del Responsabile, avv. Nino Scripelliti – una riunione del Coordinamento urbanistico della Confedilizia.

Nel corso dell'incontro sono state esaminate le diverse proposte di legge di riforma urbanistica all'esame della Camera dei deputati, al fine di fornire utili spunti alla Confederazione, che seguirà da vicino l'iter parlamentare delle proposte.

Edificio istituzionale, esenzione dall'Ici

Non spetta l'esenzione Ici se l'ente pubblico non fornisce la prova che l'immobile è destinato esclusivamente a compiti istituzionali.

Lo ha deciso la Sezione tributaria della Corte di cassazione, con la sentenza n. 14146 del 24 settembre 2003, la quale ha ritenuto che, in base ai principi generali in tema di onere della prova, spetta al contribuente dimostrare quale è in concreto la destinazione istituzionale dell'immobile per poter usufruire del beneficio fiscale.

L'articolo 7, comma 1, lettera a), del decreto legislativo n. 504 del 1992, prevede – com'è noto – che sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, nonché dai Comuni, dalle Comunità montane, dai consorzi fra questo tipo di enti, dalle Unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome, dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

Morosità nell'occupazione concessa ex art. 56 legge n. 392/78

La Pretura di Piacenza (decr. 7/6/94, Lugli c. Boiardi, in *Arch. loc.* 1994, 621) ha ritenuto che "Il locatario non può giovare del beneficio del termine concesso ex art. 56 L.n. 392/78 in occasione della convalida per finita locazione, ove sia moroso nel pagamento dell'indennità dovuta al locatore ex art. 1591 c.c."; altrettanto ha ritenuto la Pretura di Monza (sent. 4/10/84, Osnato Antoci c. Perrone, in *Giur. It.* 1985, I, 2, 492): "La data di esecuzione fissata ex art. 56 L.n. 392/78 per un provvedimento di rilascio fondato sulla finita locazione può essere anticipata dal giudice dell'esecuzione nell'ipotesi di morosità sopravvenuta del conduttore, vertendosi in ipotesi di decadenza dal beneficio del termine".

Condono edilizio, le informazioni essenziali

Il Parlamento ha dato il via libera al condono edilizio. È stato infatti convertito nella legge 24.11.'03, n. 326 il decreto-legge 30.9.'03, n. 269 (il cosiddetto "decretone") che, insieme ad altre misure varate nell'ambito della manovra finanziaria per il 2004, prevedeva appunto la possibilità di sanare opere edilizie abusive ultimate al 31.3.'03. (cfr. *Cn. ott. e nov.* '03).

Di seguito si illustrano le disposizioni contenute nel provvedimento – come modificato in sede parlamentare – avvertendo però che è necessario coordinare tali disposizioni con la normativa regionale vigente e da venire. A tale ultimo proposito, il decreto dispone – in particolare – che le Regioni emanino norme per la definizione del procedimento amministrativo relativo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e possano prevedere, tra l'altro, un incremento dell'oblazione fino al massimo del 10% della misura determinata dal decreto stesso.

Fattispecie condonabili, oblazioni, anticipazione oneri concessori

Sono suscettibili di sanatoria le opere esistenti non conformi alla disciplina vigente. In particolare, il condono è previsto per le opere abusive che risultino ultimate entro il 31.3.'03 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.

La sanatoria si applica inoltre alle opere abusive, realizzate entro il 31.3.'03, relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Le tipologie di opere edilizie sanabili sono suddivise in sei categorie, come di seguito definite; fra parentesi è riportata la misura dell'oblazione fissata dal decreto, elevabile – come sopra detto – dalle disposizioni regionali.

- Tipologia 1: opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (immobili non residenziali = 150 euro al metro quadro; immobili abitativi = 100 euro al metro quadro)
- Tipologia 2: opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del decreto-legge, vale a dire al 2.10.'03 (immobili non residenziali = 100 euro al metro quadro; immobili abitativi = 80 euro al metro quadro)
- Tipologia 3: opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio (immobili non residenziali = 80 euro al metro quadro; immobili abitativi = 60 euro al metro quadro)
- Tipologia 4: opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nei centri storici (misura forfettaria di 3.500 euro)
- Tipologia 5: opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio (misura forfettaria di 1.700 euro)
- Tipologia 6: opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume (misura forfettaria di 516 euro)

Le tipologie 1, 2 e 3 sono sanabili nell'intero territorio nazionale. Le tipologie 4, 5 e 6 sono sanabili: nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo; nelle aree non soggette a vincolo, in attuazione di legge regionale con la quale vengono determinati la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio.

L'anticipazione degli oneri di concessione è dovuta nelle seguenti misure, che le Regioni possono – come sopra detto – incrementare, con legge, fino al massimo del 100%:

Numero abitanti	Nuove costruzioni e ampliamenti (euro/mq)	Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso (euro/mq)
Fino a 10.000	38,00	18,00
Da 10.001 a 100.000	55,00	27,00
Da 100.001 a 300.000	71,00	36,00
Oltre 300.001	89,00	45,00

Ipotesi escluse

- Le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria qualora:
- siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di associazione mafiosa, riciclaggio e impiego di denaro di provenienza illecita o da terzi per suo conto (artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter, c.p.);
 - non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico;
 - non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali;
 - siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
 - siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante;
 - indipendentemente dall'approvazione del piano regionale, il Comune subordini il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo, i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco;
 - siano state realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato e alle esigenze della navigazione marittima.

La procedura

La domanda di definizione degli illeciti edilizi – compilata utilizzando il modello allegato al decreto – deve essere presentata al Comune entro il 31.3.'04.

