

## CON LA CONFEDILIZIA, AVANTI ANCORA

L'ultimo, rilevante successo conseguito dalla Confedilizia nell'anno appena trascorso è stato quello del rinvio dell'obbligo di adeguare alla 46/'90 tutti gli impianti degli immobili ad uso diverso dall'abitativo. Per non parlare della sentenza ottenuta dalla Corte costituzionale contro il libretto casa.

Ma – appena prima – c'è stata anche la vittoria contro la polizza anticalamità (che si voleva istituire nonostante tutto quello che al proposito già pagano i proprietari di casa, a cominciare dai contributi ai Consorzi di bonifica). Così come ci sono state le battaglie vinte contro le tasse di scopo (che i Comuni pretendevano di ottenere dal Governo) e contro tant'altre cose ancora, più o meno note. La raccolta di *Confedilizia notizie*, del resto, è tutta lì, da consultare. Per controllare i risultati ottenuti, ed i pericoli sventati.

Pochi conoscono quello che fa la Confedilizia. E pochi, riconoscono il suo ruolo, essenziale. In meno ancora, la aiutano – iscrivendosi ad una sua Associazione territoriale – a fare quello che essa incessantemente fa.

Nonostante tante furbizie (la Confedilizia, infatti, lavora comunque a favore di tutti) andiamo avanti, ancora – e sempre – avanti. Come da 120 anni. Sempre più, del resto, è sentita la necessità di un'organizzazione (seria ed affidabile, come la nostra) che assista proprietari e condòmini a tutto campo, in ogni loro necessità.

Lavoriamo per questo, e in questa direzione. È lo spirito con il quale abbiamo, già anni fa, accettato la sfida del nuovo Millennio.

### All'interno

- Contratto portieri, orario di lavoro
- Interesse depositi cauzionali, al 2,5% dal 2004
- Nuove prestazioni Cassa portieri
- Bed & Breakfast, i principii generali
- Bloccati gli sfratti già esecutivi nel 2000
- Nuovo elenco Comuni ad alta tensione abitativa
- Contratti agevolati, "tipi di contratto" immutabili
- Dall'1 gennaio, nuovi contrassegni per l'accesso ai centri storici
- Passi carrai a raso, quando si paga la Tosap
- Finanziaria 2004, tutte le novità di nostro interesse
- Ascensori, occhio alla sicurezza (non, al superfluo)
- Considerazioni sulla capacità giuridica al condominio

## Il Presidente dal Ministro Frattini

Il Presidente ha incontrato alla Farnesina il Ministro degli esteri, Frattini. Al Ministero dell'economia ha invece incontrato il Sottosegretario Magri. Insieme al Vicepresidente confederale Scripelli, al Responsabile del Coordinamento condominiale Scalettaris e alla dott.ssa Egidi, della Sede centrale, Sforza Fogliani ha poi partecipato alla audizione sulla riforma del condominio svoltasi alla Commissione Giustizia del Senato nonché – unitamente al Segretario Generale, Spaziani Testa, e all'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale – all'audizione alla Commissione cultura del Senato sul nuovo Codice dei Beni culturali. Il Presidente ha pure partecipato – sempre a Roma – ad una riunione del Consiglio ABI nonché ai Convegni sul merca-



Convegno a Rovigo, sui problemi della casa. Da sinistra, il Presidente della locale Associazione territoriale avv. Paolo Mercuri, il Presidente confederale, il Vicepresidente confederale comm. Michele Vigne, i consulenti dott. Donato Senigallia e avv. Venerio Zorzi

to del lavoro e sulla cooperazione. A Padova, il Presidente confederale – unitamente al Vicepresidente confederale Vigne ed al Presidente della locale Associazione territoriale, Paganini – ha invece presenziato all'incontro dei Ministri europei sulle politiche abitative. A Milano ha partecipato all'Incontro annuale dei collaboratori del quotidiano *24 ore* nonché al Convegno della Proprietà fondiaria "Disaccoppiamento: riflessi della riforma della Politica Agricola Comune sulla proprietà rurale".

Il Vicepresidente confederale Vigne ha svolto una relazione sul tema "Obblighi dei proprietari in materia di impianti tecnologici e sicurezza degli edifici" all'Assemblea dell'Associazione territoriale di Trieste.

Il Segretario generale Spaziani Testa ha partecipato ad una trasmissione di *Radio 24* in materia di Ici. Ha inoltre svolto un intervento al Convegno "La casa: una priorità per i lavoratori, un problema cruciale per il Paese", organizzato dai Sindacati confederali.

### Codice Beni culturali, osservazioni Confedilizia e Asages

Nel corso di distinte audizioni, Confedilizia e Asages hanno formulato le proprie osservazioni alle Commissioni Cultura sia del Senato che della Camera, a proposito del Decreto legislativo con cui verrà varato un nuovo Codice dei Beni culturali.

Le osservazioni hanno riguardato, in particolare, gli oneri ricadenti sui proprietari dei palazzi storico-artistici vincolati (Confedilizia) e degli archivi notificati (Asages).

### Per la vendita degli immobili pubblici si applica il silenzio-assenso

Con la conversione in legge (cfr *Cn* dicembre '03) del decreto-legge n. 269/03 (il cosiddetto "decretone") si è avviata l'operazione di verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico del patrimonio immobiliare di Stato, Regioni, Province, Comuni ed altri enti pubblici.

Sono le Soprintendenze regionali a doversi esprimere sull'esistenza o meno dell'interesse culturale dell'immobile. Se non si pronunciano entro 120 giorni dalla ricezione – da parte dell'Agenzia del demanio – delle schede descrittive dei singoli immobili, tale mancata comunicazione "equivale ad esito negativo della verifica", consentendo pertanto la messa in vendita dei beni in questione. La formula del silenzio-assenso è stata introdotta in sede di conversione in legge del citato d.l. n. 269/03.

### Contratto portieri, orario di lavoro

Il Contratto collettivo di lavoro per i portieri stipulato dalla Confedilizia con le organizzazioni di settore di CGIL-CISL-UIL (e presente nel suo testo integrale sul nostro sito, [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è stato pubblicato da tutte le maggiori riviste specializzate del ramo, fra le quali *Contratti & Contrattazione collettiva* e *Guida al lavoro*, entrambe di 24 ore. In particolare, quest'ultima rivista – per quanto riguarda l'orario di lavoro – ha scritto: "Il D.Lgs. 8 aprile 2003 n. 66 ha, tra l'altro, imposto 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; quest'ultimo precetto deve valere anche per la categoria dei lavoratori discontinui, di semplice attesa e custodia, in cui rientrano i portieri degli stabili."

Per informazioni, com'è noto, tutti gli interessati possono rivolgersi al NUMERO VERDE 800081323

### Condono edilizio, apposito servizio

La Confedilizia centrale ha attivato, a favore delle Associazioni territoriali aderenti, un apposito servizio per il condono edilizio.

"Le regole del nuovo condono edilizio" sono esposte – in un pratico (ed esaustivo) studio – da Rosa Serrano su *Casa & Condominio* (novembre '03). Esaustivo, in materia, anche lo studio di Giovanni Rizzi pubblicato da *Immobili & Proprietà* (n. 11/03).

### Collocazione degli impianti GPL

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.p.r. 24.10.'03, n. 340, contenente il regolamento relativo alla disciplina degli impianti, di nuova realizzazione, di distribuzione stradale di GPL (gas di petrolio liquefatto) per autotrazione.

Il provvedimento, finalizzato alla prevenzione degli incendi, prevede una serie di misure limitative della libertà di installazione di tali impianti, con particolare riferimento alle distanze dai centri abitati.

### Quaranta nuovo Giudice costituzionale

Alfonso Quaranta è il nuovo Giudice della Corte costituzionale eletto dal Consiglio di Stato, del quale è Consigliere. Sostituirà l'attuale presidente della Consulta, Riccardo Chieppa, che conclude il suo mandato col 23 gennaio.

Il Presidente confederale ha fatto pervenire al nuovo Giudice i rallegramenti (e gli auguri) della nostra organizzazione.

### Nuovi vertici degli enti previdenziali

Giampaolo Sassi, Vincenzo Mungari, Marco Staderini e Antonio Parlato sono i nuovi Presidenti – rispettivamente – dell'Inps, dell'Inail, dell'Inpdap e dell'Ipsema.

Ai nuovi vertici degli enti previdenziali, vivi auguri dalla Confedilizia.

### Delibere Ici entro il 31 marzo

Con d.m. 23.12.'03, il Ministero dell'Interno ha differito al 31.3.'04 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2004 da parte degli enti locali, di regola fissato al 31 dicembre di ogni anno.

Alla stessa data – per effetto dell'art. 53, c. 16, della l. n. 388/00 – slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 marzo, hanno effetto dall'1.1.'04.

La combinazione di Stato assistenziale ed elezioni, nelle democrazie rappresentative, si è risolto in una enorme trappola per la razionalità, un veicolo con scompartimenti sovradimensionati per un trasporto a spese altrui, nel quale sempre più gente vuole un passaggio gratis.

Gerhard Prosi

### Fissati i criteri per il calcolo dell'usufrutto

Il d.m. 18.12.'03 contiene l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, in seguito alla riduzione al 2,5% (rispetto alla precedente misura del 3%) del saggio degli interessi legali a decorrere dall'1.1.'04.

Le Associazioni interessate possono richiedere alla Sede centrale il testo del provvedimento.

## Libretto casa, disco rosso insormontabile

Acuto commento del giurista Gabriele De Paola, avvocato in Firenze, a proposito della sentenza della Corte costituzionale che ha bocciato la legge Regione Campania istitutiva del libretto casa per tutti gli immobili indistintamente.

Sulla *Guida enti locali* di 24 ore (n. 45/03), De Paola ha scritto: "La sentenza del giudice delle leggi, per le sue puntuali e decisive motivazioni, va al di là della legge regionale campana dichiarata incostituzionale e rappresenta così un punto di arresto insormontabile per qualsiasi tentativo di istituire il libretto casa in ogni altra Regione o Comune, sotto altre forme, in violazione dei principi di ragionevolezza e buon andamento".

## Calcolo Ici sul nostro sito

In occasione del saldo Ici, la Confedilizia ha messo a disposizione degli interessati – sul proprio sito – due importanti strumenti: un programma per il calcolo on line dell'importo da versare e una Guida con le principali regole da tenere presenti per il versamento dell'imposta.

## SPRECHI

### Le candeline del Sindaco

Non bastano più le Feste e tutte le altre stravaganze dei Comuni (pagate con le imposte e con l'Ici in particolare). Il Sindaco di Bologna ne ha pensata una nuova: ha distribuito ai suoi concittadini delle candeline, per illuminare i balconi della città la Vigilia di Natale e l'ultimo dell'anno.

Un'idea anche piacevole, se vogliamo. Ma quando capiranno, gli italiani, che – come diceva un grande economista liberale – "nessun pasto è gratis"? Le candeline, il Sindaco Guazzaloca non le ha "regalate" (nonostante le apparenze...). Le ha fatte pagare (ai suoi concittadini, appunto).

## Nuovo CCNL portieri, entro il 31 gennaio il pagamento dell'una tantum

Il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati è entrato in vigore il 1° dicembre 2003 (cfr. Cn dic. '03) e quindi da tale data non è più dovuta l'indennità di vacanza contrattuale.

In base all'art. 117 del CCNL, il datore di lavoro, a copertura dell'intero periodo di vacanza contrattuale (1.1.'03/30.11.'03) deve corrispondere entro il 31.1.'04 a tutti i lavoratori in servizio alla data di stipula del CCNL anzidetto (4.12.'03) un importo *una tantum*, non utile per alcun istituto contrattuale (compreso il T.F.R.), nelle misure riportate nella tabella sottostante, differenziate per profili professionali, da rapportare alla eventuale minore durata del servizio effettivo svolto nel periodo indicato, con arrotondamento matematico delle frazioni di mese.

Tali misure:

- devono essere proporzionalmente ragguagliate per i lavoratori a tempo parziale e per quelli con profili professionali B), con rapporto di lavoro ad orario inferiore al massimo indicato all'art. 52 del CCNL;
- devono essere diminuite di quanto eventualmente già corrisposto a titolo di Indennità di vacanza contrattuale (I.v.c.).

PROFILI PROFESSIONALI	UNA TANTUM
A3), A4):	Euro 413,48
A1), A2), A5):	Euro 377,15
B1):	Euro 11,54 per ogni ora dell'orario settimanale di lavoro
B2):	Euro 10,98 per ogni ora dell'orario settimanale di lavoro
B3):	Euro 10,97 per ogni ora dell'orario settimanale di lavoro
B4):	Euro 10,21 per ogni ora dell'orario settimanale di lavoro
B5):	Euro 9,62 per ogni ora dell'orario settimanale di lavoro
C1):	Euro 678,80
C2):	Euro 622,75
C3):	Euro 545,59
C4):	Euro 459,65
C4) 1° impiego:	Euro 394,36

Dopo la firma ufficiale al Ministero, il nuovo testo del CCNL – in vigore, come sopra detto, dall'1.12.'03 – regolerà il rapporto di lavoro dei portieri e degli altri dipendenti da proprietari di fabbricati sino al 31.12.'06.

Con il rinnovo appena sottoscritto da CONFEDILIZIA, da un lato, e FILCAMS-Cgil, FISASCAT-Cisl e UIL-TuCS-UIL, dall'altro, si conferma, si rafforza e si rinnova una disciplina contrattuale che da decenni assicura a proprietari, amministratori condominiali e lavoratori ogni garanzia di essere al riparo da qualsiasi rischio di contenzioso, garantendo inoltre ai lavoratori la disponibilità delle favorevoli provvidenze assistenziali della CASSA PORTIERI e dell'Ente EBINPROF.

## GUIDA PRATICA

### Canone di abbonamento TV: entro il 31 gennaio 2004, pagamento totale o della prima rata

Chi tiene in casa un apparecchio televisivo ha l'obbligo di pagare il canone di abbonamento TV. Il pagamento effettuato dal titolare del nucleo familiare copre anche tutti gli apparecchi televisivi posseduti nella casa familiare e nelle abitazioni secondarie nonchè quelli posseduti dai membri del nucleo stesso (fa prova lo stato di famiglia).

Il canone può essere versato in forma annuale entro il 31 gennaio; in forma semestrale, in due rate da corrispondersi rispettivamente entro il 31 gennaio ed il 31 luglio; infine, in rate trimestrali con scadenza 31 gennaio, 30 aprile, 31 luglio e 31 ottobre.

**La CONFEDILIZIA è forte di oltre 210 Associazioni territoriali**

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

### Tasso d'interesse al 2,5% dal 2004

È al 2,5% – a decorrere dall'1.1.'04 – la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, in particolare, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto ha stabilito il Decreto 1.12.'03 del Ministro dell'economia e delle finanze. La precedente misura, in vigore dall'1.1.'02, era del 3%.

Istanza in questo senso era stata presentata al Ministero dell'economia e delle finanze dalla nostra Organizzazione. Nello schema che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio degli interessi legali con i relativi periodi di applicazione.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003
2,5%	dall'1 gennaio 2004



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## Regolamento 2004. Le nuove prestazioni della Cassa

*Due importanti novità introdotte dal nuovo testo. Il rimborso degli oneri previdenziali ed il rimborso dell'indennità di rilascio alloggio*

Il nuovo regolamento del Fondo Malattia Portieri ha notevolmente potenziato il panorama dei servizi offerti agli utilizzatori della Cassa Portieri. Il nuovo testo introduce infatti, a fianco del tradizionale rimborso dell'indennità di malattia, due nuove prestazioni.

### Il rimborso degli oneri previdenziali

Con il nuovo art. 8.2 del regolamento viene stabilito che, in caso di malattia di durata continuativa superiore ai 120 giorni, il Fondo Malattia rimborserà al datore di lavoro anche una parte, pari al 40%, degli oneri contributivi previdenziali (senza indennità connesse) a carico del datore di lavoro (attualmente l'aliquota è del 27,19%) effettivamente versati in relazione all'indennità di malattia corrisposta al lavoratore a partire dalla data di inizio della malattia stessa.

Attenzione tuttavia alla correlazione tra tale prestazione e la richiesta di rimborso dell'indennità di malattia. È infatti necessario, ai fini della validità della domanda di rimborso degli oneri previdenziali, che l'indennità di malattia cui si riferisce la stessa sia considerata rimborsabile.

### Il rimborso dell'indennità di rilascio alloggio

Particolarmente innovativa la seconda nuova prestazione. L'art. 8.2 stabilisce che in caso di morte del lavoratore che usufruisca dell'alloggio di servizio, il Fondo rimborserà al datore di lavoro del lavoratore deceduto in regola con il pagamento dei contributi di cui all'art. 6 del CCNL secondo le modalità di cui all'articolo 10 del citato Regolamento, l'indennità di rilascio alloggio prevista dall'art. 113 del CCNL che sia stata effettivamente corrisposta in conformità a quanto stabilito da quest'ultimo articolo, con un massimo quindi di Euro 1.600,00. Attenzione però in quanto tale rimborso non competerà qualora non sia stato rispettato il termine del rilascio dell'alloggio previsto nel medesimo art. 113 CCNL, indipendentemente dalla causa che abbia determinato tale evenienza.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Il 6 febbraio Assindatcolf in TV

Venerdì 6 febbraio la trasmissione di Rai uno "Dieci minuti di...", in onda alle 11.15, sarà dedicata all'illustrazione – da parte dell'Assindatcolf – dei punti salienti del Contratto collettivo nazionale sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico.

## Rapporto Censis sul lavoro

In base ad una ricerca effettuata dal Censis, in Italia il 77% di colf, badanti e personale addetto alla cura ed all'assistenza, lavora in nero. Tali dati sono stati comunicati durante la Conferenza europea sul lavoro, svoltasi a Catania.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Sarà restaurato l'Archivio storico capitolino

L'antico Archivio storico capitolino del complesso monumentale dell'Oratorio dei filippini di piazza della Chiesa nuova, in Roma, sarà restaurato: i lavori, che comporteranno una spesa di circa 8 milioni di euro, inizieranno a marzo e si protrarranno per circa due anni. Poiché l'Archivio storico è un luogo essenziale per la ricerca degli studiosi, le opere saranno organizzate in modo tale da permettere sempre la consultazione degli atti dell'Archivio stesso.