Alla domanda deve essere allegato quanto segue:

- attestazione del versamento dell'oblazione, nelle seguenti misure:
 - pari al 30% dell'oblazione, con un minimo di 1.700 euro, se l'importo è superiore a tale cifra
 - pari all'intero importo, in caso di importi stabiliti in misura forfettaria (nonché – sembrerebbe, ma la norma non è chiara – in caso di importi inferiori a tali misure forfettarie) e di importi inferiori a 1.700 euro
- attestazione del versamento dell'anticipazione degli oneri concessori, nelle seguenti misure:
 - pari al 30% di tale anticipazione, con un minimo di 500 euro, se l'importo è superiore a tale cifra
 - pari all'intero importo, se questo è inferiore a 500 euro

I restanti importi dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri di concessione devono essere versati in due rate di pari importo entro il 30.6.'04 ed entro il 30.9.'04. L'importo definitivo degli oneri concessori deve invece essere versato entro il 31.12.'06.

La domanda deve inoltre essere corredata dalla seguente documentazione:

- dichiarazione del richiedente (nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà), con allegata documentazione fotografica, dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo
- in caso di opera abusiva che superi i 450 metri cubi, perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere nonché certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, attestante l'idoneità statica delle opere eseguite (la certificazione non è necessaria se l'opera sia stata in precedenza collaudata)
- ulteriore documentazione eventualmente prescritta con norma regionale

Entro il 30.9.'04, la domanda deve essere integrata con i seguenti documenti:

- denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e al frazionamento
- denuncia Ici
- denunce Tarsu e Tosap

Silenzio-assenso

Sulla domanda di sanatoria è prevista la maturazione del silenzio-assenso. Infatti, se la domanda è completa e se il Comune non adotta un provvedimento negativo entro il 30.9.'06, tali circostanze equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Estinzione delle sanzioni

La presentazione nei termini della domanda di definizione dell'illecito edilizio, l'intera corresponsione dell'oblazione nonché il decorso di 36 mesi dalla data da cui risulta il pagamento, producono l'estinzione delle sanzioni sugli abusi edilizi.

Sospensione dei procedimenti di sanatoria per imputati

Il procedimento di sanatoria degli abusi edilizi posti in essere dalla persona imputata di uno fra i delitti di associazione mafiosa, riciclaggio e impiego di denaro di provenienza illecita o da terzi per suo conto, è sospeso fino alla sentenza definitiva di non luogo a procedere o di proscioglimento o di assoluzione.

Diritti dei terzi

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi.

Opere costruite su aree sottoposte a vincolo

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato entro 180 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo.

Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte.

Più dettagliate informazioni saranno fornite alle Associazioni territoriali della Confedilizia tramite un apposito servizio.

Il testo integrale del decreto-legge - come convertito - contenente le disposizioni sul condono edilizio è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it)

CURIOSITÀ

I fiori sui balconi diminuiscono l'Ici!

Volete pagare meno tasse? Mettete fiori sui balconi. A partire dal 15 settembre, gli abitanti di Valmontone, cittadina di 13 mila abitanti in provincia di Roma, hanno un modo semplice e decorativo per alleggerire il conto dell'Ici: esporre fiori di ogni genere su balconi e finestre. Un gesto semplice e colorato che permetterà di ottenere una detrazione del 10% sull'imposta da pagare.

Ideatore dell'iniziativa è Angelo Miele, primo cittadino di Valmontone e non nuovo a progetti di questo genere, volti a combattere l'evasione fiscale invogliando i contribuenti a pagare le tasse.

"Entrando a Valmontone", dice Miele, "campeggia un cartello con su scritto: benvenuti nella città dove tutti pagano le tasse". E dove, proprio per questo - continua Miele - è possibile pagarne meno. "A Valmontone il 98% dei contribuenti paga le tasse e il restante 2% non lo fa non perché voglia evadere il fisco, ma molto spesso per ragioni di disagio economico e familiare".

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia
Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica
di giurisprudenza
localetta e condominiale

Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione
Comune per Comune

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO

16 Gennaio 2004 - Venerdì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

20 Gennaio 2004 - Martedì

Tassa smaltimento rifiuti

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

IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni

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

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

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

RECENSIONI

Storia

Aldo A. Mola, *Giolitti*, Mondadori, pp. 548, 16 tavv. f.t..

Potente, accurato ritratto dello "statista della nuova Italia", che è insieme un documentato affresco del progresso civile dell'Italia liberale dal secondo Ottocento al fascismo.

Il "decretone" è legge, ecco quello che interessa a noi

È stato convertito in legge il decreto-legge 30.9.'03, n. 269 (il cosiddetto "decretone"), costituente — insieme al disegno di legge finanziaria — la manovra finanziaria per il 2004 (cfr. *Cn* ott. e nov. '03). Di seguito si illustrano le disposizioni di interesse per la proprietà immobiliare, fatta eccezione per quelle sul condono edilizio, di cui si riferisce in altro articolo.

Asili nido

Si prevede che il mutamento della destinazione d'uso di immobili ad uso abitativo per essere adibiti ad asili nido sia sottoposto a denuncia di inizio attività.

Restano ferme — precisa la norma — le disposizioni in materia di sicurezza, igiene e tutela della salute, nonché le disposizioni contenute nei regolamenti condominiali.

Iva al 10% fino al 31 dicembre

Viene fissato al 31.12.'03 il termine entro il quale è applicabile l'aliquota Iva del 10% per le prestazioni relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Dal 2004 tornerà applicabile l'aliquota del 20%.

Agevolazioni accisa sul gas metano

Viene prevista l'applicazione fino al 31.12.'04 delle disposizioni agevolative in materia di aliquote di accisa sul gas metano per combustione per usi civili previste per le provincie di Aosta, Belluno, Bolzano e Trento.

Fondi immobiliari

Con una riforma di notevole importanza, si prevede che sull'ammontare dei proventi distribuiti o realizzati dai fondi immobiliari in fase di liquidazione dell'investimento, si applichi una ritenuta del 12,5%. Viene in pratica abolita la tassazione in capo al fondo immobiliare, che diventa esente, con ciò sottoponendo a tassazione solo i proventi effettivi.

Un'altra disposizione del provvedimento riguarda, in particolare, i non residenti. Si prevede per l'anno 2003, in favore dei soggetti non residenti che hanno conseguito proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari quotati nonché plusvalenze realizzate mediante la loro cessione o rimborso, il pagamento di una somma pari all'1% del valore delle quote, proporzionalmente riferito al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo di imposta. Tale importo non può essere, comunque, superiore all'imposta sostitutiva pagata dal fondo in relazione a ciascuna quota. La norma ha lo scopo di uniformare il trattamento tributario dei proventi

percepiti da sottoscrittori non residenti di quote di fondi immobiliari quotati a quello previsto nei confronti dei soggetti non residenti sottoscrittori di fondi mobiliari.

Condoni fiscali fino al 31 marzo 2004

Viene prorogato al 31.3.'04 il termine per avvalersi dei diversi condoni tributari previsti dalla Finanziaria '03 (cfr. *Cn* genn. '03), fra i quali sono compresi quello per le imposte indirette (utilizzabile per sanare le violazioni relative all'applicazione delle agevolazioni "prima casa") e quello relativo alla registrazione dei contratti di locazione.

Dichiarazione di successione entro 1 anno

Viene ampliato il termine per la presentazione della dichiarazione di successione, ancora necessaria — pur dopo la soppressione della relativa imposta — se nell'eredità sono compresi beni immobili situati in Italia o diritti reali immobiliari. La dichiarazione deve essere presentata entro 12 mesi dalla data di apertura della successione (il precedente termine era di 6 mesi).

Sanzione per le agevolazioni Iva "prima casa"

Viene corretta una disposizione del testo unico dell'imposta di registro in materia di sanzioni per l'indebito utilizzo delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", stabilendosi che se si tratta di cessioni di immobili soggette ad Iva, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza medesima.

Concordato preventivo per imprese e professionisti

In attesa — recita la norma — dell'avvio a regime del concordato preventivo triennale, viene introdotto in forma sperimentale un concordato preventivo biennale per il periodo d'imposta in corso al 1° gen-

naio 2003 e per quello successivo.

Sono ammessi al concordato preventivo i titolari di reddito di impresa e gli esercenti arti e professioni. Il contribuente che aderisce al concordato consegue benefici sotto tre profili: a) la determinazione agevolata delle imposte sul reddito e, in talune ipotesi, dei contributi; b) la sospensione degli obblighi di emissione dello scontrino fiscale, della ricevuta fiscale e delle fatture emesse nei confronti di soggetti non esercenti attività d'impresa o di lavoro autonomo; c) la limitazione dei poteri di accertamento del Fisco.

Per il 2003 il contribuente dovrà dichiarare ricavi o compensi non inferiori a quelli relativi al 2001 aumentati del 9%. Per l'anno di imposta 2004 il contribuente dovrà invece dichiarare ricavi o compensi non inferiori a quelli relativi al 2003 aumentati del 4,5%.

Valorizzazione e privatizzazione di immobili pubblici

Si prevedono diverse disposizioni in materia di cartolarizzazione degli immobili pubblici, fra le quali la concessione del diritto di opzione ai conduttori di immobili ad uso diverso da quello residenziale e la concessione del diritto di prelazione agli enti locali sulla vendita di unità libere o unità inoplate da conduttori a basso reddito.

Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico

Si dispone che gli immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, alle Provincie, alle città metropolitane, ai Comuni e ad ogni altro ente ed istituto pubblico già sottoposti alle disposizioni in materia di patrimonio culturale siano sottoposti a tutela sino alla verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico. Tale verifica verrà effettuata, d'ufficio o su richiesta di coloro cui appartengono, dalle Soprintendenze, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero per i beni e le attività culturali. Nel caso in cui non sia riconosciuto l'interesse, i beni saranno esclusi dalle disposizioni di tutela previste dal testo unico sui beni culturali.

BAROMETRO

Fascicolo del fabbricato: la Corte Costituzionale dà una lezione ai politici

di Corrado Sforza Fogliani*



La Corte costituzionale, dunque, ha sonoramente bocciato il fascicolo del fabbricato, che la Regione Campania voleva obbligatoriamente istituire per tutti gli immobili indistintamente, a qualunque uso adibiti.

Contro di esso, avevano preso posizione — in un documento comune — Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia.

La bocciatura (per i parametri di ragionevolezza e di proporzionalità tra spesa imposta alla proprietà e beneficio, sui quali si basa) è tale da investire l'istituto del fascicolo in sé e da interessare, dunque, qualunque tentativo si volesse tornare a fare per la sua istituzione, in qualsiasi parte d'Italia.

Ma la vicenda si presta ad alcune considerazioni specifiche, che vanno al di là dei suoi stessi confini.

E' infatti la seconda volta che magistrature superiori — investite del problema — bocciano il fascicolo. Ieri, lo aveva fatto il Consiglio di Stato (a proposito di una delibera — sindaco Rutelli — del Comune di Roma) e oggi lo ha fatto la Corte costituzionale (per una legge del Governatore Bassolino). Tutte le volte, cioè, che giudici (anche senza contare i casi del Tar Puglia) si sono occupati del fascicolo, lo hanno cassato.

A ben vedere, è una grande lezione (di serietà) che i giudici hanno dato alla classe dirigente politica.

In privato, invero, nessun politico difende seriamente il fascicolo: sanno bene tutti (i più, sorridono anche) che le "esigenze di sicurezza" di cui si fanno portavoce i professionisti (e le organizzazioni) che lo propugnano ormai da dieci anni o quasi, sono meramente strumentali al business che gli interessati ne ricaverrebbero. Eppure, molti politici — ai quali, pure, toccherebbe di difendere l'interesse generale e il bene comune — non sanno sottrarsi al vezzo (e più che al vezzo, al vizio) di compiacere demagogicamente le corporazioni che li sollecitano. Meno male, allora, che ci sono ancora dei giudici, anche in Italia (non solo, a Berlino...)