## Assemblea e Consiglio direttivo

Si è svolta ai primi di dicembre a Milano l'Assemblea dell'Assotrusters. Sotto la presidenza del Presidente Assotrusters uscente, avv. Moja, la stessa ha riconfermato a componenti il Consiglio direttivo dell'associazione Ernesto Bosi, Luigi Colombo, Lisa Migani, Andrea Moja e Lucio Mottola. Del Consiglio fanno parte anche i membri di nomina Confedilizia: Giuseppe Accordini, Pier Luigi Amerio, Renzo Gardella e Nino Scipelliti.

Riunitosi successivamente, il Consiglio direttivo ha provveduto a confermare a Presidente dell'Assotrusters l'avv. Andrea Moja.

## Trust Forum 2003

Si è svolto a Londra un convegno internazionale sui trusts, noto come Trust Forum 2003.

Il convegno – che ha potuto beneficiare della partecipazione, in qualità di relatori, di alcuni tra i più affermati studiosi mondiali della materia – ha consentito anche all'avv. Andrea Moja, Presidente di Assotrusters, di intervenire a sua volta sulla materia, riferendo dei problemi relativi all'applicabilità del trust in Italia nonché delle necessità normative che si pongono per adattare un istituto di matrice anglosassone al nostro Paese.

L'avv. Moja – dopo aver effettuato una disamina dell'evoluzione odierna del trust in Italia, associata ad un'analisi delle relative opportunità applicative – ha in particolare riferito in merito alle condizioni necessarie perché un trust possa essere istituito nel nostro territorio, per proseguire poi con un esame della regolamentazione fiscale interna della struttura e dei beni in essa conferibili.

Come già detto, il convegno ha goduto dei reports elaborati da autorevoli esponenti della dottrina e della pratica in materia, e così David Hayton, *Professor of Law at King's College, University of London*, aprendo i lavori, ha relazionato in merito alle più rilevanti *worldwide trust decisions* degli ultimi anni, soffermandosi in particolare su quelle che hanno avuto ad oggetto spinose questioni quali, da un lato, le c.d. *exclusion clauses*, vale a dire quelle clausole dell'atto istitutivo di trust dirette ad introdurre meccanismi per l'esclusione di determinati soggetti dalla lista dei beneficiari e, dall'altro, la *disclosure* delle informazioni relative ai beneficiari designati del trust.

Paul Matthews, autore di numerose e prestigiose pubblicazioni sul tema, ha esaminato la fattispecie del trust di scopo che, riconosciuto espressamente ex art. 2 della Convenzione dell'Aja sui trusts, consente oggi l'utilizzo di questo flessibile istituto anche per il raggiungimento di determinati obiettivi personali del costituente, pur in assenza della figura presunta istituzionale dei beneficiari.

Il convegno – che ha anche toccato tematiche di grande attualità come il riciclaggio del denaro, lo USA Patriot Act, e la regolamentazione della trasparenza inerente tutti gli accordi di natura fiduciaria – si è concluso con una disamina dei temi possibile oggetto di controversia nel campo dei trusts.

In sintesi, pratici e studiosi appassionati dell'istituto del trust hanno aggiornato i partecipanti in ordine sia alle questioni più interessanti del recente passato in materia, che all'evoluzione del settore ai fini dell'adattamento alla realtà attuale, per poi proporre un'analisi dello scenario futuribile diretta ad indicare tecniche e strategie idonee a prevenire possibili problematiche globali per tutti i soggetti interessati all'utilizzo del trust.

A quest'ultimo proposito vale la pena di segnalare che l'avv. Moja ha – nel corso del suo intervento – osservato che lo status attuale del trust in Italia, pienamente riconosciuto dalla legislazione interna, potrà consentire a molti soggetti stranieri, interessati ad investire in Italia, di avvalersi di uno strumento ad essi noto, più adatto di altri a rassicurarli per una migliore gestione dei beni in esso conferiti e conferibili.

## Sentenza del Tribunale di Parma

In data 13.10.'03, il Tribunale di Parma – in accoglimento di un reclamo per cancellazione di riserva apposta, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, ad una trascrizione avente ad oggetto il trasferimento di un immobile locale a favore di un trust – ha ordinato la cancellazione della riserva di specie e ha riconosciuto la piena trascrivibilità nei pubblici registri, ex art. 12 della Convenzione dell'Aja sui trusts (ratificata dallo Stato italiano con legge n. 364/89), dei trasferimenti immobiliari eseguiti a favore di trusts.

Per una più dettagliata esposizione del caso si rimandano i lettori interessati alla newsletter (gratuita) di Assotrusters dicembre 2003-gennaio 2004 (vedasi sito Internet [www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it)).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Fondo pensionistico casalinghe: prorogato il termine di versamento per gli anni precedenti quello di iscrizione

L'Inps, con messaggio n. 633/2003, ha prorogato al 30.6.'04 il termine per poter pagare i contributi relativi agli anni precedenti a quello della domanda di iscrizione al Fondo.

In virtù di detta proroga, tutti coloro che si iscriveranno per la prima volta entro il 30.6.'04 – e non più, quindi, entro il 31.12.'03 – potranno, in deroga al principio di cassa che regola tale Fondo volontario, coprire di contribuzione anche gli anni pregressi, effettuando il versamento entro la stessa data, senza dover corrispondere alcun interesse.

## In casa avvengono oltre 4,5 milioni di infortuni l'anno

Secondo le stime dell'Ispes, sono oltre 4 milioni gli incidenti domestici che nel corso di un anno si verificano nelle nostre abitazioni. La maggioranza dei soggetti colpiti è rappresentata da donne, e di queste il 34,2% è una casalinga.

Sempre secondo i dati dell'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza sul lavoro, nel 28,9% dei casi restano coinvolte persone tra i 25 e i 44 anni e tra i 45 e i 64 anni; il 18,9% degli incidenti capita agli ultra64enni, il 9,4% ai giovani tra i 15 e i 24 anni, l'8,5% ai soggetti tra i 5 ed i 14 anni e il 5,1% ai minori di 5 anni.

È opportuno evidenziare che buona parte dei soggetti infortunati - quelli al di sotto dei 18 anni e quelli al di sopra dei 65 - sono esclusi dalla copertura dell'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici (meglio conosciuta come assicurazione obbligatoria delle casalinghe) e quindi non beneficiano neanche della tutela prevista da tale assicurazione, istituita con legge n. 493/'99.

La Confcasalinghe ricorda che per ovviare a queste carenze e per dare un'idea di copertura a tutte le donne e gli uomini coinvolti negli incidenti domestici, è stata presentata una specifica proposta di legge (cfr. Cn gen. '03).

## La casalinga di domani è un uomo

Adesione tutta maschile al Master per Manager della casa che si svolgerà a Milano il prossimo mese: infatti, la stragrande maggioranza degli iscritti (ben 24 su 30) sono uomini.

Questo dato ha sorpreso gli ideatori del corso che - come dice Riccardo Bianco, amministratore delegato di Spontex Italia, multinazionale specializzata nei prodotti per la pulizia domestica e artefice dell'iniziativa - avevano ideato il Master per rivolgersi soprattutto alle sposine fresche d'altare, così come a donne single e neo-separate.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Fondi immobiliari e riforma fiscale

La rivista *il fisco* (n. 46/'03) pubblica uno studio di Luca Del Federico sull'attuale trattamento fiscale dei Fondi immobiliari in relazione alla futura riforma. Lo studio è condotto sulla base delle nuove disposizioni introdotte dalla Finanziaria 2004.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Multiproprietà, riprende quota

"La multiproprietà riprende quota": questo il titolo dell'articolo di Anna Carbone pubblicato su "Attico informa" (n. 6/'03). Sommario: "Il suo ruolo nel settore casa e la sua evoluzione scaturita dall'esigenza dell'utente di coniugare a basso costo l'opportunità di una vacanza con l'acquisto di un immobile in zone turistiche".



## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### "Rapporti" sui Beni culturali

"Rapporti" - il dorso tematico di 24 ore - ha dedicato il suo numero del 23 novembre ai Beni culturali.

"Gioielli di Stato, la partita resta aperta": questo il titolo di prima, a tutta pagina, dell'articolo di Fernanda Roggero, essenzialmente dedicato al tema del silenzio assenso (in proposito, si veda apposito articolo su questo stesso numero di Cn). Interessanti contributi anche di Marco Caminati, Nicola Di Molfetta, Antonello Cherchi.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Disaccoppiamento e diritti dei proprietari

"Nuova Proprietà Fondiaria" - l'accurato mensile della Federazione nazionale della proprietà fondiaria - pubblica nel suo numero di novembre un approfondito studio dal titolo "Il disaccoppiamento degli aiuti al reddito ed i diritti dei proprietari". Ne è autore Claudio Biscaretti di Ruffia, avvocato e professore associato di Diritto delle Comunità europee presso l'Università degli studi di Milano-Bicocca.

### Risoluzione contratto di affitto

In materia di risoluzione, per grave inadempimento, del contratto di affitto agrario, interessante nota a sentenza su "Diritto e giurisprudenza agraria dell'ambiente" (n. 10/'03). Ne è autore Igino Grendene.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Diritto - Natura personale

L'assegnazione in locazione di un immobile di edilizia residenziale pubblica, ancorché disposta in relazione alla consistenza del nucleo familiare dell'assegnatario, attribuisce un diritto personale del quale è esclusivo titolare l'assegnatario stesso, e il diritto al subentro dei congiunti regolato dall'art. 15 della legge della Regione Puglia n. 54 del 1984 (analogamente a quello disciplinato dall'art. 12 D.P.R. n. 1035 del 1972 per il caso di decesso dell'aspirante assegnatario) si configura come un diritto non già *iure successionis*, bensì *iure proprio*, pur se chiaramente derivato da quello del *de cuius*.

\* Cass. civ., sez. I, 28 aprile 2003, n. 6588, Caradonna c. Iacq Bari.

### Edilizia popolare ed economica - Iacp - Funzioni amministrative - Attribuzione ai comuni

In tema di edilizia popolare ed economica, benché l'art. 95 del D.P.R. n. 616 del 1977 abbia attribuito ai Comuni le funzioni amministrative inerenti all'assegnazione degli alloggi residenziali pubblici, questi continuano ad appartenere al patrimonio indisponibile degli Iacp, che ne hanno conservato la gestione. Ne consegue che l'indicata norma non ha fatto venir meno la legittimazione degli Iacp ad agire o resistere giudizialmente a tutela del patrimonio immobiliare da essi gestito e, in particolare, a resistere alla domanda dell'occupante abusivo di riconoscimento dell'usucapione del bene.

\* Cass. civ., sez. II, 12 maggio 2003, n. 7269, Cano c. Iacp di Roma.



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

## I principi generali della formula del Bed & Breakfast

Secondo le norme regionali in vigore costituiscono attività ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast le strutture ricettive gestite da privati che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione dove vivono, fino ad un massimo di tre camere (quattro nelle regioni Abruzzo ed Emilia-Romagna), fornendo alloggio e prima colazione. L'accoglienza tipo B&B è effettuata in case dove si vive, dedicando all'ospite solo alcuni locali come la camera da letto e almeno un bagno.

L'apertura di un B&B è facile: è sufficiente recarsi presso l'Ufficio Turistico del proprio Comune di residenza (o presso l'APT o IAT locale) e fare denuncia di inizio attività, comunicando i prezzi che si intendono praticare. I prezzi con il timbro del Comune andranno poi affissi dietro la porta della camera degli ospiti. Naturalmente in quella regione deve essere in vigore una legge regionale sul B&B.

Il servizio dovrà essere accurato avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo, esclusivamente a chi è alloggiato, cibi e bevande confezionate per la prima colazione, senza alcun tipo di manipolazione. In Toscana è ancora, purtroppo, richiesta l'autorizzazione sanitaria della ASL.

Le norme al riguardo sono a carattere regionale e, dopo un input decisivo dato al fenomeno in oggetto dalla Regione Lazio, che è stata la prima a legiferare (L. n° 18 del 29 maggio 1997), ora anche le altre regioni italiane, a partire dal Veneto, tengono il passo.

*Questa attività non richiede partita IVA, né alcuna autorizzazione particolare.*

Ai fini fiscali, infatti, secondo due risoluzioni emesse dal Ministero delle finanze, la n° 180/e del 14/12/98 1 e la n° 155 del 13/10/2000 (v. il sito [www.anba.it](http://www.anba.it)) l'attività di B&B è fuori dal campo IVA, se esercitata in modo saltuario cioè con un'interruzione annuale di almeno 60 giorni, per cui non si dovrà emettere alcun documento fiscale all'atto del pagamento. Ai fini Irpef, tuttavia, sarà necessario rilasciare al cliente una ricevuta semplice non fiscale (con bollo da 2500 lire se il cliente se la deve scaricare), tipo madre-figlia, numerata progressivamente, con la data del pagamento. La copia che rimane nelle mani del gestore, costituisce reddito imponibile ai fini della dichiarazione dei redditi, da indicare nel Modello Unico nel quadro "L" (attività commerciali svolte in via occasionale).

È sufficiente quindi disporre dei locali in proprietà o in affitto (in alcune regioni può essere utilizzata solo l'abitazione di residenza) e inviare una domanda in carta da bollo all'Azienda di Promozione Turistica competente per territorio.

Quanto alla denuncia delle persone alloggiate all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza (Polizia, Carabinieri), il gestore di B&B è tenuto sempre ad effettuarla (1).

Infine il gestore, ai fini della rilevazione statistica, deve comunicare alla Provincia, su apposito modello ISTAT, il movimento degli ospiti. La frequenza di questa comunicazione e i modelli da compilare si richiedono alla Provincia o all'Ufficio Turistico del proprio Comune.

(1) Questo adempimento deriva direttamente dalla nuova Legge Quadro sul Turismo, che, all'art. 8, sostituisce l'art. 109 del T.U.L.P.S. (R.D. 773/1931). Il nuovo testo così recita: "I gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive (...) ivi compresi i gestori di strutture di accoglienza non convenzionali (...) possono dare alloggio esclusivamente a persone munite della carta d'identità o di altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti (...)" I gestori "anche tramite i propri collaboratori, sono tenuti a consegnare ai clienti una scheda di dichiarazione delle generalità conforme al modello approvato dal Ministero dell'interno. Tale scheda, anche se compilata a cura del gestore, deve essere sottoscritta dal cliente. Per i nuclei familiari e per i gruppi guidati la sottoscrizione può essere effettuata da uno dei coniugi anche per gli altri familiari, e dal capogruppo anche per i componenti del gruppo. I soggetti di cui al comma 1 (cioè i gestori) sono altresì tenuti a comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza le generalità delle persone alloggiate, mediante consegna di copia della scheda, entro le ventiquattro ore successive al loro arrivo. In alternativa, il gestore può scegliere di effettuare tale comunicazione inviando, entro lo stesso termine, alle questure territorialmente competenti i dati nominativi delle predette schede con mezzi informatici o telematici o mediante fax secondo le modalità stabilite con decreto del Ministero dell'interno".



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Condominio sostituito di imposta, approvato il CUD 2004

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* lo schema di certificazione unica "CUD 2004", da utilizzare – anche dal condominio, nella sua qualità di sostituto di imposta – ai fini dell'attestazione dell'ammontare complessivo dei redditi di lavoro dipendente ed assimilati corrisposti nel 2003, delle anticipazioni sulle indennità di fine rapporto, delle indennità di fine rapporto corrisposte per la cessazione dei rapporti di lavoro dipendente, delle relative ritenute d'acconto operate, delle detrazioni effettuate nonché dei dati previdenziali ed assistenziali relativi alla contribuzione versata.

Il CUD – debitamente compilato dall'amministratore di condominio (o, in mancanza, da soggetto designato dall'assemblea condominiale) – deve essere consegnato al dipendente o percettore di redditi assimilati entro il 15 marzo 2004 ovvero, in caso di cessazione del rapporto di lavoro, entro 12 giorni dalla richiesta dell'interessato.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Cerchiai confermato Presidente

Fabio Cerchiai è stato confermato dall'Assemblea dell'Ania alla presidenza dell'organizzazione delle imprese assicuratrici. Vicepresidente unico, Carlo Acutis.

L'assemblea ha anche deciso il trasferimento della sede sociale dell'Ania da Milano a Roma e varato modifiche statutarie, particolarmente in ordine alla composizione degli organi sociali.

L'imposizione indiretta altera l'informazione sul peso delle imposte e la tassazione alla fonte, la pratica delle trattenute fiscali da parte del datore di lavoro allontana ancora di più l'effettivo pagamento dal consociato. Usando questi metodi indiretti, i politici possono distribuire benefici e doni elettorali, e possono pretendere d'aver ogni genere di meriti, nascondendo i costi in imposte indirette e meno evidenti. Non avvertendo gli alti costi delle attività dello Stato, le pretese e le aspettative aumentano e la spesa e gli oneri esplodono.

Gerhard Prosi

## IMPORTANTE-BONIFICA

### Contributi bonifica provvisori, solo per opere "da completare"

L'art. 59 r.d. 13 febbraio 1933 n. 215 sulla disciplina della bonifica integrale (e successive modificazioni ed integrazioni), il quale conferisce ai consorzi di bonifica il potere di imporre contributi ai proprietari consorzati per le loro finalità istituzionali e, quindi, non solo per le spese attinenti alle opere di bonifica, ma anche per quelle necessarie al loro funzionamento quali enti preposti alle opere medesime, non introduce deroghe, per quest'ultime spese, ai principi fissati in tema di contribuzione consortile dagli art. 10 ed 11 del citato decreto, nonché dall'art. 860 c.c., con la conseguenza che, pure per tali spese, l'imposizione di contribuzione resta subordinata al presupposto che gli immobili di quei proprietari, oltre a trovarsi nel comprensorio consortile, risultino effettivi beneficiari dei vantaggi derivanti da lavori di bonifica già completati, ovvero prevedibili beneficiari dei vantaggi derivanti da lavori di bonifica da completare (a seconda che si tratti di contributi definitivi o provvisori).

Cass. civ., Sez. I, 20/08/1997, n. 7754

## Ascensori, verifiche

UN.I.O.N. – Unione Italiana Organismi Notificati – ha rivolto al Ministero delle attività produttive-Ispettorato tecnico un quesito in merito alle differenti interpretazioni correnti a proposito della decorrenza della verifica periodica (art. 13 D.P.R. n. 162/99) in presenza di verifica straordinaria (art. 14 stesso D.P.R.).

Terremo informati gli interessati – amministratori e condòmini – in ordine alla risposta, non appena ci verrà comunicata dalla predetta Unione.

## CORTE COSTITUZIONALE

### Legittimi i contratti transitori

La Corte Costituzionale (Presidente Zagrebelsky, red. Contri) ha dichiarato (ord. n. 373/03) la manifesta inammissibilità della questione di costituzionalità sollevata dal Tribunale di Brescia (cfr. *Cn* nn. 6 e 7/03) nei confronti dell'art. 5, comma 1, l. 9.12.1998 n. 431 sotto il profilo che quest'ultima norma rimette alla normazione secondaria (e cioè ad un decreto ministeriale) la disciplina relativa ai contratti transitori e quindi una disciplina che incide sull'autonomia negoziale delle parti, sulla libertà di iniziativa economica e sulla proprietà privata.

La Consulta – nel respingere l'eccezione sollevata – ha evidenziato che il Tribunale rimettente ha "omesso ogni considerazione in ordine al complesso procedimento, articolato anche attraverso fasi di concertazione collettiva, nel quale si inserisce il decreto ministeriale".

Il Presidente confederale ha dichiarato: "Salutiamo con favore l'argomentata decisione della Consulta, che fa salva una normativa di grande valore sociale. I contratti transitori, infatti, rispondono ad una sentita esigenza e – tratti fuori dalle secche di una normativa eccessivamente vincolistica a seguito delle aperture alla realtà e al mercato che si sono avute con il Decreto Martinat di un anno fa – vengono oggi applicati in modo diffuso, pur con le garanzie previste".

### Compravendita e locazioni, quotazioni medie

La rivista *Consulente immobiliare* (n. 712/03) pubblica le quotazioni medie indicative della compravendita di abitazioni e negozi nonché della locazione di abitazioni.

La ricerca riguarda i Comuni capoluoghi di provincia ed un cospicuo numero di altre località.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# BLOCCATI GLI SFRATTI GIÀ ESECUTIVI NEL 2000

**N**uova conferma da parte del Tribunale collegiale di Chiavari del principio che il blocco delle esecuzioni di rilascio (in gergo, degli sfratti) in atto disposto sino al 30 giugno dell'anno prossimo, riguarda le sole procedure già in corso nel 2000.

Nella decisione (nel suo testo integrale dal sito della proprietà immobiliare [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), il Tribunale evidenzia anzitutto che, «secondo il principio generale, nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse e dalla intenzione del legislatore». È quindi innegabile - continua la decisione del Tribunale - «che quest'ultimo abbia usato l'espressione "le procedure esecutive di sfratto iniziate" riferendosi con essa ai rilasci di

immobile già attuabili contro inquilini (con titolo esecutivo alla mano, per inteso) in fase anteriore alla emanazione della legge 23.12.2000 n. 388 e non ovviamente alle procedure concretizzabili successivamente».

Com'è noto, il blocco in questione riguarda solo gli "sfratti" interessanti immobili situati nei Comuni ad alta tensione abitativa e che si rivolgano ad inquilini con nucleo familiare del quale faccia parte un ultrassessantacinquenne o un handicappato grave. Inoltre, l'intero nucleo familiare in questione (come risulta dal "Vademecum sfratti" pubblicato nel sito Internet sopra indicato) non deve avere mezzi sufficienti per accedere al mercato locativo normale, nella zona di cui alla sua abitazione o nelle adiacenze.

\*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 29.11.'03 (rubrica del Presidente confederale)

## Nuovo elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa

È stato approvato, con delibera del Cipe, il nuovo elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa. La revisione della lista dei Comuni in questione – nel cui territorio si applicano, com'è noto, le agevolazioni fiscali erariali (Irpef, Irpeg e Registro) per i contratti di locazione agevolati e per studenti universitari di cui alla legge n. 431/98 – era prevista dalla stessa legge di riforma delle locazioni abitative. Negli stessi Comuni, com'è pure noto, si applica anche la sospensione delle esecuzioni di rilascio disposta sino al 30.6.'04, per particolari categorie di conduttori, ove iniziate nel 2000.

L'elenco dei Comuni di cui alla delibera citata è a disposizione sul sito Internet confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# NO AL FASCICOLO DEL FABBRICATO

**L**a Corte costituzionale ha detto no al fascicolo del fabbricato. Lo ha detto in una sentenza (scaricabile nel suo testo integrale dal sito Internet della proprietà immobiliare, [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) che ha bocciato - su ricorso del governo - una legge della Regione Campania, ma lo ha detto con argomenti che sono tali da bloccare ogni iniziativa del genere che si volesse d'ora in poi varare in qualsiasi parte d'Italia.

Il fascicolo del fabbricato (l'idea di istituirlo risale al governo D'Alema, che peraltro l'abbandonò subito, dopo aver rilevato che sarebbe costato agli italiani 15miliardi di vecchie lire, quasi un milione a famiglia) consiste in un documento che dovrebbe essere compilato da

più tecnici che, dopo aver visitato un immobile, ne trascriverebbero ogni possibile dato sul documento stesso. La Consulta innanzitutto afferma che è incostituzionale chiedere ai privati dati (inerenti l'immobile, gli impianti ecc.) che sono già, o dovrebbero già essere, in possesso della pubblica amministrazione e che non si può imporre ai privati una spesa sproporzionata ai vantaggi.

Come si vede, una bocciatura generale, e senza condizioni. La Confedilizia (che si è costituita in giudizio, avanti la Consulta) non può che rallegrarsene, avendo trovato formale conferma una tesi che essa - anche sola, tempo fa - sostiene già da un decennio, o quasi.

\*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 12.11.'03 (rubrica del Presidente confederale)

## Planimetrie catastali, accesso notai anche senza deleghe

I notai avranno la facoltà di visionare e richiedere copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane, senza necessità di ricevere una specifica delega da parte dei titolari di diritti sugli immobili.

È quanto dispone la Circolare 25.11.'03, n. 9/T, dell'Agenzia del territorio.

## ATTENZIONE

### Contratti agevolati, i "tipi di contratto" sono immodificabili

I tipi di contratto ministeriali non possono essere modificati in sede di Accordi territoriali, come risulta chiarissimo sulla base sia della legge n. 2/02 e della sua stessa "filosofia" che del D.M. 30.12.2002, particolarmente nelle parti che dispongono in ordine al godimento delle agevolazioni fiscali (per cui, applicandosi tipi di contratto modificati, a rischiare sono i proprietari). Il fatto che i tipi di contratto ministeriali si concludano con la possibilità, per le parti, di aggiungere "altre clausole", conferma la tesi (le parti contraenti il singolo contratto non sono, infatti, le parti sociali che stipulano gli Accordi territoriali); e, in ogni caso, le "altre clausole" non possono, all'evidenza, che essere aggiuntive (e non modificative), sì che non possono inerire le materie trattate – e regolate – dai tipi di contratto.

### In Gazzetta "Pregeo 8" per gli aggiornamenti delle cartografie catastali

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Provvedimento 3.12.'03 dell'Agenzia del territorio, concernente la "Procedura Pregeo 8" per la presentazione degli atti di aggiornamento catastali, l'aggiornamento automatico della cartografia catastale ed il trattamento dei dati altimetrici e GPS.

Le Associazioni interessate possono richiedere il testo del provvedimento alla Sede centrale, unitamente alla Circolare dell'Agenzia del territorio 11.12.'03, n. 10/T, illustrativa della procedura in questione.

## Non è reato locare case ai clandestini

Con sentenza n. 46070 del 28.11.'03, la Corte di Cassazione - I sezione penale - ha sancito che non commette reato il proprietario di casa che (non applicando - peraltro - condizioni particolarmente onerose) conceda in locazione locali a extracomunitari privi del permesso di soggiorno.

Nella pronuncia, la Suprema Corte ha evidenziato che la ratio della norma che prevede il reato di sfruttamento dell'immigrazione clandestina (art. 12, c. 5 del d.lgs. n. 286/'98), è quella di "proteggere cittadini che a causa della loro clandestinità, vengono a trovarsi in una debole posizione contrattuale, da comportamenti vessatori e discriminatori posti in essere dalla controparte". Il canone percepito nella fattispecie esaminata non era - hanno rilevato i giudici - particolarmente elevato né il locatore richiedeva canoni in maniera differenziata sulla base della condizione di clandestinità o meno degli inquilini.

## Nuove regole per Scip 2

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.m. 7.11.'03, contenente modifiche relative alle procedure di vendita degli immobili ricompresi nella seconda operazione di cartolarizzazione (cosiddetta Scip 2).

Esisteranno sempre delle vittime dell'ambiente, ovvero delle vittime di atti altrui. Ma quando l'ambiente è statalizzato, tutto il male proveniente dall'ambiente è considerato come una fatalità: non c'è un responsabile su cui rivalersi. Le future vittime degli attentati all'ambiente non otterranno quindi riparazione mentre somme considerevoli entreranno nelle casse statali per mezzo delle tasse ecologiche.

Pascal Salin

## In Gazzetta il decreto "Milleproroghe"

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto n. 355 del 24.12.'03, c.d. "Milleproroghe".

In altro articolo si riferisce della proroga dell'estensione delle norme sugli impianti. Tra gli altri differimenti di termini previsti, si segnala lo slittamento al 31.12.'04 del termine di efficacia dei decreti di occupazione d'urgenza emanati per la realizzazione degli interventi in favore delle popolazioni colpite da eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981 (art. 3) nonché la proroga - sempre al 31.12.'04 - del termine per l'utilizzo, da parte dei Comuni, dei fondi loro attribuiti per l'acquisto di immobili da destinare ad edilizia residenziale pubblica (art. 6).

## GIURISPRUDENZA CASA

### Prelazione e riscatto, vale il prezzo ufficiale in ogni caso

Cassazione rigorosa - anzi, rigorosissima - in materia di tutela delle ragioni del Fisco. Lo fa chiaro la massima - che di seguito riportiamo - di una sentenza del Supremo Collegio (n. 6882/'03, inedita) relativa alla prelazione del conduttore in caso di compravendita dell'immobile locato. Eccola: "Il diritto di riscatto che spetta al conduttore dell'immobile oggetto di compravendita, ex art. 39, comma primo, della legge n. 392 del 1978, va esercitato con riferimento al prezzo formalmente dichiarato nel contratto definitivo di alienazione, rimanendo del tutto irrilevante che tale prezzo risulti anche notevolmente inferiore rispetto a quello effettivamente convenuto dalle parti. Una tale disciplina persegue infatti perspicacemente lo scopo di sanzionare le prassi contrattuali volte, attraverso la simulazione del prezzo, ad eludere il pagamento degli oneri fiscali effettivamente dovuti".

### Indennità di avviamento, nozione di "nuovo esercizio"

Importante - e prima in assoluto, che risulti - precisazione della Cassazione (sent. n. 6879/'03, inedita) a proposito del "raddoppio" dell'indennità di avviamento prevista dall'art. 34 della legge dell'equo canone in caso di "nuovo esercizio".

"In tema di locazione di immobili urbani - ha detto la Suprema Corte - la locuzione «nuovo esercizio» contenuta nell'art. 34, secondo comma, della legge n. 392/1978 (che riconosce all'ex conduttore una ulteriore indennità «qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente») non esclude, né sotto il profilo linguistico, né sotto il profilo dell'interpretazione sistematica, la riferibilità della norma alla prosecuzione dell'esercizio precedente ad opera di un nuovo titolare che acquisisca il diritto alla permanenza nell'immobile non per effetto dell'avvenuta cessione dell'azienda da parte del precedente titolare dopo che era cessato il contratto di locazione (stante l'impossibilità della cessione di un contratto ormai cessato), bensì per effetto di un nuovo contratto di locazione stipulato con il locatore".

### Compravendita unità condominiale e spese, chi paga?

Importante sentenza della Cassazione - n. 6323/'03, inedita - sulla spettanza (al venditore o al compratore?) delle spese, in caso di compravendita di un'unità condominiale. Ecco la massima: "In tema di spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, che costituiscono l'oggetto di un'obbligazione propter rem in quanto conseguenza della contitolarità del diritto reale su beni e servizi comuni, l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione dei beni comuni nasce nel momento in cui è necessario eseguire le relative opere, mentre la delibera dell'assemblea di approvazione della spesa, che ha la funzione di autorizzarla, rende liquido il debito di cui in sede di ripartizione viene determinata la quota a carico di ciascun condomino, sicché, in caso di compravendita di un'unità immobiliare sita in edificio soggetto al regime del condominio, è tenuto alla spesa colui che è condomino al momento in cui si rende necessario effettuare la spesa".

### Permuta immobiliare, niente prelazione

La Cassazione ha ribadito in una sua sentenza (n. 6867, inedita) la sua giurisprudenza in materia di prelazione per il caso di permuta di unità immobiliare. "In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo - ha detto la Suprema Corte - l'istituto della prelazione e quello del riscatto, contemplati dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392 per il caso di "trasferimento a titolo oneroso del bene locato", costituendo limitazioni delle facoltà del proprietario, non sono estensibili in via analogica, e pertanto trovano applicazione nella sola ipotesi di vendita dell'immobile locato, e non anche nell'ipotesi della permuta, all'interno della quale manca anche la possibilità, per il conduttore, di offrire condizioni esattamente uguali a quelle comunicategli".

### Unico proprietario-locatore e prescrizione rimborso oneri accessori

Da quando decorre la prescrizione per il rimborso degli oneri accessori in caso di unico proprietario-locatore? Lo ha stabilito la Cassazione con la sua sentenza n. 7184/'03, inedita.

"Nell'ipotesi di unico proprietario e locatore delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio - ha detto la Suprema Corte - la data della decorrenza della prescrizione biennale del diritto al rimborso degli oneri accessori posti (per legge o per contratto) a carico dei conduttori, deve essere individuata in relazione a quella di chiusura della gestione annuale dei servizi accessori, secondo la cadenza con cui questa in concreto si svolge nell'ambito del rapporto di locazione, e non può tenersi conto delle eventuali norme che dispongano l'approvazione dei consuntivi in epoca successiva a quella di chiusura della gestione annuale, le quali non sono idonee ad incidere sul rapporto privatistico di locazione dal quale nasce il credito per gli oneri accessori".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### Corte europea Diritti dell'uomo: nuova serie di condanne per l'Italia

La Corte europea dei Diritti dell'uomo ha di nuovo emesso (nel mese di dicembre 2003) molteplici sentenze di condanna dello Stato italiano per violazione del diritto di proprietà causato da procedure di sfratto non eseguite: l'Italia è stata così condannata a risarcire ai proprietari di casa oltre 570.000 euro.

Si ricorda che la Sede nazionale di Confedilizia ha messo le proprie strutture a disposizione dei proprietari interessati dal nuovo blocco degli sfratti 2003-2004 (disposto con decreto legge n. 147/'03, così come convertito dalla legge n. 200/'03, cfr. Cn lug. '03) per la presentazione dei ricorsi per il risarcimento dei danni derivanti dalla sospensione degli sfratti anzidetta.

## Nuovo contratto per i portieri Ecco tutte le novità

**CORRADO SFORZA  
FOGLIANI\***

**I**ndipendenti di condomini e proprietari di fabbricati in genere, hanno il loro nuovo contratto collettivo di lavoro. Con la firma ufficiale al ministero, è stato infatti rinnovato il Ccnl che regola il rapporto di lavoro per i portieri e altri lavoratori, stipulato tra Confedilizia e Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil, organizzazioni — tutte — certamente rappresentative e certamente legittimate alla stipula di un contratto collettivo.

Il nuovo contratto, è fortemente innovativo. In particolare, una speciale attenzione è stata rivolta — attraverso una nuova ed arricchita disciplina — all'istituto del lavoro a coppia (il cosiddetto job sharing), contratto in forza del quale due lavoratori (moglie e marito, ad esempio) si impegnano a svolgere la stessa prestazione lavorativa, ripartendosi lo svolgimento del lavoro e godendo di una retribuzione in misura percentuale alle prestazioni da ciascuno erogate.

Il nuovo contratto recepisce poi le nuove regole imposte dal decreto legislativo n. 66 del 2003 (attuativo di una specifica direttiva europea) in materia di orario di lavoro. Lo stesso contratto prevede un 'nastro orario' di apertura e chiusura del portone — compreso fra le ore 7 e le ore 20 — ed introduce l'istituto della reperibilità, per assicurare il completo assolvimento del servizio di portierato.

Con l'entrata in vigore del nuovo contratto non deve più essere corrisposta, sin dal mese di dicembre, l'indennità di vacanza contrattuale. Per la definitiva copertura del periodo di vacanza contrattuale, è previsto il pagamento di un importo una tantum — indicato in contratto — entro il 31 gennaio 2004. Il testo integrale del nuovo contratto di lavoro è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare

**\*presidente Confedilizia**

da IL GIORNO-economia 13.12.'03

### Ottima riuscita per la 3<sup>a</sup> Conferenza organizzativa nazionale

Si è svolta a Roma la 3<sup>a</sup> Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia, con la presenza pressoché totalitaria delle Associazioni territoriali della Confedilizia. Quest'anno, il numero dei partecipanti ha visto anzi un incremento rispetto alle precedenti edizioni.

La Conferenza è stata aperta dal Presidente federale, che ha sottolineato la vitalità (e vieppiù rilevante importanza) della nostra Organizzazione, ormai attiva — da più anni — a tutto campo, sui problemi della casa. I lavori sono poi proseguiti con una relazione del dott. Stefano Casadio, consulente in materia di organizzazione e comunicazione (che ha fornito alle Associazioni utili indicazioni per il migliore svolgimento della loro attività), cui è seguito l'intervento dell'avv. Pier Paolo Bosso, neo Presidente dell'Associazione di Asti (che ha illustrato le iniziative messe in cantiere per lo sviluppo dell'attività dell'Ape di quel centro). Su tali due relazioni si è sviluppato il dibattito, con interventi dei rappresentanti delle Associazioni territoriali.