*presidente Confedilizia

da IL GIORNO 6.11.03

Ognuno deve rispondere per quello che fa e per come lo fa, pubblico o privato che sia. E' necessario allargare al pubblico la grande, profonda moralità del mercato. Anche l'esercizio del potere amministrativo deve rispondere per quello che produce; per la qualità di quello che produce; per il costo di quello che produce.

Marco Vitale

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2004

10 Gennaio 2004 - Sabato

Versamento contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2003.

Denuncia di assunzione*

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

* Il datore di lavoro, quando assume un nuovo lavoratore domestico, deve effettuare una denuncia di assunzione anche all'Inail. Tale adempimento deve essere effettuato entro le ore 24 del giorno dell'assunzione (cfr. altro articolo pubblicato in questo numero). È opportuno inviare la comunicazione di avvenuta assunzione, entro 5 giorni dall'assunzione stessa, anche al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento) competente per territorio, utilizzando il modello C/ASS.

La ratifica della Convenzione dell'Aja sui trusts da parte del Granducato del Lussemburgo. Significato della ratifica e prospettive future dell'istituto nel territorio

Con normativa emanata il 27.7.'03 e pubblicata nel *Memorial du Grand-Duché de Luxembourg* del 3.9.'03, il Lussemburgo ha ratificato la Convenzione dell'Aja del 1°7.'85 relativa alla legge applicabile ai trusts ed al loro riconoscimento (cfr. *Cn nov.* '03) (1).

La scelta operata dal governo locale ha certamente un valore storico non indifferente. A ben oltre sei anni dalla presentazione di un *Avant-Projet* in materia, le autorità del Granducato, da sempre in luce nel settore bancario e creditizio, hanno definitivamente preso coscienza della necessità di avvalersi anche di questo istituto ai fini della raccolta dei futuri investimenti stranieri opportuni a mantenere le attività finanziarie del Paese ai vertici mondiali del settore (2).

Sul punto occorre rilevare che, in Lussemburgo, un utilizzo oscuro del trust, al pari di quello dell'istituto ad esso affine della *fiducie*, era già vigente nella prima metà dello scorso secolo. Le banche lussemburghesi effettuavano infatti operazioni di natura fiduciaria anche nel corso della seconda guerra mondiale, avvalendosi altresì, talvolta, di contratti noti come contratti di commissione (*commission*).

Peraltro, numerose erano le problematiche che emergevano nei singoli casi di specie, considerato che la segregazione, caratteristica tipica del trust (3), veniva ad essere ai tempi, di fatto, negata da disposizioni legislative attinenti al sistema bancario locale, le quali obbligavano gli istituti di credito a contabilizzare in bilancio anche gli attivi detenuti fiduciariamente.

Ciò, con tutte le conseguenze del caso ai fini della regolamentazione dell'ipotesi del fallimento del fiduciario, che avrebbe necessariamente comportato l'assoggettamento di quanto ricevuto in fiducia alla massa fallimentare, con connesso detrimento di tutte le aspettative creditizie del fiduciante; e, quindi, in sintesi, con i timori della clientela investitrice.

Ad ogni modo, la situazione si è nel corso del tempo evoluta, e questo in particolare allorché si è diffusa la pratica delle emissioni degli *eurobonds* che, visti i limiti legislativi e pratici di accesso al relativo mercato per i privati (4), impediva ai clienti delle banche lussemburghesi di parteciparvi attraverso l'ausilio di strutture fiduciarie *ad hoc*.

Detta pratica, per la necessità di contrastare la concorrenza di altri centri finanziari (in particolare la

Svizzera), così come ha portato all'emanazione dell'oggi abrogato *Règlement Grand-Ducal du Juillet 1983 relatif aux contrats fiduciaires des établissements de crédit* — che ha disciplinato, per decreto, la *fiducie*, e introdotto per essa la segregazione giuridica, nonché aperto la strada all'abrogazione delle normative generatrici della segregazione di fatto di cui sopra — ha altresì indotto le banche a rivolgersi verso il trust. Ciò, peraltro, ancora con i limiti dell'assenza di una opportuna regolamentazione interna dell'istituto.

E così il lobbismo bancario locale ha dapprima indirizzato le autorità governative a partecipare alla Commissione Permanente dell'Aja che il 1°7.'85 ha elaborato il dettato a tutti noto come la "*Convention relative à la loi applicable au trust et à sa reconnaissance*", e poi indotto le stesse autorità a ratificare, oggi, seppur con notevole dispendio di tempo, la Convenzione medesima (5).

Alla luce di quanto esposto, le prospettive future di diffusione del trust nel territorio lussemburghese sono quindi, compatibilmente con la preferenza tutta locale per l'istituto della *fiducie* (6), decisamente favorevoli.

Ciò, in linea anche con quanto risultante dalle decisioni giurisprudenziali locali degli ultimi anni che hanno, nel corso del tempo, ricono-

sciuto l'istituto del trust meritevole di tutela. Infatti, premesso che le controversie lussemburghesi sui trusts non sono, allo stato attuale, numerose, le più recenti sentenze hanno affermato la piena legittimità del trust sul territorio.

In particolare, in primo luogo, una decisione del Tribunale di *Arrondissement* di Lussemburgo, datata 10.1.'94, ha previsto l'opponibilità del segreto bancario all'erede universale di una persona che aveva trasferito delle somme di denaro in un trust, di cui l'erede in parola non era beneficiario.

In secondo luogo, una sentenza della Corte d'Appello del Lussemburgo del 22.5.'94 ha consentito ai trustees di un trust di Jersey di recuperare le somme da essi depositate presso una banca lussemburghese, concesse in garanzia dal costituente e protector del trust per finanziare una propria società panamense, e dalla banca medesima impropriamente riacquisite a titolo di compensazione per mancato pagamento del debito.

In sintesi, da queste due sentenze e dall'odierna prassi operativa bancaria è quindi, come anticipato, possibile dedurre che l'istituto del trust avrà, nel tempo a venire, una certa diffusione sul territorio lussemburghese.