Altri interventi sono stati svolti su specifiche materie, quali l'appena rinnovato CCNL portieri (dott. Renzo Gardella), lo sviluppo del *Bed and Breakfast* (dott. Stefano Calandra), le iniziative ed i servizi offerti dal Fimpe (avv. Bosso).

È stato poi illustrato un programma di gestione della contabilità condominiale, sul quale saranno prossimamente fornite ulteriori indicazioni alle Associazioni territoriali.

### Dall'1 gennaio nuovi contrassegni per l'accesso alle zone a traffico limitato

Dall'1 gennaio i contrassegni rilasciati a qualunque titolo per il transito e la sosta in zone a traffico limitato, e che devono essere esposti sui veicoli, devono contenere "i soli dati indispensabili ad individuare l'autorizzazione rilasciata", senza "l'apposizione di simboli o diciture dai quali può desumersi la speciale natura dell'autorizzazione per effetto della sola visione del contrassegno".

Lo ha evidenziato la Confedilizia, rilevando che è l'effetto dell'entrata in vigore del Codice in materia di protezione dei dati personali.

La Confedilizia ha sottolineato altresì che l'obbligo di sostituzione dei contrassegni fa capo ai Comuni, esprimendo peraltro l'avviso — poiché non risulta che alcuno di essi si sia attivato al proposito — che rimangano comunque validi i vecchi contrassegni.

La Confedilizia ha ricordato inoltre che le generalità e l'indirizzo della persona fisica interessata devono essere riportate sui contrassegni "con modalità che non consentano, parimenti, la loro diretta visibilità se non in caso di richiesta di esibizione o necessità di accertamento".

Quest'ultima disposizione si applica anche "in caso di fissazione a qualunque titolo di un obbligo di esposizione sui veicoli di copia del libretto di circolazione o di altro documento".

### Via la polizza anticalamità: vittoria della Confedilizia

Il Governo ha formalmente rinunciato all'istituzione obbligatoria di una polizza assicurativa contro le calamità naturali. La norma, contenuta all'interno del disegno di legge finanziaria, è stata infatti espunta dallo stesso.

Soddisfazione è stata espressa dalla Confedilizia, che per prima si è battuta contro questa nuova spesa che avrebbe gravato sui soliti noti, condòmini e proprietari di casa in genere, trovando nel Relatore della Finanziaria, on. Gianfranco Blasi (FI), e nel Presidente della Commissione Ambiente della Camera, on. Pietro Armani (AN), gli esponenti della maggioranza che con particolare impegno — unitamente al sen. Eufemi (UDC) per il Senato — si sono adoperati per un ripensamento della questione.

Sarebbe stato un assurdo che si stabilisse che, per difendersi dalle calamità, gli interessati dovessero pagare due volte: la polizza e i Consorzi di bonifica, che già dovrebbero agire in questo senso.

Risolto il problema della polizza, rimane immutato quello dei Consorzi di bonifica, che tassano i cittadini senza che gli stessi ne sappiano neppure il perché.

### Ratificato l'Accordo Italia-San Marino di collaborazione culturale e scientifica

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la legge 24.10.'03, n. 299, con cui è stato ratificato l'Accordo di collaborazione culturale e scientifica fra la Repubblica italiana e la Repubblica di San Marino, stipulato a Roma il 21.3.'02.

Scopo dell'Accordo è quello di realizzare programmi ed attività comuni atti a favorire la collaborazione culturale e scientifica nei seguenti ambiti: cultura ed arte; tutela, conservazione e restauro del patrimonio culturale; archivi, musei e biblioteche; istruzione universitaria e cooperazione interuniversitaria; istruzione scolastica e professionale; turismo.

In particolare, le parti contraenti si sono impegnate a favorire "la collaborazione nel settore degli archivi, mediante lo scambio d'informazioni, di documentazione ed esperti, o con progetti comuni di ricerca e pubblicazioni ai fini della tutela, valorizzazione e promozione del rispettivo patrimonio documentario, pubblico e privato".

Da segnalare, infine, che con l'Accordo in questione l'Italia e San Marino promuoveranno una stretta collaborazione nelle azioni di prevenzione e contrasto al traffico illecito di opere d'arte, beni culturali, reperti archeologici, documenti ed altri oggetti d'interesse storico, artistico e demotnoantropologico, nonché lo scambio di informazioni di polizia finalizzato al contrasto delle attività criminali nel commercio illecito di opere d'arte.

## Confedilizia lancia il concorso per il Comune che spende meno

Un premio al Comune più virtuoso. È questa l'iniziativa lanciata dai rappresentanti delle 210 Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, riuniti a Roma per la loro 3ª Conferenza organizzativa nazionale.

È necessario – ha sottolineato la Confedilizia in una nota – investire il criterio di valutazione dell'operato delle amministrazioni comunali. Di fronte al continuo sfoggio di cifre che sindaci, assessori e consiglieri comunali snocciolano per vantare le spese sostenute per soddisfare questa o quella pretesa esigenza (e come se tutti i soldi spesi dagli enti locali fossero, per definizione, spesi bene, quando è invece – spesso volte – il contrario), è ora di cominciare ad apprezzare quegli amministratori che mirano a comprimere il più possibile il livello delle uscite superflue del proprio Comune sfuggendo, anche, al comodo fatalismo della spesa, con iniziative virtuose.

Nasce da queste considerazioni – ha spiegato l'Organizzazione storica della proprietà immobiliare – l'idea del concorso per individuare il Comune che spende meno e che dimostra di risparmiare di più, eliminando sprechi ed inefficienze.

“Chi ha più titolo della Confedilizia – ha sottolineato il Presidente confederale – per denunciare gli eccessi nelle spese dei Comuni e per gratificare le amministrazioni più virtuose? I proprietari di casa – ha proseguito il Presidente – sono gli azionisti di maggioranza dei Comuni, visto che questi finanziano mediamente le proprie spese al 60/70% con gli introiti dell'Ici. Abbiamo quindi deciso di scovare il Comune che più rispetta i suoi contribuenti e di portarlo ad esempio agli altri otomila e più. Chissà che con questa iniziativa non si riesca ad eliminare un po' di feste di Ferragosto e Capodanno e, nel contempo, ad alleviare l'opprimente peso dell'imposta sugli immobili. Conseguendo, così, un altro risultato: quello di migliorare la qualità della vita. Ormai, infatti, anche economisti di Sinistra legano all'indice di indebitamento dei Comuni il peggioramento della qualità della vita nei rispettivi territori di riferimento”.

## RECENSIONI

### Attualità

Francesco Cossiga, *Per carità di patria*, a cura di Pasquale Chessa, Mondadori ed., pp. XLII+314.

Dodici anni di politica italiana, a partire dal polemico addio dato al Quirinale nel 1992, visti da un personaggio polemico, brillante, sempre autonomo nei giudizi, sempre originale nelle analisi.

Maria Latella, *Regimental*, Marsilio ed., pp. 194.

L'autrice, inviata del *Corriere della Sera*, con ironia e arguzia passa in rassegna difetti, tic, vizi e anche aspetti positivi di personaggi in vista degli ultimi dieci anni di vita pubblica.

### Cultura

Giovanni Papini, Giuseppe Prezzolini, *Carteggio, vol. I: 1900-1907*, a cura di Sandro Gentili e Gloria Manghetti, Edizioni di Storia e Letteratura-Biblioteca cantonale Lugano edd., pp. LIV+796, 16 tavv. f.t.

Agli albori del Novecento, uno scambio epistolare fra due grandi letterati e organizzatori di cultura agli esordi della loro intensa attività: lettere italiane, lettere straniere, storia, filosofia, politica, cultura s'intrecciano con le vicende personali.

### Diritto

Massimo Basile, *Le persone giuridiche*, con un contributo di Maria Vita De Giorgi, Giuffrè ed., pp. XIV+518.

Si analizzano fondazioni e associazioni, anche non riconosciute e quindi prive della personalità giuridica, alla luce sia del codice civile sia delle leggi speciali, con ampi chiarimenti sull'attività organizzata svolta.

### Dottrine politiche

Dario Antiseri, *Principi liberali*, Rubbettino ed., pp. 120.

Aurea raccolta di massime dei massimi nomi della tradizione culturale, filosofica, politica e scientifica del liberalismo europeo, particolarmente dei maestri della scuola viennese.

Luciano Lanna, Filippo Rossi, *Fascisti immaginari. Tutto quello che c'è da sapere sulla destra*, Vallecchi ed., pp. 606.

Ampio e documentato itinerario attraverso miti, suggestioni, credenze, giornali, eventi, uomini della destra politica e culturale italiana nel dopoguerra: come un mondo è stato visto e come si è visto.

Stefano De Luca, *Alle origini del liberalismo contemporaneo*, Marco ed., pp. 262.

Accurata analisi del pensiero politico di Benjamin Constant, che critica Rousseau e individua i limiti di Montesquieu in un'originale rielaborazione dei concetti di libertà e sovranità popolare.



da *IL GIORNO* 27.12.'03

## Fissati i requisiti delle aree per fumatori nei locali privati

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il provvedimento (d.p.c.m. 23.12.'03) che – in attuazione della nuova normativa sul divieto di fumo nei locali privati “aperti ad utenti o al pubblico” (art. 51, l. n. 3/'03, su cui cfr. *Cn* gen. e febr. '03) – definisce i requisiti tecnici delle aree riservate ai fumatori all'interno dei locali di cui sopra, dei relativi impianti di ventilazione e di ricambio d'aria e dei modelli dei cartelli connessi al divieto di fumare.

I nuovi obblighi – sia per l'adeguamento dei locali sia di entrata in vigore del divieto di fumo nelle zone non riservate – scatteranno dal 13.1.'05.

## Indagine Istat su reati, vittime, percezione della sicurezza e sistemi di protezione

Secondo un rapporto presentato dall'Istat, dal 1997 al 2002 sono aumentate nelle case degli italiani le porte blindate (da 36,6% a 40,8%), le inferriate alle finestre (da 20% a 21,4%), i sistemi di allarme (da 13,4% a 16%) e le casseforti (da 10,6% a 13,5%). Infatti, sempre secondo tale rapporto, il reato più temuto nel nostro Paese è proprio quello del furto in abitazione (60,7%).

Lo studio evidenzia anche un dato positivo: tra il 1997 ed il 2002, forse per il maggior uso di apparecchiature tecnologiche, sono diminuiti proprio i furti con scasso nelle abitazioni (da 45,3% a 33,6%).

Chi volesse eseguire un test sulla sicurezza della propria abitazione e consultare, poi, una guida su come proteggere la propria casa, può collegarsi al sito Internet della Confedilizia, [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it), sezione “Varie”.

**LALENTE SULLA CASA**

C. SFORZA FOGLIANI\*

# SFRATTI E DATE

Con un preciso provvedimento (reperibile, nel suo testo integrale, dal sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) il Tribunale di Chiavari ha messo ordine nella materia dei differimenti delle esecuzioni di rilascio (degli "sfratti", in gergo).

Quando decide uno "sfratto", dunque, il Tribunale fissa anche - secondo quanto stabilisce la legge dell'equo canone - la data materiale in cui lo stesso dovrà essere eseguito. L'inquilino, però, in certe ipotesi può ricorrere allo stesso Tribunale per chiedere il "differimento" della data in questione. Si pone allora questo problema: se il Tribunale acconsente allo spostamento, il nuovo termine di esecuzione (nell'ambito del tempo massimo consentito dalla legge) deve essere fissato a far tempo dalla prima data fissata, o dalla data in cui il provvedimento viene emesso? Il Tribunale ligure ha scelto la prima soluzione.

Nella interpretazione e nella logica del termine differimento - è detto nell'ordinanza del Tribunale - non può prescindersi dal precedente termine già concesso, comportando la nozione di tale termine la protrazione di una data prefissata. Diversamente - hanno aggiunto i giudici - il legislatore avrebbe dovuto specificare che, nelle ipotesi di legge, al conduttore poteva spettare la fissazione (ex novo) di altro termine per la esecuzione di rilascio, mentre - non certo per disattenzione - nella normativa di cui alla legge 431/98 si parla esplicitamente di «differimento».

\* presidente  
di Confedilizia

da *il Giornale* 20.12.'03  
(rubrica del Presidente confederale)

## È nata l'Ires, sostituisce l'Irpeg

È arrivato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto legislativo (12.12.'03, n. 344) di riforma dell'imposizione sul reddito delle società e istitutivo dell'Ires, l'imposta sul reddito delle società che sostituisce - a partire dall'1.1.'04 - l'Irpeg (imposta sul reddito delle persone giuridiche) con un'aliquota del 33% (rispetto al 34% dell'Irpeg).

## PESSIME LEGGI

### Come il ballo sul Titanic...

La *Gazzetta Ufficiale* di lunedì 29 dicembre ha pubblicato i decreti legge nn. 354 e 356; il secondo serve solo per abrogare il comma 78, art. 3, della Finanziaria 2004, pubblicata in *Gazzetta* il giorno prima e non ancora entrata in vigore. Stessa sorte per l'art. 132 del codice della privacy, non ancora entrato in vigore e sostituito dal d.l. 354.

Lo ha segnalato Marino Longoni su *Italia Oggi* del 2 gennaio, in un prezioso articolo sulle "leggi malfatte" dal titolo "Un legislatore sull'orlo di una crisi di nervi".

Il Vicedirettore del qualificato quotidiano economico conclude le sue considerazioni sul pessimo modo d'oggiogiorno - clientelare ed altro - di legiferare, con la frase "Come una festa da ballo sul Titanic".

Violenza e parassitismo sono le vere radici del potere statale, la cui peculiarità risiede nel modo del tutto particolare in cui esso "istituzionalizza" la violenza, sottraendo alle realtà sociali ogni forma di autonomia e di iniziativa. Come è stato detto di recente da un economista libertario, lo Stato è "un monopolio della coercizione che funziona a beneficio di coloro che ne fanno uso".

Carlo Lottieri

## Al via i programmi URBAN Italia

Sono stati approvati i "Programmi concernenti la rivitalizzazione economica e sociale delle città e delle zone adiacenti in crisi, per promuovere uno sviluppo urbano sostenibile (URBAN Italia)".

Il decreto di approvazione, emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, è stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*.

## Passi carrai a raso, si paga la Tosap solo se c'è il cartello di divieto di sosta

I passi carrai posti a filo con il manto stradale non pagano la Tassa occupazioni spazi ed aree pubbliche (TOSAP). A meno, però, che la proprietà interessata non chieda al Comune il rilascio di un apposito cartello segnaletico che vieti la sosta sull'area antistante all'accesso stesso. In tal caso, la tassa va pagata, sia pure a tariffa "ridotta fino al 10 per cento".

Lo ha segnalato la Confedilizia, rilevando che l'interpretazione in questione è stata di recente avallata anche dalla Cassazione (sent. n. 18557/03).

La Confedilizia - in una nota del suo Ufficio tributario - ha sottolineato comunque che il trattamento in parola vale nel caso in cui il Comune interessato non abbia sostituito la TOSAP con il COSAP (Canone occupazione spazi ed aree pubbliche). In quest'ultimo caso, infatti, il Comune - nel disciplinare l'applicazione e riscossione del canone in questione - è vincolato alla sola osservanza dei criteri stabiliti dall'art. 63 del D.lgs. n. 446/97, che nulla peraltro dispongono in ordine ai passi carrabili e, a maggior ragione, in ordine a quelli a raso, con o senza cartello di divieto di sosta.

## Le 5 "domeniche ecologiche" di Roma sono costate 250.000 euro

Le 5 domeniche ecologiche realizzate nel 2002-2003 a Roma sono costate all'amministrazione capitolina 250.000 euro (dati dell'Assessorato all'Ambiente).

A tali costi si devono aggiungere quelli (oltre ai disagi) arrecati ai residenti delle zone chiuse al traffico in occasione di dette giornate. Costi e disagi, quindi, sono i risultati raccolti dalle giornate ecologiche, la cui inutilità per ridurre l'inquinamento è stata più volte affermata anche dal Ministro dell'ambiente Matteoli.

## Europa, verso un catasto integrato?

Nel corso del 2° Congresso sul catasto nell'Unione europea - organizzato dall'Agenzia del territorio e svoltosi a Roma - si è riunito il Comitato permanente per il catasto nell'UE, che è l'organo di collegamento tra le istituzioni catastali di tutti i Paesi dell'Europa unita. Dal Congresso è emerso l'obiettivo che il Comitato si è prefissato in vista del mercato immobiliare comune, ossia di istituire un catasto integrato in Europa, in cui siano valorizzate ed armonizzate le risorse dei singoli sistemi nazionali.

Il Comitato ha definito, in un documento, i principi comuni del catasto dell'Unione Europea. Da una parte si tratta di sviluppare e migliorare le strutture catastali nei Paesi in via di adesione; dall'altra sarà necessario porre le condizioni per un accesso e un interscambio di informazioni tra soggetti pubblici e privati dell'UE.

## I prezzi delle case crescono meno del costo della vita

Crescono le locazioni. Nel 2002 il numero dei contratti di locazione è aumentato del 5,7% rispetto al 2001, mentre nel 2001 era cresciuto dello 0,5% rispetto al 2000.

È quanto rileva il Censis nel suo 37° "Rapporto sulla situazione sociale del Paese". Per quanto riguarda la distribuzione territoriale delle locazioni, risulta che il 32,2% dei contratti è stato stipulato nel Nord-Ovest, il 27,4% nel Nord-Est; seguono il Centro ed il Sud con, rispettivamente, il 23,4% e il 17,1%.

Crescono anche le compravendite. Secondo il Censis, nel 2002 il numero dei contratti è aumentato del 13,9% rispetto al 2001, mentre nel 2001 i contratti erano diminuiti del 3,9% rispetto all'anno precedente. Il maggior numero di compravendite è concentrato in Lombardia (23,6%) e Piemonte (12,4%), segue l'Emilia Romagna (10,9%).