Avv. Andrea Moja,
Presidente Assotrusters

Obiettivo Casa

Ritardo nel rilascio, quando si paga il 'maggior danno'



CORRADO SFORZA FOGLIANI*

L'art. 1.591 del Codice civile stabilisce che l'inquilino in ritardo nella restituzione dell'immobile dopo la scadenza del contratto, deve corrispondere al locatore il corrispettivo convenuto fino all'effettivo rilascio, «salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno» (consistente nell'eventuale maggior risultato economico che il proprietario di casa avrebbe potuto conseguire con l'immobile libero). Ma su questo 'maggior danno' la Cassazione ha finora tenuto una posizione di assoluta chiusura, sostenendo che la prova del 'maggior danno' in questione può essere data solo da proposte di locazione ben precise, a canone superiore. E la giurisprudenza di merito tenta allora da qualche tempo — con rigore argomentativo pari all'onestà intellettuale — di forzare questa 'camicia di forza' e di arrivare ad un'equa soluzione. Ne sono espressione diverse sentenze del Tribunale di Milano e, da ultimo, un'esemplare sentenza del Tribunale di Firenze (R.G. n. 2410/01, 3.5.'03), che si connota per la particolare correttezza logico-giuridica. «L'assunto secondo cui il danno da ritardato rilascio — dice questa sentenza — può essere dimostrato solo attraverso la prova di offerte contrattuali relative al bene locato, finisce con l'addossare al locatore un onere probatorio sostanzialmente diabolico» (difatti, chi fa 'concrete proposte' — di locazione o di acquisto — per un immobile occupato?). Il danno da ritardato rilascio — continua il Tribunale — non può invece continuare ad essere qualificato come lucro cessante anziché come danno emergente: «La privazione, anche temporanea, della disponibilità di un bene rappresenta di per se stessa una lesione patrimoniale, ossia un danno (qualificabile come danno emergente, o perdita: art. 1223 cod. civ.) del titolare del bene. La quantificazione di tale danno — conclude il Tribunale — potrà essere più o meno difficile ed opinabile ed alla stessa si dovrà eventualmente giungere con valutazione equitativa ex art. 1226 cod. civ.». Ma non v'è ragione — sostiene il Tribunale — «di negare la risarcibilità della perdita della disponibilità temporanea del bene nei casi in cui non sia provato in qual modo il suo titolare avrebbe usato di tale disponibilità».

* presidente Confedilizia

(1) Si osserva che con la medesima legge la Camera dei Deputati lussemburghese ha anche abrogato il *Règlement Grand-Ducal du Juillet 1983 relatif aux contrats fiduciaires des établissements de crédit* che regolamentava l'istituto interno della *fiducie*, disciplinando l'intera materia di specie. Una disamina di questo istituto, sotto molti aspetti simile al trust, verrà offerta nella *newsletter* di Assotrusters di Dicembre 2003 - Gennaio 2004. Per tutti coloro che sono interessati a ricevere le *newsletters* di Assotrusters si rinvia al sito www.assotrusters.it, nel quale è illustrata la procedura per iscriversi e ricevere, gratuitamente, le *newsletters* di volta in volta edite. Si segnala altresì che, per tutti coloro che sono interessati, tutte le normative lussemburghesi sono gratuitamente disponibili, *on line*, sul sito www.legilux.lu.

(2) A questo proposito si noti che il governo del Granducato ha negoziato con le autorità dell'Unione Europea un accordo per effetto del quale il segreto bancario locale, da sempre punta di diamante del settore creditizio, verrà mantenuto *pro futuro* solo avverso un'imposta di ritenuta alla fonte sui redditi prodotti dagli investimenti stranieri di ammontare pari al 35%. Ne risulta pertanto palese come le autorità locali, ai fini del futuro mantenimento degli investimenti già acquisiti nonché per l'acquisizione di nuova clientela, dovranno sempre più conformarsi ai nuovi *trends* finanziari vantaggiosi di volta in volta emergenti.

(3) E, talvolta, ma con tutti i limiti fattuali del caso, anche della fiducia.

(4) I clienti privati non erano infatti ammessi a tale mercato e, nella maggioranza dei casi, anche qualora avessero voluto parteciparvi non avrebbero avuto le disponibilità finanziarie commisurate al taglio delle emissioni previste.

(5) A questo proposito occorre rilevare che perché la Convenzione entri in vigore in un determinato territorio nazionale essa deve essere prima firmata e poi ratificata per legge nel territorio interessato.

(6) Come sopra anticipato, infatti, il Lussemburgo, con la stessa legge di ratifica della Convenzione dell'Aja sui trusts ha altresì ridisciplinato la *fiducie* locale conformandola alla definizione di trust di cui all'articolo 2 della Convenzione medesima. Questo con l'evidente scopo di esportare l'istituto laddove possibile.

Cablaggio condominii, ci vuole la delibera

I titolari di licenze individuali per servizi di telecomunicazioni possono accedere alle proprietà private senza il consenso del proprietario solo se muniti di dichiarazione di indifferibilità ed urgenza o se dimostrino il presupposto di cui all'art. 232 T.U. Poste: che vi sia un utente nello stabile. In tal caso, però, accesso ed installazioni sono limitati al solo fine del collegamento di utenti residenti nello stabile. In entrambi i casi, condominio o proprietario devono solo sopportare l'installazione (senza sostenere alcuna spesa per i lavori o l'erogazione del servizio) e le opere vanno realizzate rispettando l'ambiente e la qualità estetica dei luoghi, consentendo il libero uso del bene secondo la sua destinazione ed adottando le soluzioni meno dannose per la proprietà.

È carente la tesi che basa sull'art. 1102 c.c. un dovere del condominio di consentire ad un condomino il collegamento dell'appartamento alla rete pubblica. La norma è inapplicabile al cablaggio poiché non è il condomino ad installare gli impianti, ma un terzo estraneo. Va poi esclusa l'analogia con la posa di antenne radiotelevisive perché in questo caso il condomino installa impianti propri e non di terzi, a differenza del cablaggio. Stabilire se ed in quali limiti i condomini siano tenuti a consentire le opere per il cablaggio degli appartamenti non è problema condominiale e va risolto in forza delle norme pubblicistiche già ricordate.

In breve, possono darsi due ipotesi: o vi è la dichiarazione di indifferibilità ed urgenza della P.A. - ed allora il condominio o il proprietario dovrà attenersi al provvedimento amministrativo, salvo accordo bonario - o vi è, documentata, la richiesta di un utente, ed allora condominio (o proprietario) ed operatore di TLC dovranno comunque definire le modalità di attuazione del collegamento (individuazione delle collocazioni ecc.).

In ogni caso, le decisioni spettano all'assemblea, atteso che l'amministratore non ha potere di costituire servitù o concedere diritti di godimento sulle parti comuni o stipulare accordi per definire le modalità di installazione degli impianti. Per quanto riguarda le maggioranze assembleari, mentre la costituzione di una servitù richiede atto scritto e unanimità dei consensi, per gli altri casi dipende dal contenuto degli accordi.

Cesare Rosselli
Coordinamento legali Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA

Condominio, quando l'uso del muro comune non è legittimo

"L'utilizzazione del muro comune con l'inserimento di elementi ad esso estranei e posti a servizio esclusivo della porzione di uno dei comproprietari, deve avvenire nel rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 cod. civ., e in particolare del divieto di alterare la destinazione della cosa comune, impedendo l'uso del diritto agli altri proprietari, e di quelle dettate in materia di distanze, allo scopo di non violare il diritto degli altri condomini esercitabile sulle porzioni immobiliari di loro proprietà esclusiva".

Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 4900/03, inedita), che - nell'occasione - ha considerato corretta la valutazione di illegittimità, data dai precedenti giudici, con riguardo all'inserimento - nel muro comune - di alcuni tubi di scarico oltre la linea mediana, osservando che in tal modo veniva impedito al comproprietario di fare un uso del muro, nella metà di sua pertinenza, pari a quello fatto dall'altro proprietario.

Acquirente di immobile locato, diritti in caso di deterioramento

Importante sentenza (n. 4912/03, inedita) della Cassazione in materia di diritti dell'acquirente di un immobile locato. "In tema di locazione - ha detto la Suprema Corte - l'acquirente di un bene locato, in base al principio di cui all'art. 1602 cod. civ. - a mente del quale l'acquirente stesso, pur non potendo invocare a suo favore i fatti che abbiano ormai esaurito i loro effetti al momento dell'acquisto, conserva pur tuttavia azione da tale momento nei confronti del conduttore per gli adempimenti cui lo stesso è attualmente tenuto -, può reclamare i danni conseguenti al deterioramento della cosa locata esistente al momento della compravendita del bene e non ancora risarciti al precedente proprietario, atteso che tale deterioramento costituisce uno stato permanente della cosa locata".

Il "termine di grazia" non si applica nelle locazioni transitorie

"L'art. 55, primo comma, legge 27.7.1978, n. 392, nella parte in cui prevede la concessione di un termine (cd. "termine di grazia") per la sanatoria in sede giudiziale della morosità del conduttore nel pagamento dei canoni e degli oneri accessori, non è applicabile alle locazioni di immobili stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria diverse da quelle determinate da motivi di studio o di lavoro, in quanto, ai sensi dell'art. 26, primo comma, ad esse non sono applicabili le norme del capo I di detta legge, quindi l'art. 5 e, conseguentemente, l'art. 55, il quale è inscindibilmente connesso con detta norma". Lo ha detto la Cassazione (sent. n. 1264/03), affermando un principio che è all'evidenza valido anche per le locazioni transitorie come previste e regolate dalla nuova legge n. 431/98 (che ha sostituito la legge n. 392/78 - alla quale la sentenza in questione si riferisce - ma non ha abrogato l'art. 5 predetto, contenuto in quest'ultima legge).

Attività assicurativa e indennità di avviamento

La Cassazione ha precisato in due sentenze (nn. 6874/03 e 6876/03, inedite) i principi da applicarsi in relazione alla corresponsione dell'indennità di avviamento in caso di svolgimento nell'immobile locato di attività assicurativa.

Nella prima, la Suprema Corte ha stabilito che ha diritto all'indennità il broker di assicurazioni che svolge l'attività mediatizia in forma di impresa commerciale.

Nella seconda, la stessa Corte ha precisato che l'attività di assicurazione dà diritto all'indennità perché rientra tra le attività commerciali ex art. 2195 cod. civ. e che la corresponsione è dovuta per legge, prescindendo da qualsiasi accertamento circa la relativa perdita e il danno che il conduttore abbia subito. Ha pure precisato che l'indennità spetta anche se l'attività comportante il contratto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori viene svolta "non direttamente ad opera dell'imprenditore, ma da parte di suoi rappresentanti, o di soggetti che comunque operano per suo conto".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

BELL'ITALIA...

Caroaffitti? Ma La prego...!

Il (giovane) presidente dell'Ance ha parlato di caroaffitti (oggi, in Italia!). E il Presidente confederale - dopo altre precedenti schermaglie - non ha potuto trattenerlo: "Che parli di un allarme caroaffitti - ha dichiarato Sforza Fogliani all'Ansa - l'associazione che rappresenta i costruttori che vogliono costruire case popolari, non meraviglia. Peccato che sia un allarme isolato... In questi giorni, pure caldi sul fronte del caro vita, nessun'altra organizzazione, invero, ha parlato di affitti in crescita. Tant'è, anzi, che per i contratti di locazione agevolati si continuano tranquillamente ad applicare, in molti casi, i canoni stabiliti più di 3 anni fa dagli Accordi territoriali. A riprova provata che in questi anni i canoni sono tutt'altro che rincarati!".