Dal rapporto emerge inoltre che, nell'arco di tempo tra il 1995 ed il 2003, vi è una notevole differenza tra l'incremento del costo della vita (+21%) e quello dei prezzi delle abitazioni (+7%).

# Lo scadenziario 2004 del propri

## 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 2003, 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 2003 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

## 31 Gennaio 2004 - Sabato

### Versamento una tantum CCNL portieri

Ultimo giorno per il versamento ai dipendenti da parte del condominio (o, comunque, del proprietario) dell'importo *una tantum* a copertura del periodo di vacanza contrattuale (1.1.'03/30.11.'03), nelle misure previste dal CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati rinnovato il 4.12.'03.

## 2 Febbraio 2004 - Lunedì

### Tosap - Versamento

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

## 9 Febbraio 2004 - Lunedì

### Domanda per la sanatoria delle aree demaniali

Ultimo giorno per la presentazione della domanda - cui deve essere allegata la ricevuta comprovante l'esecuzione del versamento - di acquisto di porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato interessate allo sconfinamento di opere eseguite su fondi attigui di proprietà privata.

## 16 Febbraio 2004 - Lunedì

### Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2003.

### 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 rife-

ramento al mese di gennaio 2004, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2003 e all'anticipo 2004.

### Versamento saldo imposta sostitutiva TFR

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

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Marzo 2004 - Martedì

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

Ultimo giorno per la presentazione dell'istanza per la definizione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili, per gli atti pubblici formati, le scritture private autentiche e le scritture private registrate fino al 30.9.'03 nonché per le denunce e le dichiarazioni presentate entro la stessa data.

Ultimo giorno - altresì - per il versamento senza sanzioni e interessi delle imposte e per l'adempimento delle formalità omesse relativamente a registrazioni di atti o presentazioni di denunce o dichiarazioni ovvero versamenti annuali dell'imposta di registro sui contratti di locazione, i cui termini sono decorsi all'1.1.'04.

### Condono tributari

Ultimo giorno per provvedere agli adempimenti necessari per avvalersi delle varie forme di sanatoria fiscale previste dalla Finanziaria 2003 ed estese con la Finanziaria 2004 (concordato per redditi di impresa e di lavoro autonomo; integrazione delle dichiarazioni presentate; condono tombale; omessi versamenti ecc.).

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

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nonché per la redazione e il giuramento della perizia, da parte dei soggetti che hanno optato per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti all'1.1.'03.

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di febbraio 2004.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 31 Marzo 2004 - Mercoledì

### Presentazione delle domande per il condono edilizio

Ultimo giorno - salvo diverse disposizioni regionali - per la presentazione al Comune della domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi prevista dalle disposizioni del nuovo condono edilizio, alla quale devono essere allegati le attestazioni dei versamenti effettuati a titolo di oblazione e di anticipazione degli oneri concessori.

### Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2003 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

## 16 Aprile 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 marzo 2004.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Aprile 2004 - Venerdì

### Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2004 (redditi 2003) al sostituto d'imposta, da parte dei sog-

getti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale soggetto.

### Tosap - Versamento rata

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

## 17 Maggio 2004 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di aprile 2004.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 31 Maggio - Lunedì

### Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2004 (redditi 2003) al Caf (Centro di assistenza fiscale), da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale ente.

### Irpef - Versamento saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2004 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2003 ed in acconto per il 2004.

## 16 Giugno 2004 - Mercoledì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di maggio 2004.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Giugno 2004 - Mercoledì

### Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il ver-

# etario di casa e del condominio

samento della prima rata per il 2004, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2003.

## Versamento di rate per il condono edilizio

Ultimo giorno – salvo diverse disposizioni regionali – per il versamento della rata relativa all'importo dovuto a titolo di oblazione e all'anticipazione degli oneri concessori nell'ambito della definizione degli illeciti edilizi prevista dalle disposizioni del nuovo condono edilizio.

## 16 Luglio 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 giugno 2004.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 2 Agosto 2004 - Lunedì

### Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno – salvo diverse disposizioni del Comune – per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione Ici per il 2003, per i soggetti tenuti a tale adempimento (termine legato a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi).

### Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2004 (redditi 2003) a banche e poste.

### Tosap - Versamento rata

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

## 16 Agosto 2004 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di luglio 2004.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle

addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 16 Settembre 2004 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di agosto 2004.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Settembre 2004 - Giovedì Trasmissione dichiarazione sostitutiva d'imposta

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

## Versamento di rate per il condono edilizio ed integrazione della domanda

Ultimo giorno – salvo diverse disposizioni regionali – per il versamento della rata relativa all'importo dovuto a titolo di oblazione e all'anticipazione degli oneri concessori nell'ambito della definizione degli illeciti edilizi prevista dalle disposizioni del nuovo condono edilizio.

Ultimo giorno – sempre salvo diverse disposizioni regionali – anche per procedere all'integrazione della domanda presentata entro il 31.3.04.

## 18 Ottobre 2004 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di settembre 2004.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle com-

petenze di settembre 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 2 Novembre 2004 - Martedì Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2004 (redditi 2003).

## Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a tale adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2003 (termine legato a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi), salvo diverse disposizioni del Comune.

## Tosap - Versamento rata

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

## 16 Novembre 2004 - Martedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di ottobre 2004.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## 30 Novembre 2004 - Martedì Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2004 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

## 16 Dicembre 2004 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di novembre 2004.

## Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 2004 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2004.

## 20 Dicembre 2004 - Lunedì Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2004 (imposta totale dovuta per il 2004 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

## IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

## BAROMETRO

## Le strane manovre degli ascensoristi

di Corrado Sforza Fogliani\*

A Roma, è successo questo: che Assoascensori, Anacam, Anica e Confartigianato Ascensoristi hanno organizzato un



Convegno sul tema "Sicurezza in ascensore". E fin qui niente di male: che produttori e manutentori di ascensori si preoccupino della sicurezza è anche logico (se tutto ciò non è dovuto al "bisogno" di crearsi nuovo lavoro, "buroidotto"). Nell'invito ufficiale, tale Convegno era pubblicizzato come organizzato «con l'obiettivo comune di sensibilizzare tutti - dal ministro competente al semplice cittadino - su come rendere ogni ascensore ancora più sicuro» e, fra i relatori, vi era il direttore generale delle Attività produttive, Massimo Goti (e anche il sottosegretario allo stesso ministero on. Mario Valducci, che poi, peraltro, non ha partecipato). Ma come? - ci si è chiesti - un direttore generale "sensibilizza" il proprio ministro partecipando a un Convegno, promosso da categorie interessate a che vengano introdotte nuove normative che aumentino il loro lavoro? Ciascuno, faccia le proprie considerazioni...

La realtà, in ogni caso, è questa. Che il ministro Marzano ha finora resistito a ogni (evidente) pressione sulla base di ragionamenti ineccepibili - a noi, almeno, così pare - rappresentati al ministero dalla Confedilizia. L'Unione europea, infatti, ha predisposto una Direttiva (recepita quattro anni fa dall'Italia) esclusivamente per i

nuovi ascensori, lasciando tale una "Raccomandazione" precedente (evidentemente, contenente segnalazioni non indispensabili alla sicurezza).

Per i vecchi apparati, l'organismo europeo di normazione ha dal canto suo predisposto un documento, che ha espressamente demandato agli organismi di normazione di ogni singolo Paese di adattare alla propria realtà. Il nostro UNI sta lavorando allo scopo e il risultato finale è prossimo.

Allora - pare legittimo chiedersi - perché tanta fretta da parte degli industriali del settore? Perché non attendere il lavoro dell'UNI e valutare, poi, se sia da recepirsi in una norma di legge? Tutti i Paesi d'Europa, fanno così. Perché noi dovremmo fare il contrario?

Che gli ascensoristi abbiano bisogno di lavorare, può anche essere. Ma il Governo può assumersi la responsabilità di stabilire che ciò avvenga - in questo momento - a esclusivo carico delle famiglie italiane? Gli italiani (e anche le associazioni consumatori, ma nessuna - al proposito - risulta essersi mossa...) è bene sappiano che se fosse andato in porto (e gli interessati volevano addirittura un decreto-legge, hanno fretta...) un testo a suo tempo già pronto al ministero, per ogni ascensore (secondo i calcoli della Confedilizia) si sarebbe dovuta affrontare una spesa di circa 15 mila euro.

\*presidente Confedilizia

## CONSORZI DI BONIFICA

### Sole o pioggia, sempre a chiedere soldi

C'è la siccità? I Consorzi di bonifica (individualmente ovvero tramite i loro organismi associativi a vario livello regionale e nazionale) si lamentano, segnalano pericoli ed allarmi per la sofferenza idrica e alla fine badano al sodo, chiedendo finanziamenti.

Piove? I Consorzi di bonifica (individualmente ovvero tramite i loro organismi associativi a vario livello regionale e nazionale) si lamentano, segnalano pericoli ed allarmi per le alluvioni e alla fine badano al sodo, chiedendo finanziamenti.

Morale. Ogni occasione è buona per bussare a quattrini, quali che siano le condizioni climatiche. E i quattrini si richiedono allo Stato, alle Regioni, agli Enti locali, indifferentemente. Per i privati, c'è già la contribuzione obbligatoria ...

### Proprietari attrezzature sportive o ricreative, responsabili per le condizioni di sicurezza

CORTE DI CASSAZIONE

Sez. IV, 21 agosto 2003, n. 34620 (ud. 27 maggio 2003).

Pres. Fattori - Est. Marzano - P.M. Mura (conf.)

Il proprietario responsabile di attrezzature sportive o ricreative è titolare di una posizione di garanzia nei confronti di coloro che utilizzano, anche se a titolo gratuito, tali attrezzature, su di lui incombe, ex art. 2051 c.c., in particolare, l'obbligo di far sì che quell'uso si svolga in presenza di condizioni di sicurezza idonee a preservare l'integrità fisica degli utilizzatori e, più in generale, ad assolvere al precetto del *neminem laedere*, anche e soprattutto quando trattasi di attività pericolose ai sensi dell'art. 2050 c.c., tali dovendosi considerare non solo quelle così qualificate dalla legge di pubblica sicurezza o da altre leggi speciali, ma anche quelle che, per la natura dei mezzi usati e le circostanze concrete del loro uso, comportino una rilevante probabilità di danno. (Nella specie, in applicazione di tali principi, è stata ritenuta corretta l'affermazione di penale responsabilità, a titolo di omicidio colposo, dei gestori di una pista per *go-karts*, relativamente alla morte di un soggetto al quale, nonostante fosse minorenni, era stato consentito l'uso di uno di tali mezzi e che poi, per un errore di manovra, era uscito di pista, abbattendo la recinzione, ed era finito contro un ostacolo fisso, così riportando le lesioni dalle quali era derivato il decesso).

Il mercato e la cultura liberale non sono il prodotto della civiltà moderna egemonizzata dagli Stati, né un loro correlato, ma rappresentano e hanno sempre rappresentato una realtà di *opposizione e resistenza* di fronte a quella marcia trionfale che nel corso dei secoli moderni ha visto la statualità rafforzarsi e consolidarsi: attraverso lo Stato assoluto e quello nazionale, attraverso i totalitarismi e il *welfare state*.

Carlo Lottieri

## QUALCOSA SI MUOVE...

### Libretto casa: opposizioni fra gl'ingegneri

Si moltiplicano, fra i tecnici più avvertiti (e con più dignità professionale), coloro che rilevano l'inutilità del libretto casa. Fra gl'ingegneri, ad esempio, è nota la rigorosa, drastica presa di posizione del presidente dell'Ordine di Torino, Andrea Gianasso (cfr. *Cn* nov. '02). Una protesta contro i colleghi che, per mera venialità, sostengono il fascicolo del fabbricato, si trova fra le lettere del pubblico (vedansi le rassegne stampa pubblicate su *Cn*). Il presidente dell'Ordine degli ingegneri di Bari, Giovanni Fuzio, ha dal canto suo dichiarato con chiarezza: "Molti ingegneri hanno perplessità. Va bene la garanzia della sicurezza, ma è necessario forse più puntare sulla cultura della responsabilità" (*La Gazzetta del Mezzogiorno*, 8.9.'03).

## Obiettivo Casa Delibere Ici davvero senza motivo?

CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI

**M**olti Sindaci (e molti assessori alle Finanze, soprattutto...) si son messi a fare i salti dalla gioia: per l'Ici, hanno detto, possiamo fare quel che vogliamo, possiamo stabilire l'aliquota che vogliamo, senza motivare la scelta. Ma è proprio così?

L'equivoco, dunque, nasce da come certi giornali tecnici hanno riferito di una recente sentenza del Consiglio di Stato. Che ha, sì, detto che i Comuni non debbono motivare i propri atti se scelgono un'aliquota Ici nell'ambito di quelle ordinarie. Ma lo ha detto avendo, comunque, presenti i principi generali del nostro diritto amministrativo e, in special modo, quanto lo stesso organo di giustizia amministrativa aveva già detto nel '96, in una sentenza ottenuta dalla Confedilizia.

Intanto, dunque, nella sua recente sentenza il Consiglio di Stato ha detto solo questo: che le delibere Ici — siccome atti a contenuto generale — non necessitano di *specifiche* motivazione (che — infatti — deriva direttamente dalla stessa «quantificazione delle singole voci del bilancio di col quale devono essere correlate»).

E poi, rimane sempre fermo il principio (sentenza numero 135 del 1996) che le deliberazioni Ici non si sottraggono a ogni sindacato giurisdizionale, non essendo escluso il controllo di legittimità «sulla motivazione o sui presupposti di fatto comunque adottati dall'Amministrazione nel provvedimento generale o negli atti a questo presupposti». In questi casi, si può infatti configurare un «vizio di eccesso di potere per illogicità».

## PAROLE CHIARE

### Proprietari tartassati

L'on. Aldo Perrotta (FI) ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze ed al Ministro degli affari regionali, per sapere quali iniziative normative il Governo intenda adottare per modificare la normativa fiscale al fine di evitare che il patrimonio immobiliare perda sempre più valore, nonché di ridurre il numero delle imposte sulla casa e il carico fiscale e di pervenire ad una reale semplificazione degli adempimenti.

Nelle premesse all'interrogazione, il deputato spiega le ragioni della sua richiesta. L'Ici — rileva l'on. Perrotta — è un canone, una patrimoniale che il proprietario paga al Comune, sia che l'immobile produca reddito sia che non lo produca, anche per le case nelle quali non ha la residenza e spesso, in questo caso, con aliquota maggiorata.

I proprietari di immobili urbani sono poi contribuenti dei Consorzi di bonifica; questi ultimi, svolgono (o dovrebbero svolgere — n.d.r.) funzioni ambientali e servizi fognari, ma contemporaneamente — e per funzioni analoghe — i proprietari pagano alle Provincie il tributo ecologico.

### Proposta di legge per l'affrancamento degli immobili dall'Ici

Il senatore Maurizio Eufemi (UDC) ha presentato un disegno di legge in materia di affrancamento dall'imposta comunale sugli immobili al quale ha aderito l'Ufficio Studi della Confedilizia.

La proposta prevede che l'Ici possa essere definitivamente assolta mediante il versamento, in qualsiasi momento, di una somma pari ad un numero di annualità del tributo fissato dal Consiglio comunale e secondo modalità stabilite dal Consiglio comunale stesso.

I vantaggi prodotti dall'introduzione del meccanismo dell'affrancamento sarebbero molteplici. Con il versamento *una tantum* della somma stabilita dal Comune, l'immobile affrancato dall'Ici acquisirebbe un più rilevante valore di mercato, risultandone favorito pertanto il trasferimento, data l'evidente appetibilità di un bene libero da un pesante obbligo di contribuzione. Inoltre, il nuovo istituto risulterebbe conveniente anche per i Comuni, consentendo agli stessi di risparmiare i pesanti costi per la gestione e l'accertamento dell'Ici, oltre che per l'eventuale contenzioso, e di destinare le somme introitate con l'affrancamento a nuovi investimenti e alla copertura dell'eventuale debito pregresso.

## DALLE RIVISTE...

### Condominio e capacità giuridica, proposta Confedilizia Concessione edilizia, tra discrezionalità e vincolatività Tarsu e "tariffa rifiuti"

*Immobili & Proprietà* (n. 11/'03) reca un approfondito studio di Augusto Cirila sul tema "Condominio: una realtà che necessita di nuove regole". Vi si esprime adesione — fra l'altro — alla proposta (avanzata dalla Confedilizia, com'è noto) di attribuire al condominio capacità giuridica, al fine di agevolarne l'amministrazione.

"Appartamenti nel cielo" è il titolo di un articolo sugli attici a Manhattan comparso su *Ventiquattro* (8/11), il magazine di 24 ore.

Giovanni Pioletti pubblica sulla *Rivista di Polizia* (ottobre '03) uno studio dal titolo "Struttura e linee portanti del T.U. Beni culturali di rilievo per le fattispecie penali".

*Club 3* (n. 12/'03) ospita un articolo di Massimo Ferrari sulle nuove proposte, in Lombardia, per chi ama le dimore storiche (quel che c'è, in esse, da vedere).

Della scelta della base imponibile nel caso di restauro di fabbricati di interesse storico, artistico e ambientale scrive Christian Giangrande sulla *Rivista Anci* (n. 11/'03).

Su *Il Giudice di pace* (n. 4/'03) una nota di Giovanni Franchi alla sentenza del Giudice di pace di Davoli in merito alla nota questione dell'aliquota Iva sul consumo di gas quando non è consentito l'uso del riscaldamento.

"Usufrutto generale e qualità di erede": l'argomento è trattato da Giovanna Capilli su *Notariato* (n. 6/'03).

Massimo Gentile e Arrigo Varlaro Sanisi si occupano su *L'Ufficio tecnico* (n. 11/'03) dei nuovi criteri per la classificazione sismica del territorio nazionale.

"Riforma costituzionale e "governo del territorio"": ne scrivono su *Nuova Rassegna* (n. 11/'03) Nicola Assini e Tiziana Tardelli.

"Burocratese, addio!" annuncia *Il Carabiniere* (n. 12/'03) riferendo dei tentativi ministeriali in atto sulla particolare materia.

*Patrimoni* (n. 57/'03) reca un Dossier sui rendimenti immobiliari nel 2003.