Ma di caroaffitti ha parlato (guarda un po'...) anche il Presidente dei commercianti romani. Al quale la Confedilizia ha allora precisato (semmai l'illustre non lo sapesse...) che per le locazioni in corso l'incremento stesso non può essere stato - per legge - che quello ISTAT, limitato peraltro al 75%. Gli incrementi delle locazioni nuove, e cioè che si stipulano ora, è invece logico che recuperino almeno il 25% dell'ISTAT che non è stata computata durante 12 anni nell'ambito delle locazioni vecchie, così portando ad incrementi, segnalati dalla Confcommercio di Roma, ovviamente maggiori di quelli annuali per le locazioni già in essere, condizionate dalla normativa dell'equo canone, ancora in vigore per l'uso diverso. "E' logico - ha concluso il nostro comunicato alle agenzie di stampa - che gli incrementi segnalati dalla Confcommercio di Roma non vi sarebbero se per le locazioni in corso si consentisse almeno il recupero del 100% dell'inflazione, invece vietato dal persistere di una normativa vincolistica, per il cui mantenimento in vita pure invece ci si batte".

Intanto, ecco i dati (inconfutabili, dato il loro contenuto e la loro fonte) della Regione Emilia-Romagna. Per gli appartamenti medi (da 60 a 80 mq), i canoni sono aumentati nel secondo semestre 2002 - rispetto allo stesso periodo del 2001 - del 3,3 per cento.

Che la finiscano, ora, i Soloni che danno - sui canoni - i numeri del Lotto?

NORME DA CORREGGERE

Così il Testo unico ha superato la delega

Con il 1° gennaio dell'anno prossimo — se non interverrà prima un idoneo provvedimento governativo — tutta una serie di impianti, anche elettronici (e, quindi, di allarme, antintrusione, di protezione dalle scariche elettriche, atmosferiche, termici, idraulici eccetera) esistenti negli immobili a uso diverso — sostanzialmente — dall'abitativo, dovranno essere adeguati alla normativa della legge 46/90. Ma dell'estensione di quest'ultima normativa — finora applicabile solo agli "edifici a uso civile" (definiti all'articolo 1, comma 1 del Dpr 447/91, attuativo di quella legge) — anche agli stabili a uso industriale, commerciale, terziario eccetera, è bene fare la storia. Pochi, infatti, si sono accorti — al di là, anche, del merito — di come tale estensione sia stata stabilita (da chi, quindi, e con quali atti normativi).

Tutto comincia, dunque, con la legge 50/99 (paradossalmente intitolata - anche - alla «semplificazione»). Che delegò il Governo a emanare un Testo unico comprendente - tra l'altro - la materia di cui trattasi, provvedendo al «coordinamento formale del testo delle disposizioni vigenti», solo apportando alle stesse — «nei limiti di detto coordinamento» — «le modifiche necessarie per garantire la coerenza logica e sistematica della normativa anche al fine di adeguare e semplificare il linguaggio normativo». Ed è, appunto, sulla base di questa delega che venne emanato — dopo due decreti legislativi, rispettivamente per le disposizioni legislative e regolamentari — il Dpr 380/2001, recante il «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia». Tale Tu comprende tra l'altro (parte seconda, capo V) le «Norme per la sicurezza degli impianti», la cui entrata in vigore è stata differita — con il Dl 147/03 come convertito — al 1° gennaio

2004, rispetto al resto del Tu (entrato invece in vigore — per effetto della legge 185/02 — col 30 giugno 2003).

La relazione illustrativa del Tu in questione — per la parte che ci interessa — dice testualmente: «L'articolo 109 del Tu (divenuto, oggi, il 107) riproduce l'articolo 1 della legge 18 maggio (rectius: 5 marzo) 1990 n. 46». Norma, quest'ultima, che — ecco il punto — stabilisce che sono soggetti alla legge n. 46/90 tutti gli impianti (elettrici, elettronici eccetera) degli «edifici civili», e i soli impianti elettrici degli immobili «adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi» (articolo 1, comma 2, legge 46/90). Mentre, oggi, l'articolo 107 del Tu edilizia (nella sua ultima versione, dopo l'esame da parte del Consiglio di Stato) stabilisce esattamente il contrario: che sono soggetti alla normativa della legge n. 46/90 tutti gli impianti nella stessa previsti «relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso».

Sulla base di quanto detto, è lecito pensare che, nella sua parte relativa agli impianti (piena zeppa, d'altra parte, anche di errori formali, fra cui quello sopra segnalato), il Tu edilizia non sia stato fatto oggetto di alcun approfondito esame di merito, proprio perché la relazione di presentazione diceva — come visto — che nulla veniva innovato. E, invece, il burocrate s'è fatto legislatore: ha totalmente innovato e, per di più, sulla base di una delega che non gli attribuiva di certo il potere di estendere (surrettiziamente) una precisa disciplina, prevista dalla precedente normativa solo per una precisa categoria di immobili, a tutti gli immobili indistintamente.

A questo punto, un intervento governativo s'impone. Un intervento - naturalmente - correttivo, che riporti l'applicabilità della legge 46/90 nei limiti da essa stessa previsti. In difetto, il Tu edilizia entrerebbe del resto in vigore, in questa sua parte, a titolo meramente provvisorio, fino al primo incidente di costituzionalità (per violazione dei limiti della delega).

CORRADO SFORZA FOGLIANI

da 24 ore 13.11.'03

In una prospettiva etico-politica quale è quella libertaria (che vede nello Stato l'istituzionalizzazione della coercizione, dell'aggressione e di una violenza, insomma, del tutto *illegittima*), gli individui hanno il dovere di avversare lo Stato, di comprenderne la natura violenta, prepotente, criminale. Ma devono pure apprendere che la loro lotta può essere davvero efficace soltanto se essi sono in grado di far emergere *mercati* (e quindi reti basate su scambio, sulla fiducia, sul diritto) e *comunità* (e quindi interazioni umane affettivamente caratterizzate, dotate di senso, segnate da reciprocità, orientate all'altruismo).

Carlo Lottieri

BAROMETRO

Ascensori e caldaie: si vuole moltiplicare i buro-controllori



di Corrado Sforza Fogliani*

I controllori, dunque, ora non bastano più. Ci vogliono i "controllori dei controllori"... Sembra un'assurdità.