Ancora sull'Ici e alloggio familiare giudizialmente assegnato al coniuge non proprietario: ne tratta Eugenio Righi sul *Bollettino tributario* (n. 22/'03).

Sara Pagnini si occupa dell'"araldica civica" su *Amministrazione civile* (ottobre-novembre '03).

L'interessante tema della concessione edilizia "tra discrezionalità e vincolatività" viene affrontato da Andrea Valletti sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 1/'03).

*Il Corriere tributario* (n. 48/'03) pubblica una nota a sentenza di Elio Carrati in materia di base imponibile per i terreni edificabili nella vendita all'asta fallimentare.

Per finire, *il fisco* (n. 44/'03). Che reca una nota di Sergio La Rocca in materia di regime dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani alla luce della nuova "tariffa rifiuti" chiamata a succedere alla Tarsu.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

# Finanziaria 2004, le novità

Ecco una panoramica delle disposizioni della legge finanziaria 2004 (l. 24.12.'03, n. 350, in vigore dall'1.1.'04) riguardanti la casa e di quelle di interesse generale aventi comunque riflessi sulla nostra categoria o sul nostro settore. Come noto, si tratta del secondo dei due provvedimenti costituenti la manovra finanziaria per il 2004. Del primo (il cosiddetto "decretone") abbiamo dato conto su *Cn* di dicembre.

## Concordato preventivo per imprese e professionisti

Art. 2, c. 10

Vengono apportate modifiche alle disposizioni del d.l. n. 269/'03, convertito dalla l. n. 326/'03 (il cosiddetto "decretone", su cui cfr. *Cn* dic. '03), riguardanti il concordato preventivo biennale per i titolari di reddito di imprese e per gli esercenti arti e professioni.

In particolare, si prevede che per il 2003 il contribuente debba dichiarare ricavi o compensi non inferiori a quelli relativi al 2001 aumentati dell'8% (anziché del 9%). Per l'anno di imposta 2004 il contribuente dovrà poi dichiarare ricavi o compensi non inferiori a quelli relativi al 2003 aumentati del 4,5% (il "decretone" fissava tale misura al 5%).

## "Clausola di salvaguardia" anche per il 2004

Art. 2, c. 12, lett. a)

Viene previsto che i contribuenti possano scegliere, nel determinare l'Irpef dovuta per il 2004, di applicare – qualora siano più favorevoli – le regole in vigore al 31.12.'02 (cf. *Cn* genn. '03).

## Sospensione liti fiscali pendenti

Art. 2, c. 12, lett. b)

Si precisa che la sospensione fino al 30.3.'04 delle liti fiscali pendenti opera "salvo che il contribuente non presenti istanza di trattazione".

## Proroga agevolazioni su gasolio e GPL in particolari zone

Art. 2, c. 12, lett. d)

Vengono prorogate al 31.12.'04 (rispetto al precedente termine del 31.12.'03) le agevolazioni fiscali relative all'acquisto di gasolio e di GPL impiegati nelle zone montane e in altri specifici territori.

## Torna al 41% lo sconto Irpef per le ristrutturazioni

Art. 2, cc. 15 e 16

Vengono previste due novità rilevanti in tema di detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (più precisamente: interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento con-

servativo nonché di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per le parti comuni di edifici; anche interventi di manutenzione ordinaria, solo per le parti comuni), mentre si confermano le disposizioni in materia contenute nella Finanziaria dello scorso anno (cfr. *Cn* genn. '03):

- per le spese sostenute nel 2004, la detrazione compete per una quota pari al 41% degli importi rimasti a carico del contribuente (dal 2000 al 2003 la quota era del 36%, mentre al 41% era fissata per gli anni '98 e '99);
- l'importo massimo sul quale calcolare la detrazione è, per il 2004, pari a 60.000 euro (per il 2003, tale tetto era fissato a 48.000 euro).

Si prevede inoltre che per gli interventi interessati dall'agevolazione in questione i Comuni possano prevedere la riduzione, fino all'esenzione, della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche per l'esecuzione delle opere (ma analoga disposizione sulla Tosap era già contenuta nella disciplina iniziale della detrazione, contenuta nell'art. 1 della l. n. 449/'97) e la riduzione al 50% degli oneri correlati al costo di costruzione.

Viene prorogata anche l'agevolazione in favore dell'acquirente o assegnatario di unità immobiliari facenti parte di interi fabbricati sui quali siano stati realizzati – entro il 31.12.'04, come ora si stabilisce – interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare oltre che di cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30.6.'05 (nuovo termine). In questo caso, la detrazione spetta in ragione di un'aliquota del 41% (nuova misura) del valore degli interventi eseguiti, che compete in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 60.000 euro (nuovo tetto).

## Sospensione aumenti addizionali Irpef

Art. 2, c. 21

Viene confermata fino al 31.12.'04 la sospensione (prevista dalla Finanziaria 2003) degli effetti degli aumenti delle addizionali all'imposta sul reddito delle persone fisiche per i Comuni e le Regioni, nonché delle maggiorazioni dell'aliquota dell'Irap, deliberati successivamente al 29.9.'02 e non confermati dalle aliquote in vigore per il 2002. Si precisa che "gli effetti decorrono, in ogni caso, dal periodo di imposta successivo alla predetta data" del 31.12.'04.

## Rivalutazione dei beni delle imprese

Art. 2, cc. 25 e 27

Riprendendo una disposizione del "Collegato fiscale" alla Finanziaria 2000 (cfr. *Cn* nov. '00), si prevede la possibilità, per i soggetti Irpeg, di rivalutare i beni materiali (fra cui gli immobili) e immateriali, con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio chiuso entro il 31.12.'02. Sui maggiori valori dei beni iscritti in bilancio, è dovuta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap pari al 19% relativamente ai beni ammortizzabili e pari al 15% relativamente ai beni non ammortizzabili. Tale imposta sostitutiva deve essere versata in 3 rate annuali, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi, rispettivamente secondo i seguenti importi: 50% nel 2004, 25% nel 2005 e 25% nel 2006.

Per l'attuazione delle disposizioni di cui sopra si fa riferimento, per quanto compatibili, alle modalità stabilite dal d.m. 13.4.'01, n. 162.

## Meno Irpef per i pensionati

Art. 2, c. 28

Con una modifica al Testo unico delle imposte sui redditi (art. 11, c. 1-bis), viene previsto che se alla formazione del reddito complessivo concorrono soltanto redditi di pensione superiori a 7.500 euro ma non a 7.800 euro – ed eventualmente redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro ovvero il reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze – non è dovuta la parte di Irpef netta che ecceda la differenza tra il reddito complessivo, diminuito degli eventuali citati redditi di terreni e da abitazione principale, e 7.500 euro.

## Ristrutturazioni con ditte individuali

Art. 2, c. 29

Si dispone che, nei Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 31 della l. n. 457/'78) possano essere oggetto di affidamento ad imprese individuali "anche in deroga alla normativa vigente". L'importo di tali interventi non può però essere superiore a 15.000 euro. Si ritiene che tale disposizione riguardi gli appalti disposti dai Comuni.

## Piani attuativi di iniziativa privata

Art. 2, c. 30

Si prevede che, nell'ipotesi di pia-

ni attuativi di iniziativa privata comunque denominati, l'agevolazione di cui all'art. 33, c. 3, della Finanziaria 2001 (cfr. *Cn* genn. '01) – in forza della quale i trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati vengono assoggettati ad imposta di registro dell'1% e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento – si applichi, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore.

## Proroga liquidazioni e accertamenti Ici

Art. 2, c. 33

Viene concesso (ancora una volta) ai Comuni più tempo per accertare l'Ici, rispetto a quanto previsto ordinariamente dalla legge. I termini per la liquidazione e l'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili scaduti il 31.12.'03 sono prorogati infatti al 31.12.'04, con riferimento alle annualità d'imposta 1999 e successive.

La disposizione deroga espressamente all'art. 3, c. 3, dello Statuto dei diritti del contribuente (legge n. 212/'00), che recita: "I termini di prescrizione e di decadenza per gli accertamenti di imposta non possono essere prorogati".

## Ici sui fabbricati condonati dovuta dal 2003

Art. 2, c. 41

Viene previsto che per i fabbricati sanati con il nuovo condono edilizio (illustrato su *Cn* dic. '03), l'imposta comunale sugli immobili sia dovuta con decorrenza dall'1.1.'03 sulla base della rendita catastale attribuita a seguito della procedura di regolarizzazione (sempre che la data di ultimazione dei lavori o quella in cui il fabbricato è comunque utilizzato sia antecedente), ma venga pagata nel 2004 (in deroga alla regola generale che prevede che il pagamento sia effettuato per l'anno in corso). Il versamento dell'imposta relativo a tali annualità deve essere effettuato a titolo di acconto – salvo successivo conguaglio – in due rate di uguale importo, entro i termini ordinari di pagamento dell'imposta per l'anno 2004 (30 giugno e 20 dicembre) e in misura pari a 2 euro per ogni metro quadrato di opera edilizia regolarizzata per ogni anno di imposta.

## Utilizzo di immobili dello Stato

Art. 2, c. 42

Si prevede che acquisiscano carattere di definitività le misure di canoni, proventi, diritti erariali e indennizzi per l'utilizzazione di beni im-

# vità di nostro interesse

mobili del demanio o del patrimonio indisponibile dello Stato richiesti sulla base dell'art. 12, c. 5, del d.l. n. 90/90, convertito dalla l. n. 165/90.

## Estensione dei condoni ai redditi 2002

**Art. 2, cc. 44-45**

Viene prevista la possibilità di avvalersi anche relativamente al periodo di imposta in corso al 31.12.'02, per il quale le dichiarazioni sono state presentate entro il 31.10.'03, delle disposizioni – contenute negli artt. 7, 8 e 9 della Finanziaria '03 (cfr. *Cn* genn. '03) – in materia di: concordato per redditi di impresa e di lavoro autonomo; integrazione delle dichiarazioni presentate; condono tombale; omessi versamenti. Le modalità applicative restano quelle previste dalle norme citate. Il versamento deve essere effettuato entro il 16.3.'04, secondo ulteriori disposizioni stabilite nella norma in esame.

## Riaperto il condono sulle imposte indirette

**Art. 2, c. 46**

Si prevede l'applicazione del condono sulle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili (che riguarda, fra l'altro l'applicazione delle agevolazioni "prima casa" e i versamenti dell'imposta di registro sulle locazioni; cfr. *Cn* dic. '03) relativamente agli atti pubblici formati, alle scritture private autenticate e alle scritture private registrate fino al 30.9.'03, alle denunce e alle dichiarazioni presentate entro tale data, nonché all'adempimento delle formalità omesse per le quali all'1.1.'04 sono decorsi i relativi termini. Il tutto, a condizione che non sia stato notificato avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta all'1.1.'04.

La presentazione delle istanze, il versamento delle somme dovute, l'adempimento delle formalità omesse, devono essere effettuati entro il 16.3.'04. Qualora l'istanza non sia stata presentata, o sia priva di effetti, i termini per la rettifica e la liquidazione della maggiore imposta sono prorogati di 2 anni.

## Ulteriori proroghe di condoni

**Art. 2, cc. 47, 48, 50, 51 e 52**

Vengono dettate ulteriori disposizioni di riapertura di sanatorie fiscali previste dalla Finanziaria 2003.

## Estensione della chiusura delle liti pendenti

**Art. 2, c. 49**

Viene prevista la possibilità di chiudere, con le modalità stabilite dalla Finanziaria '03 (cfr. *Cn* dic.

'03), le liti fiscali pendenti all'1.1.'04. Le somme dovute devono essere versate entro il 16.3.'04.

## Calcolo delle detrazioni Irpef

**Art. 2, c. 57**

Mediante modifiche al Testo unico delle imposte sui redditi, viene previsto – con decorrenza 1.1.'03 – che ai fini dell'attribuzione delle detrazioni di cui all'art. 13 del Tuir stesso (per redditi di lavoro dipendente, autonomo ecc.), il reddito complessivo deve essere assunto al netto della deduzione prevista per l'abitazione principale.

## Rimborsi Irpef e Irpeg

**Art. 2, c. 58**

Si dispone che l'Agenzia delle entrate provveda all'erogazione delle eccedenze di Irpef e Irpeg dovute in base alle dichiarazioni dei redditi presentate fino al 30.6.'97, rinunciando a far valere l'eventuale prescrizione del diritto dei contribuenti.

## Elevati i moltiplicatori per la valutazione automatica in caso di compravendita di immobili

**Art. 2, c. 63**

Con decorrenza 1.1.'04, vengono elevati del 5% – ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali – i moltiplicatori di 100 e 75 previsti dall'art. 52, c. 5, del Testo unico dell'imposta di registro. Si tratta dei moltiplicatori che si applicano, rispettivamente, alle rendite catastali dei fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B e C (escluse le categorie A/10 e C/1) e dei terreni, per stabilire il valore minimo da dichiarare in caso di trasferimento degli immobili. Se il valore dichiarato nell'atto è inferiore a quello come sopra determinato, l'Amministrazione finanziaria può rettificarlo in base al valore di mercato dell'immobile; se è superiore o uguale, tale potere di rettifica è precluso (c.d. criterio della valutazione automatica).

Si ritiene che l'aumento trovi applicazione anche in caso di cessione soggetta ad Iva di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, in virtù del rinvio operato dall'art. 15 del d.l. n. 41/95, convertito dalla l. n. 85/95.

## Soppressi i fondi di riqualificazione urbana

**Art. 2, c. 70**

Vengono abrogati 4 commi dell'art. 32 (quello contenente il condono edilizio) del "decreto" (precisamente, i commi 6, 9, 11 e 24 – cfr. *Cn* dic. '03) che prevedevano fondi per vari programmi di riqualificazione urbana.

## Investimenti in immobili di Regioni, Provincie e Comuni

**Art. 3, c. 18**

Si dispone che vengano, fra gli altri, considerati "investimenti" delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni e delle Città metropolitane ai sensi dell'art. 119 della Costituzione – per le cui spese, quindi, tali enti possono ricorrere all'indebitamento, ai sensi del predetto articolo – l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria di beni immobili costituiti da fabbricati sia residenziali che non residenziali.

## Fondo per l'edilizia a "canone speciale"

**Art. 3, cc. 108-115**

Si prevede l'istituzione, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del "Fondo per l'edilizia a canone speciale", con una dotazione finanziaria di 5 milioni di euro per il 2004 e il 2005 e di 10 milioni di euro per il 2006.

Il Fondo è ripartito annualmente, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, tra le Regioni nei cui territori si trovano i Comuni ad alta tensione abitativa, proporzionalmente alla popolazione complessiva dei Comuni compresi negli elenchi, previo parere delle competenti Commissioni parlamentari.

Le somme assegnate al Fondo sono utilizzate per l'attuazione di programmi finalizzati alla costruzione e al recupero di unità immobiliari nei Comuni ad alta tensione abitativa, destinate ad essere locate a titolo di abitazione principale "a canone speciale" a soggetti il cui reddito annuo complessivo, riferito al nucleo familiare, sia superiore a quello massimo previsto dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma inferiore all'importo determinato, ai sensi delle disposizioni in esame, dalla Regione nel cui territorio si trovano le unità immobiliari, "tenuto conto dell'andamento del mercato delle locazioni immobiliari e dell'incidenza tra la popolazione residente delle situazioni di disagio abitativo". L'attuazione dei programmi è condizionata alla stipula tra le imprese di costruzione e il Comune sul cui territorio si trovano gli immobili interessati dai programmi stessi, di specifica convenzione la cui efficacia è soggetta alla condizione sospensiva della relativa trascrizione nei registri immobiliari.

Le unità abitative realizzate o recuperate in attuazione dei programmi di cui sopra, la cui superficie complessiva non può essere superiore a 100 mq., saranno vincolate alla locazione "a canone speciale" per la durata prevista dalle conven-

zioni fra il Comune e le imprese di costruzione, e comunque per un periodo non inferiore a 5 anni, con successivi rinnovi biennali. I rinnovi possono essere esclusi solo in presenza di gravi inadempimenti da parte del conduttore ovvero qualora vengano meno i requisiti reddituali sopra indicati. La misura del canone annuo non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell'alloggio locato.

Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, saranno individuate: a) le agevolazioni fiscali che possono essere concesse a favore degli investimenti necessari per l'attuazione dei programmi più volte citati, ivi compresi gli oneri per la progettazione, la direzione dei lavori, la sicurezza dei cantieri e il contributo consensuale, nonché gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente previsti a carico dell'attuatore e per i successivi interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi; b) la misura in cui i redditi derivanti dalla locazione "a canone speciale", percepiti in attuazione delle disposizioni di cui sopra, concorrono alla determinazione della base imponibile dei percettori.

I Comuni, nell'ambito delle convenzioni sopra indicate, possono disporre la riduzione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione o al costo di costruzione ovvero l'esenzione dai contributi stessi nonché la riduzione dell'aliquota Ici, anche differenziando tali benefici in relazione alle caratteristiche degli interventi e agli impegni assunti dall'imprenditore.

Deve segnalarsi che gli 8 commi che regolano questa nuova modalità di locazione non contengono né una definizione del termine "canone speciale", ricorrente nelle norme in parola, né una indicazione su cosa debba intendersi per "valore convenzionale" dell'alloggio locato, né – ancora – alcun riferimento che consenta di risalire alla contrattualistica che sarà utilizzata per le locazioni in questione. Allo scopo di stabilire che cosa si sia voluto dire utilizzando l'espressione "valore convenzionale", l'unico riferimento utile è quello alla proposta di legge dell'on. Verro ed altri (A.C. n. 3004), cui è sostanzialmente ispirata la normativa in commento. In tale proposta si legge che il "valore convenzionale" è "determinato in base al costo unitario dei metri quadrati di superficie complessiva dell'alloggio stesso, stabilito dalla Regione per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata o per gli interventi di edilizia a totale carico della Regione".

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## Finanziaria 2004...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

### Apporti ai fondi immobiliari chiusi Art. 3, c. 122 e 123

Si prevede che per gli apporti di beni immobili ai fondi d'investimento immobiliare chiusi, al pagamento dell'Iva sia tenuta la società di gestione del risparmio per ciascun fondo da essa istituito. Vengono poi indicate le modalità di emissione e registrazione della fattura.

Le disposizioni in esame sono subordinate alla preventiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea.

### Quorum costitutivo e deliberativo nei fondi immobiliari chiusi Art. 3, c. 124

Vengono modificate le norme sul quorum costitutivo e deliberativo dell'assemblea dei partecipanti ai fondi immobiliari chiusi.

### Contributi per TV digitale ed Internet Art. 4, cc. 1-4

Si prevede che per l'anno 2004, nei confronti di ciascun utente del servizio di radiodiffusione in regola per l'anno in corso con il pagamento del relativo canone di abbonamento, che acquisti o noleggi un apparecchio idoneo a consentire la ricezione, in chiaro e senza alcun costo per l'utente e per il fornitore di contenuti, dei segnali televisivi in tecnica digitale terrestre (T-DVB/C-DVB) e la conseguente interattività, sia riconosciuto un contributo statale pari a 150 euro. La concessione del contributo è disposta entro il limite di spesa di 110 milioni di euro.

Un contributo statale pari a 75 euro è altresì riconosciuto alle persone fisiche o giuridiche che acquistino, noleggiino o detengano in comodato un apparecchio di utente per la trasmissione o la ricezione a larga banda dei dati via Internet. Il contributo è corrisposto mediante uno sconto di ammontare corrispondente, praticato sull'ammontare previsto nei contratti di abbonamento al servizio di accesso a larga banda ad Internet, stipulati dopo l'1.1.03. La concessione del contributo è disposta entro il limite di spesa di 30 milioni di euro.

### Proroga applicazione tariffa rifiuti Art. 4, c. 116

Viene esteso da 4 a 5 anni il termine entro il quale sono tenuti a raggiungere la piena copertura dei costi del servizio di gestione dei rifiuti urbani attraverso la tariffa, i Comuni che abbiano raggiunto nel '99 un grado di copertura dei costi superiore all'85%.

### Riedificazione in caso di incendio Art. 4, c. 173

Viene riformulata la norma relativa alla riedificazione in aree colpite da incendi. Si prevede ora che nei Comuni sprovvisti di piano regolatore sia vietata per 10 anni ogni edificazione su area boscata percorsa dal fuoco. È inoltre vietata per 10 anni, sempre sulle aree boscate percorse dal fuoco, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui tale realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data.

### Immobili assegnati ai profughi Art. 4, cc. 223-225

Si dispone che gli alloggi attualmente di proprietà statale assegnati ai cittadini italiani in possesso della qualifica di profugo ai sensi dell'art. 1 della l. n. 137/52, siano ceduti in proprietà ai profughi assegnatari o ai loro congiunti in possesso dei requisiti previsti dalla citata legge. Per la determinazione delle condizioni di vendita, ivi comprese la fissazione del prezzo e le modalità di pagamento, si fa riferimento alla normativa in vigore alla data di presentazione della domanda di acquisto dell'alloggio.

Viene poi previsto che gli immobili realizzati e assegnati ai profughi non possano essere utilizzati per finalità diverse da quelle originarie e, di conseguenza, anche se gestiti da amministrazioni non statali, il preesistente vincolo di destinazione non possa essere modificato. Infine vengono dettate disposizioni sull'aggiornamento dei canoni.

## Quando nasce un condominio

La nascita di un condominio si verifica *pleno iure*, senza che sia necessaria deliberazione alcuna, con la costruzione su suolo comune, o con il frazionamento di un edificio da parte del proprietario/dei proprietari *pro indiviso* in modo che i vari piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva. Il frazionamento dell'edificio e la proprietà esclusiva dei singoli piani a più soggetti è sufficiente per l'esistenza del condominio, con la conseguente applicabilità delle norme ad esso relative, costituendo la nomina dell'amministratore, l'approvazione del regolamento e la determinazione delle quote millesimali, soltanto strumenti per la gestione degli interessi comuni e l'osservanza degli obblighi connessi al preesistente rapporto di comunione. In coerenza con il dato oggettivo che determina il sorgere del condominio e l'applicabilità della relativa disciplina, la Corte di Cassazione ha precisato che la venuta ad esistenza di un condominio prescinde dalla circostanza che i proprietari delle singole unità immobiliari si siano o meno resi conto della condominialità del fabbricato, nonché dal momento in cui la stessa sia stata espressamente riconosciuta.

Tribunale di Milano - Sez. IV civ. - n. 8083 - 12 giugno 2003 - g.u. Cattaneo

Se i profitti sono evidenti per i beneficiari, ma i costi sono anonimi, nascosti da imposte indirette e da un'incidenza delle imposte non facilmente individuabile, le richieste non sono limitate da valutazioni di costi, ed è possibile ottenere maggioranze con promesse elettorali e con la produzione di illusioni di benefici per molte minoranze.

Gerhard Prosi

## L'urbanistica ed il Medioevo: un influsso che dalle "Terre nuove" giunge fino ai nostri tempi

Si è svolto a S. Giovanni Valdarno (Arezzo) il convegno internazionale "Città nuove medievali", organizzato dal prof. Enrico Guidoni, ordinario di storia dell'urbanistica dell'Università degli studi di Roma "La Sapienza".

Il convegno ha messo a confronto i modelli e le tecniche d'impianto delle città di nuova fondazione, realizzate in Italia e in Europa in età tardo-medievale, affrontando il tema secondo una prospettiva interdisciplinare architettonico-urbanistica, socio-economica, storico-archeologico, letteraria.

Durante il convegno si è evidenziato che "Terre nuove" era il nome che nel Medioevo veniva dato alle città di nuova fondazione, "figlie" dirette dei centri più importanti che espandevano sul loro territorio potere e controllo.

Firenze, per esempio, fonda le "Terre nuove" di Castelnuovo, Terranuova, Scarperia, Firenzuola e di San Giovanni Valdarno: quest'ultimo porta il nome del patrono di Firenze e rappresenta ancora oggi uno degli esempi meglio documentati e più riusciti di quella progettazione urbana medievale che influenzerà poi tutta l'urbanistica, dal Rinascimento fino ai giorni nostri.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## DOPPIA VITTORIA SUGLI IMMOBILI STORICI

Con sentenza 28.11.03 n. 346 (presidente Chieppa, relatore Marini) la Corte costituzionale ha dichiarato infondata la questione di costituzionalità sollevata dalla Commissione tributaria di Torino 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 - con una sentenza che è reperibile, nel suo testo integrale, dal sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - 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 e obblighi gravanti per legge sulla proprietà di siffatti beni».

La Consulta ha anche aggiunto che il beneficio in questione trova giustificazione «nell'obiettivo 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».

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 dichiarando illegittima la norma 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.

\*presidente Confedilizia

## Ici, con ottusa ferocia

“L’ICI è il regalo di Natale obbligatorio che ogni anno facciamo al federalismo”. Così ha scritto Massimo Gramellini su *La Stampa* (20.12.’02), che – sempre a proposito del saldo Ici di dicembre – ha così, efficacemente, continuato: “Le modalità del prelievo si segnalano per la loro ottusa ferocia. La scadenza del tributo, in dicembre, è studiata apposta per obbligare il contribuente a muoversi in mezzo al traffico più ingorgato dell’anno e raggiungere banche e uffici postali trasformati in camere dei supplizi, dove un serpentone di schiavi avanza a testa bassa verso i pochi sportelli aperti. C’è chi strilla contro il direttore cortese ma impotente, chi attacca un romanzo e quasi lo finisce prima del traguardo, chi versa i bollettini di tutto il parentado e non sai se odiarlo perché blocca la fila o compatirlo perché la penitenza è toccata a lui. Di sicuro si esce da questa esperienza socializzante con un senso di risentimento ed estraneità nei confronti delle istituzioni, vissute come un invasore straniero che invece di venirci a chiedere dei soldi pretende che si sia noi a portarglieli”.

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

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

## In Gazzetta le norme armonizzate sugli ascensori

Con d.m. 4.12.’03 del Ministero delle attività produttive, è stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* l’elenco delle norme armonizzate in materia di ascensori, ai sensi dell’art. 5 del d.p.r. n. 162/’99, di recepimento della direttiva europea 95/16/CE.

La notizia relativa è stata data da un quotidiano economico in termini tali da stravolgere il contenuto del provvedimento di cui sopra (contenuto che è esclusivamente quello detto).

## Rinviata l’entrata in vigore delle norme sugli impianti

È stata rinviata di un anno, all’1.1.’05, l’estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi in materia di impianti previsti dalla legge 46/’90 per i soli edifici civili, e cioè – secondo la definizione di legge – per le abitazioni, gli studi professionali, le sedi di persone giuridiche private e di associazioni.

La proroga – prevista dal d.l. 24.12.’03, n. 355 (c.d. decreto “Milleproroghe”) e che non si applica “agli edifici scolastici di ogni ordine e grado” – fa seguito ad istanze in tal senso rivolte, in particolare, dalla nostra Organizzazione (cfr. *Cn* nn. 10 e 11/’03).

Nel manifestare il proprio apprezzamento per il rinvio disposto dal Governo, la Confedilizia ha espresso l’auspicio che il tempo a disposizione sia impiegato per rivedere nel merito la questione, posto che l’estensione anzidetta dell’applicazione delle norme sugli impianti non è prevista dalla legge delega per l’emanazione del Testo unico sull’edilizia (in cui è invece contenuta) e che la relazione illustrativa dello stesso diceva, anzi, il contrario.

L’estensione agli immobili ad uso industriale, commerciale, terziario ecc. delle norme in materia di impianti previste per i soli edifici civili avrebbe comportato una vera rivoluzione nel settore, imponendo ingenti spese alla proprietà edilizia e agli stessi artigiani ed imprenditori interessati.

Noi dobbiamo manifestare la nostra opposizione ai monopoli pubblici, noi dobbiamo sapere e proclamare che lo Stato è nostro nemico, non dobbiamo esitare a ripetere senza sosta che lo Stato non è un buon produttore di regole e che esso è solamente, secondo il grande economista francese dell’inizio del XIX secolo, Frédéric Bastiat, “questa grande finzione per la quale ciascuno cerca di vivere a spese degli altri”.

Pascal Salin

## Lettera

### Ascensori, occhio alla sicurezza non al superfluo

Quanto emerso al convegno promosso dagli industriali del settore ascensoristico tenutosi a Roma (e di cui *ItaliaOggi* ha riferito il 10/12, pag. 54) esige qualche precisazione.

La sicurezza degli ascensori sta all’evidenza a cuore della Confedilizia non foss’altro perché i condòmini e i proprietari di casa sono i primi utilizzatori degli stessi. Ma sta a cuore della Confedilizia la sicurezza e solo ciò che a essa è necessario (non il superfluo, che può invece interessare ad altri fini gli ascensoristi). Ed è proprio il caso delle richieste di Assoascensori.

Come riferito da *ItaliaOggi*, questa organizzazione degli industriali «chiede che venga recepita al più presto la raccomandazione europea 95/216/CE».

Al proposito, è allora bene precisare che questa «raccomandazione» (e solo raccomandazione) è stata varata in sede europea l’8 giugno 1995 e che è rimasta tale, questo il punto, anche dopo l’adozione della direttiva 95/16/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, adottata infatti successivamente e cioè il 29 giugno 1995. Come noto, lo stato italiano ha recepito la direttiva con il dpr 30/4/1999, n. 162 e ha quindi già fatto una precisa scelta (tra necessario e superfluo) che è tuttora valida, indipendentemente da ogni necessità che il settore ascensoristico oggi abbia di procurarsi lavoro in un momento in cui lo stesso sembra difettare. È chiaro che, di questa situazione, non possono essere chiamati a

fare le spese, come qualcuno vorrebbe, i soliti condòmini e proprietari di casa.

Quanto agli ascensori installati prima del 25/6/1999 (e, quindi, non adeguati sulla base della direttiva precisata, come recepita dal predetto dpr), è solo il caso di rilevare che la direttiva in parola non può essere automaticamente, e semplicisticamente, applicata ai vecchi ascensori (i cui vani di scorrimento e apparati derivano da norme differenti e diverse da paese a paese).

Al proposito, è anzitutto da rilevare che la direttiva europea 95/16/CE è attualmente soggetta a un’indagine valutativa del suo stato di applicazione, disposta dalla Commissione europea-Direzione generale imprese, alla quale la Confedilizia sta collaborando.

I risultati dell’indagine in questione potranno fornire utili elementi per la rivisitazione di quanto dispone la legge italiana.

In ogni caso, proprio perché è materialmente impossibile, nella gran parte dei casi, applicare ai vecchi ascensori la direttiva 95/16/CE disposta per i nuovi, per l’adeguamento dei vecchi apparati, e in funzione delle loro imprescindibili esigenze materiali, è stata predisposta la norma Cen 81-80, espressamente rivolta agli organismi di normazione nazionali.

Nelle sue premesse, infatti, si precisa che essa può essere usata come «linea guida», nei vari stati, «nel determinare un proprio programma di implementa-

zione graduale tramite un processo di filtro in modo praticabile e ragionevole, basandosi sul livello di rischio (per esempio estremo, alto, medio, basso) e su considerazioni sociali ed economiche».

Gli organismi nazionali in questione stanno provvedendo al suo recepimento, anche in funzione delle pregresse normative dei singoli paesi. In particolare, ci risulta che questo stia già avvenendo anche in Italia, a opera dell’Uni. Così come ci risulta che quest’ultimo organismo abbia già apportato modifiche, proprio in funzione dei nostri ascensori e della nostra pregressa normativa, alla predetta norma Cen 81-80.

Logica e buongoverno vogliono allora che si attenda la conclusione dei lavori dell’Uni (prevista a brevissimo termine) per valutare in serenità la nuova norma e disporre legislativamente, se del caso, i necessari adeguamenti degli impianti. Differentemente non si fa, nonostante ogni pretesto, azione a favore della sicurezza, ma una semplice azione di (legittima) lobbying per creare lavoro buroindotto agli ascensoristi. E a questo la Confedilizia non ci sta, rappresentando una categoria già fin troppo colpita da imposte e tasse, e già fin troppo chiamata a ruoli di supplenza che spetterebbero alla comunità.

Alessandra Egidi  
ufficio stampa  
Confedilizia

## Prime considerazioni sull'ipotesi del conferimento della capacità giuridica al condominio

di Paolo Scalettaris

Una delle possibili strade per dare un nuovo assetto alla disciplina del condominio negli edifici è costituita dal conferimento al condominio della capacità giuridica.

Si tratta di una strada suggerita da uno dei disegni di legge attualmente all'esame del Senato per la riforma della disciplina del condominio: il disegno di legge n. 622 presentato dal senatore Pastore.

Che cosa significa conferire la "capacità giuridica" – ovvero, forse è meglio dire, la "personalità giuridica" – al condominio?

Significa in sostanza realizzare una condizione di autonomia del condominio rispetto ai condòmini: il condominio verrebbe dunque a costituire – in questa prospettiva – un ente, e cioè un soggetto, dotato della attitudine ad essere titolare di diritti e di doveri in via distinta ed autonoma rispetto ai singoli condòmini.

Nella relazione che accompagna il disegno di legge ora ricordato è detto che "l'attribuzione al condominio della capacità giuridica "speciale" si giustifica sulla base della considerazione che il condominio (così come, ad esempio, le associazioni non riconosciute) costituisce un centro unitario di riferimento di interessi plurisoggettivi che ben può formare centro di imputazione di rapporti giuridici, individuati in ragione della correlazione con la gestione del condominio stesso: il riconoscimento esplicito della "capacità" giuridica consente di istituire una vera e propria forma di rappresentanza organica del condominio, particolarmente utile allorché si tratti di compiere atti dispositivi in genere, per i quali allo stato della vigente legislazione occorrerebbe il consenso di tutti i condòmini".

Va sottolineato che tale situazione verrebbe limitata – in base al disegno di legge anzidetto – alla sola area relativa agli "atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio" (oltre che al compimento di eventuali "altri atti espressamente previsti dalla legge"): area che peraltro deve comprendere certamente anche la conduzione dei servizi comuni, quantomeno di tutti quei servizi essenziali che – secondo il più recente orientamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione – devono considerarsi "connaturati all'idoneità stessa dell'edificio a svolgere la sua funzione non altrimenti che le sue componenti strutturali".

Orbene: per tutto quanto concerne il compimento di questi atti il condominio non si identificherebbe dunque con i condòmini, ma sarebbe un soggetto a sé stante.

In sostanza il condominio verrebbe ad essere – limitatamente a determinati atti – non più solamente un "ente di gestione" (quale – se-

condo l'opinione pressoché concorde della giurisprudenza e della dottrina – è oggi il condominio sulla base della disciplina vigente), ma piuttosto un soggetto sostanzialmente simile, quanto alla sua struttura ed al suo ruolo nei confronti dei rapporti giuridici in materia, ad una società.

Si realizzerebbe così – ma in termini di semplificazione e di maggiore agilità – una situazione non molto diversa da quella che in dottrina è stata recentemente prospettata da chi ha proposto la costituzione – nell'ambito condominiale – di una "società di gestione" dei servizi condominiali, società della quale sarebbero soci tutti i condòmini (ciascuno in ragione di una quota corrispondente ai millesimi di spettanza dell'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva).

Per la rappresentanza del condominio relativamente al compimento degli atti anzidetti dovrebbe farsi ricorso – non già, come avviene attualmente, ad un mandatario "esterno" (come è noto infatti, il rapporto che sulla base della disciplina vigente lega il condominio all'amministratore, che lo rappresenta, è appunto riconducibile alla figura del mandato con rappresentanza) – ma invece ad un "organo" del condominio stesso: *id est* ad un soggetto che verrebbe ad essere legato al condominio da una relazione "istituzionale" ovvero "organica" (si tratterebbe dunque di un rapporto in virtù del quale la volontà di un soggetto – l'organo – costituirebbe anche l'elemento attivo del soggetto rappresentato).

Questo soggetto potrebbe essere l'amministratore del condominio, ma potrebbe essere anche un soggetto diverso, e cioè un condomino. In ogni caso la scelta del rappresentante "organico" del condominio spetterebbe all'assemblea che assumerebbe al riguardo la propria delibera a maggioranza.