Eppure, non solo è già così, ma c'è anche chi cerca di allargare il "sistema" a nuovi campi ancora.

Il settore dove questo modo di procedere c'è già, è quello degli impianti termici.

Qui, com'è noto, la legge prevede - per i comuni impianti famigliari - un controllo annuale e, poi, una più accurata "verifica" biennale.

Ma tutto questo non basta: i Comuni (o le Province, a seconda delle Regioni interessate)

provvedono poi a propri controlli, sul modo come i precedenti controlli sono stati effettuati.

E il bello è questo: che lo fanno a spese degli interessati (proprietari o inquilini che siano).

Come se la Polizia stradale, dopo averci fermato e controllato, ci chiedesse un centinaio di euro per averci, appunto, controllato.

Ma - come si dice - l'appetito vien

mangiando (non solo fisicamente). Ed ecco che, al ministero delle Attività produttive, c'è qualcuno che pensa di imitare il "sistema" (invece di abolirlo anche per gli impianti) e di fare il bis.

Questa volta sono di scena gli ascensori. Che sono già soggetti a un controllo semestrale (da parte di privati manutentori) e a un controllo biennale (da parte di appositi organismi scelti dal Ministero stesso).

Ora, si sta ripensando (dopo una prima bocciatura da parte del Parlamento) di istituire un Corpo di funzionari ministeriali - nuove assunzioni..., tanto per cambiare - che dovrebbero "controllare i controllori" scelti dallo stesso Ministero (questo è il bello!).

E anche qui, a spese dei controllati (che, naturalmente, riverserebbero il tutto su proprietari e inquilini...). Insomma, il Ministero di Marzano non si fida di se stesso. E chiama a farne le spese i soliti noti.

*presidente Confedilizia

OBIETTIVO CASA

Cacciatori attenti, vicino alle case non si può...



CORRADO SFORZA FOGLIANI *

Tempo di caccia. E tempo, dunque, di disturbo che l'esercizio dello sport venatorio può arrecare a chi abita in case di campagna. Senza contare che, in casi estremi, la caccia può anche essere il mezzo per controllare — da parte di malintenzionati — abitudini di vita o eseguire ispezioni. E' allora il caso di ricordare ad ogni interessato che l'esercizio della caccia è vietato — tra l'altro — nei giardini, nei parchi pubblici e privati, nei parchi storici ed archeologici, nei terreni adibiti ad attività sportive, nelle aie e nelle corti come in ogni pertinenza di fabbricati rurali. Ancora, la caccia è vietata nelle zone comprese nel raggio di cento metri da immobili, fabbricati e stabili adibiti ad abitazione o a posto di lavoro nonché a distanza inferiore a 50 metri da vie di comunicazione ferroviaria e da strade carrozzabili, eccettuate le strade poderali ed interpoderali. E' pure da dirsi che è vietato sparare da meno di 150 metri in direzione di abitazioni o luoghi di lavoro.

A norma della legge sulla caccia, "costituisce esercizio venatorio ogni atto diretto all'abbattimento o alla cattura di fauna selvatica mediante l'impiego dei mezzi consentiti" (fucile, nei tipi leciti). E' pure considerato esercizio venatorio «il vagare o il soffermarsi con i mezzi destinati a tale scopo o in attitudine di ricerca della fauna selvatica o di attesa della medesima per abatterla».

Le violazioni delle norme di comportamento anzidette sono punite con l'arresto e l'ammonizione (le prime citate) o con sanzione amministrativa (le altre). Ove l'esercizio venatorio sia però finalizzato al compimento di altri reati (è il caso - ricordato - dell'accertamento di abitudini di vita) i colpevoli incorrono nei relativi reati, tentati o consumati.

*presidente Confedilizia

Perchè la Confedilizia propone la capacità 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 capacità giuridica (quanto ai beni comuni), 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 più 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 condomini
8. Non più tabelle millesimali immutabili come le dodici tavole di Mosè: 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. I condomini acquisteranno la capacità di accendere mutui bancari a loro direttamente intestati, mediante i quali poter finanziare interventi manutentivi o migliorativi alle parti comuni degli edifici (rifacimenti dei lastrici solari, tinteggiature delle facciate, installazione o sostituzione di ascensori e caldaie, etc.) garantiti da ipoteca sulle stesse parti comuni di loro proprietà, e senza quindi richiedere l'intervento, quali terzi datori di ipoteca o terzi garanti in genere, di tutti i singoli condòmini. Verrebbe così rimosso uno dei principali ostacoli che si sono fino ad oggi frapposti, e tuttora si frappongono, all'esecuzione di interventi di riqualificazione - consistenti in opere di manutenzione straordinaria, di restauro igienico-conservativo od anche, nei casi più importanti, di ristrutturazione edilizia - aventi l'effetto di adeguare lo stato d'uso e di conservazione degli immobili e, con questo, di incrementarne (o, quanto meno, di non lasciarne deprimere) il valore.
12. 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).

Se la società aperta presuppone l'esistenza dello Stato, allo stesso tempo non vi è più alcuna garanzia che lo Stato, nel rafforzare norme esistenti e soprattutto nel produrne nuove, crei o mantenga le condizioni (di libertà, in primo luogo) per l'esistenza e il funzionamento della società aperta.

Vincenzino Caramelli

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 agosto 2002 - agosto 2003	2,5%	1,87%
Variazione settembre 2002 - settembre 2003	2,5%	1,87%
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2003	2,4%	1,80%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 2001 - agosto 2003	5,0%	3,75%
Variazione settembre 2001 - settembre 2003	5,2%	3,90%
Variazione ottobre 2001 - ottobre 2003	5,0%	3,75%

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione agosto 2002 - agosto 2003	2,7%
Variazione settembre 2002 - settembre 2003	2,9%
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2003	2,8%

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 11

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia

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

Impaginazione
e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 4 dicembre 2003