Deve ritenersi poi che ove l'assemblea non assumesse al riguardo alcuna deliberazione la scelta anzidetta dovrebbe essere effettuata necessariamente dal Giudice (in analogia con quanto attualmente è previsto con riguardo alla nomina dell'amministratore). Si osservi peraltro che una volta che si acceda all'ipotesi che qui si prospetta, la necessità della scelta del rappresentante del condominio diverrebbe assoluta ed ineludibile: in difetto di un tale rappresentante il condominio non potrebbe infatti compiere alcun atto (*rectius*: non potrebbe compiere alcuno degli atti per il cui compimento è prevista l'attribuzione al condominio della capacità giuridica).

Si noti poi che autonomia del condominio rispetto ai singoli condòmini deve significare anche **autonomia patrimoniale**: il condomi-

nio verrebbe dunque ad avere un proprio patrimonio – costituito in primo luogo e certamente dal fondo formato con le somme erogate dai condòmini appunto per fare fronte alle spese (ma potrebbe ipotizzarsi che il patrimonio del condominio venga a comprendere anche le stesse parti comuni dell'edificio) – e verrebbe ad avere anche una autonomia di responsabilità economica e patrimoniale rispetto ai condòmini, nel senso che delle obbligazioni assunte dal condominio limitatamente alle materie per le quali vi fosse l'attribuzione della capacità giuridica risponderebbe solamente il patrimonio del condominio e non vi sarebbe responsabilità patrimoniale dei condòmini (o quanto meno – ove non si ritenesse di adottare una tale rigida soluzione – potrebbe pensarsi ad una responsabilità soltanto sussidiaria dei condòmini, per la quale il terzo creditore nei confronti del condominio potrebbe escutere i singoli condòmini solamente dopo avere inutilmente escusso il patrimonio del condominio).

Dalla autonomia del condominio rispetto ai condòmini deriverebbero poi importanti **conseguenze anche sul piano processuale** con riguardo alle controversie relative alle materie nelle quali al condominio fosse attribuita la capacità giuridica: per un verso verrebbe meno – relativamente a tali controversie – la legittimazione processuale dei singoli condòmini in concorrenza con la legittimazione del soggetto che avesse la rappresentanza del condominio; per altro verso non si prospetterebbe più il difetto di capacità dei condòmini ad essere assunti quali testimoni nelle cause che fossero incentrate su tali controversie.

Il funzionamento della persona giuridica così concepita verrebbe regolato da uno **statuto**, che potrebbe peraltro essere costituito anche dal regolamento del condominio (da notare che il regolamento del condominio verrebbe in questo caso a svolgere anche una funzione del tutto nuova e diversa da quella tradizionale).

Altra questione che si pone è quella relativa agli **atti concernenti l'eventuale acquisto da terzi di beni destinati a divenire beni comuni ovvero l'eventuale cessione a**

terzi di beni comuni. Va detto in argomento che per questi atti – che, soprattutto nel caso di cessione di beni comuni, potrebbero avere notevole incidenza sull'economia complessiva del condominio e sugli interessi concreti dei singoli condòmini (si pensi per esempio al caso in cui un condomino avesse acquistato la propria unità immobiliare proprio sulla base della considerazione dell'esistenza, in quel particolare edificio, di determinate parti comuni, quali un parco, una piscina, ecc.: consentire che tale situazione possa essere modificata, con la cessione a terzi di tali parti comuni, sulla base di una delibera assunta dall'assemblea a maggioranza potrebbe apparire ingiusto) – sarebbe opportuno mantenere il principio per cui ogni scelta e decisione deve richiedere il consenso della totalità dei condòmini.

È chiaro peraltro che una volta che in sede di assemblea un tale consenso fosse stato espresso, per il compimento concreto degli atti negoziali necessari a dare attuazione alla decisione sarebbe sufficiente la presenza in sede di stipulazione degli atti necessari per attuare tali deliberazioni non già di tutti i condòmini ma solamente del soggetto avente la rappresentanza organica del condominio.

Potrebbe ipotizzarsi infine – è un discorso che stiamo facendo sempre nella prospettiva *de iure condendo* che stiamo considerando – che la nuova disciplina della materia prevedesse non già il riconoscimento automatico e necessario della capacità giuridica a tutti i condominii, ma piuttosto l'attribuzione alla stessa assemblea del singolo condominio del potere di deliberare – caso per caso – il conferimento o meno al singolo condominio di tale carattere. Potrebbe addirittura ipotizzarsi la limitazione di tale possibilità ai soli condominii di dimensioni più grandi con fissazione di una soglia per la quale solamente i condominii con un numero di unità superiore ad un certo numero possano assumere la capacità giuridica.

Va tenuto presente poi che la scelta del conferimento della capacità giuridica al condominio potrebbe comportare anche effetti – che sono attualmente difficili da valutare – sul piano fiscale.

Un certo tipo di "economia" è nata e si è sviluppata all'ombra del potere dei sovrani, dei parlamenti e dei partiti. E' l'economia delle patenti regie, delle protezioni, delle dogane poste "a tutela delle attività nazionali", dei sussidi e dei piani d'area, degli aiuti pubblici e delle clientele partitiche, delle riforme di Bismarck e del *New Deal*, della pianificazione centrale sovietica e delle leggi sociali di Mussolini, dell'economia di guerra e del piano Marshall, della Cassa del Mezzogiorno e del Fondo Monetario Internazionale. Questo insieme di attività e provvedimenti parassitari (fondati sulla ripetuta spoliazione dei soggetti privati) non ha nulla a che fare, però, con il *laissez faire* del liberalismo classico.

Carlo Lottieri



Il manifesto predisposto da *Posteitaliane* a celebrazione del francobollo emesso per i 120 anni della Confedilizia (cfr *Cn* novembre)



Il manifesto predisposto dall'Associazione territoriale di Perugia per il tesseramento 2004

## RECENSIONI

### Economia

Paolo Legrenzi, *L'euro in tasca, la lira nella mente e altre storie*, il Mulino ed., pp. 148.

Brillante studio sugli effetti psicologici dell'introduzione dell'euro, utile e stimolante per capire fenomeni che da due anni osserviamo quotidianamente spesso senza rendercene conto.

Carlo Pelanda, *Futurizzazione*, Sperling & Kupfer ed., pp. 224.

Aperta e convinta esaltazione del processo di globalizzazione e del progresso tecnologico mondiale, elementi forieri di sviluppo sociale diffuso.

### Enologia

*Vini Buoni d'Italia 2004*, Grubaud ed., pp. 672 con un Cd-Rom.

Una guida ai vitigni autoctoni italiani: regione per regione sono selezionati vini anche poco conosciuti, attribuendo valutazioni, con profusione di dati e riscontri.

### Imposte e tasse

*Ici. Guida ragionata all'applicazione dell'imposta*, a cura di Luigi Lovecchio, Sistemi Editoriali ed., pp. 192.

Come districarsi nei meandri dell'imposta più odiata dagli italiani: struttura dell'Ici, base imponibile, ruolo del Comune.

### Lingua italiana

*Vivere italiano. Il futuro della lingua*, introduz. di Giuseppe De Rita, Luca Sossella-Società Dante Alighieri ed., pp. 70.

Una ricerca sulla lingua e la cultura italiana all'estero, frutto di un sondaggio fra i Comitati della Società Dante Alighieri: l'Italia appare agli stranieri come il paese di pizza, spaghetti, mafia, Sophia Loren e Marcello Mastroianni.

### Locazioni

Fabio Borioni, Domenico Condello, *Il processo civile delle locazioni*, Giappichelli ed., pp. XVI+342, con 1 Cd-Rom.

Guida operativa di procedura civile in materia di locazioni, con ampio formulario: intimazione, opposizione, esecuzione e rilascio.

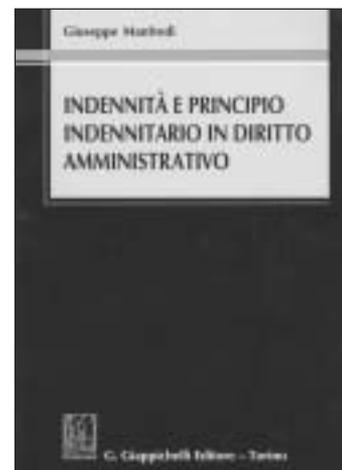
### Religione

Attilio Nicora, *I sette vizi e le sette virtù del politico*, pref. di Vincenzo Paglia, Leonardo International ed., pp. 96.

Sulle tracce di san Paolo, consigli e ammonimenti per l'uomo politico, con la *Nota dottrinale* sull'impegno e il comportamento dei cattolici nella vita politica emesso dalla Congregazione per la dottrina delle fedi.

Antonio Socci, *Uno strano cristiano*, Rizzoli ed., pp. 154.

L'autore, vicedirettore di *Raidue*, analizza diversi aspetti del cristianesimo nel passato e oggi, intrecciando le considerazioni con la rievocazione di propri personali eventi.





Volume fuori commercio realizzato per Assoedilizia (associazione milanese della Confedilizia). Per l'Autore – Pascal Couchepin – la Svizzera deve saper valorizzare il cantone italiano per ritrovare la sua funzione di crocevia verso l'Italia. Presentazione di Achille Colombo Clerici



Publicazione a disposizione dei clienti che la richiedano per consultazione, in ogni Dipendenza delle banche che hanno aderito all'iniziativa di autoregolamentazione di cui al Codice



Interessante pubblicazione sull'argomento di cui al titolo. Prova, tra l'altro, che andare contro il mercato non serve mai, meno che meno nel settore locativo. Semmai aggravava il problema. Al meglio, lo rimanda solo

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Ici, i Comuni uniti dagli aumenti Inquilino moroso, ladro in casa (ma niente Polizia...) Quando il proprietario conta meno di un extracomunitario Gli inutili (e costosi) controlli impianti

Alessandro Belei così scrive al *Messaggero* (23/11): "Aliquote: ogni Comune fa una repubblica per conto suo. Ma quanto all'Ici, i Comuni hanno tutti una cosa in comune: l'aumento. A ritocchi, sono diventati degli artisti: non passeranno alla storia, ma gli basta passare alla cassa. Che, volenti o nolenti, dobbiamo tollerare. Come dire: una casa di tolleranza. Degna compagna dell'Ici: *Imposta completamente incasinata!*".

Sul *Giorno* (27/11) una incisiva lettera di Giuseppe Odolani (Varese): "Sono un piccolo proprietario che, per la seconda volta in poco tempo, si trova alle prese con una morosità relativa a locazione commerciale. Queste sgradevoli ed economicamente pesanti esperienze, ripetute nel tempo, purtroppo, mi hanno fatto constatare che, come locatore, appartengo all'unica categoria di cittadini italiani che, pur avendo un ladro in casa che si impossessa di un suo bene e se ne approfitta per lungo tempo, consapevole della lunghezza delle procedure, per poterne ritornare in possesso, non può richiedere l'intervento delle forze di polizia per far tutelare i propri diritti".

Ancora sul *Messaggero* (3/12) questa lettera di Mario Colagrande di Roma: "Si dice che agli immigrati spetta il diritto di voto amministrativo perché pagano le tasse, fruiscono dei servizi comunali, sono interessati alla città in cui vivono. Benissimo. Però io, che ho un piccolo appartamento al mare che uso solo per le ferie, devo subire un'Ici al massimo e una tassa rifiuti pagata come se producessi un quintale di rifiuti al giorno senza poter dire la mia a questi signori amministratori comunali. Vorrei essere considerato anch'io come un immigrato extracomunitario per votare nel Comune che mi tartassa".

Il *Corriere della Sera* (3/12) pubblica, nella sua edizione romana, una presa di posizione a proposito del controllo caldaie: "Il Comune di Roma, in applicazione del decreto ministeriale 17/3/93, impone, tramite delegata Acea, il controllo annuale degli impianti di riscaldamento anche individuali. Io pensionato, per un modesto appartamento, spendo in media euro 300 annue; ora con manutenzione e bollino (euro 83) la spesa aumenta del 25% e ignorata dall'Istat. Considerare manutenzione una spolverata con un pennello ad una caldaia egregiamente funzionante, indispette in quanto imposto e perché l'uso dell'apparecchio è consentito, ad esclusivo rischio e pericolo dell'utente, senza responsabilità altrui. L'85-90% degli impianti individuali sono collocati all'esterno delle abitazioni con rischi inesistenti. Non sarebbe sufficiente una dichiarazione di conformità dell'impianto e una manutenzione ogni 3-4 anni? Se intendiamo prevenire tragici avvenimenti, perché non imporre, con lo stesso rigore, l'operazione «Cucine sicure»? Macchine e forni a gas privi o con canne fumarie ostruite, raccordi in gomma usurati operano in ambienti chiusi con pericolo di esplosione. Forse il riscaldamento è considerato un lusso da tassare non una necessità".

## LE LETTERE DEL MESE

### Proprietari vessati

**M**i domando perché i proprietari delle caldaie devono pagare i controlli che i Comuni dovrebbero fare sulle caldaie stesse. Ha detto bene il presidente della Confedilizia, nella sua strenua difesa della proprietà immobiliare (ed è sempre solo o quasi): forse che quando la Polizia stradale ci ferma e ci controlla libretto e patente, ci chiede poi un esborso per l'effettuato controllo?

ALFIO SANGERMANI (Milano)

### Consorzi di bonifica inutile balzello

**N**ella Legge finanziaria si prevede di istituire una polizza per assicurare le case contro le calamità. Credo che dovrebbe prima risolversi la questione dei rapporti fra la futura polizza e i contributi esosi dati ai Consorzi di bonifica difesa per difendere gli edifici urbani dalle calamità. Altrimenti, si paga due volte per lo stesso fine.

VITELMO FERRARI (Milano)

### Libretto casa senza senso

**S**ono un ingegnere che si vergogna che il suo Ordine nazionale non sapesse fare altro che chiedere il libretto di casa, solo per compiacere gli ingegneri che non sanno fare gli ingegneri e quindi non hanno lavoro (e lo cercano nel fascicolo del fabbricato). Voglio dire un grazie alla Corte costituzionale che, bocciando il libretto casa della Campania, ci ha salvato da questa vergogna in tutta Italia.

GIANFRANCO SABBATINI (Torino)

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

## RECENSIONI

### Storia

Abdelwahab Meddeb, *La malattia dell'islam*, Bollati Boringhieri ed., pp. 230.

L'autore va alle origini dell'intolleranza e dell'integralismo islamici, passando dalla Medina

Le due categorie di persone maggiormente avverse al libero mercato sono gli intellettuali e gli uomini d'affari: i primi vogliono la libertà per sé (in nome della assoluta libertà di esprimersi contro ogni possibile condizionamento politico, economico e culturale) ma non per gli altri (essendo i principali costruttori di utopie totalitarie e sostenitori di minuziose regolamentazioni delle vite altrui); i secondi vogliono invece la libertà per gli altri (dichiarandosi a parole fautori della libera concorrenza) ma non per se stessi (desiderando dallo Stato eccezioni, privilegi e sussidi a proprio favore).

Guglielmo Piombini

di Maometto fino all'Arabia nel Settecento e legando il discorso agli eventi dell'11 settembre 2001.

Agostino Paravicini Bagliani, *Bonifazio VIII*, Einaudi ed., pp. XVI+430.

Accurata biografia del teocratico pontefice detestato da Dante, molto documentata e quindi capace di far piazza pulita di luoghi comuni.

Antonio Piccinini, Fabrizio Peronaci, *La lobby agricola*, FrancoAngeli ed., pp. 242.

Storia, rappresentanza e vicende (anche giudiziarie) delle organizzazioni sindacali del mondo agricolo italiano, con pagine di particolare interesse polemico sulla Federconsorzi.

### 5.000 parole d'oggi

Giovanni Adamo, Valeria Della Valle, *Neologismi quotidiani*, Olschki ed., pp. XXXII+1.090.

Un ricco "dizionario a cavallo del millennio", un lessico delle parole introdotte (sovente in maniera labile e destinata quindi a non lasciare traccia nella storia della lingua italiana) su decine di giornali fra il 1998 e il 2003. Sono oltre cinquemila parole, tra formazioni di nuovo conio e derivati, internazionalismi, forestierismi, tecnicismi e vocaboli vari, spesso concepiti in maniera raccapricciante rispetto alle strutture linguistiche tradizionali.

## Dimore storiche: restaurare stanca



*Dimore storiche: restaurare stanca.* E' questo il titolo del capitolo della completa pubblicazione (*a lato, la copertina*) di Silvia Dell'Orso dedicato agli immobili vincolati. «Se lo Stato – si dice in esso – dovesse sobbarcarsi l'onere della manutenzione e del restauro di tutte le dimore storiche vincolate che si contano mediamente in Italia, la spesa si aggirerebbe verosimilmente tra i 4 e i 6 miliardi di euro l'anno: quasi tre volte il bilancio dello Stato per l'intero settore dei Beni e delle Attività culturali! Lo ha calcolato Nicolò Pasolini dall'Onda, tra i fondatori dell'Associazione dimore storiche italiane (Adsi), di cui oggi è presidente onorario, ragionando sull'argomento insieme al restauratore Bruno Zanardi (1999), a sua volta convinto che si debbano “profondamente mutare i rapporti finora intrattenuti tra Stato e privati proprietari”». Si dice – continua la Dell'Orso – che siano circa 40mila le dimore storiche italiane, ma se insieme si contano le rocche e i castelli sembra che si arrivi addirittura a 60mila. È solo una stima, peraltro, dal momento che anche in materia di edifici storici privati nessuno, a livello nazionale, ha mai effettuato se non una puntuale catalogazione, quantomeno un inventario. Ci provò anni fa l'Adsi, segnala l'ex presidente Aimone di Seyssel d'Aix: “Ma rinunciamo di fronte alla difficoltà dell'impresa. Avremmo dovuto prima di tutto risalire agli elenchi degli

immobili vincolati che giacciono negli uffici delle varie soprintendenze, documenti talvolta ancora manoscritti e spesso incompleti”. Ci è riuscito, invece, a livello locale, l'Istituto regionale Ville venete che ha completato nel '96 la catalogazione di 3.447 edifici, appurando che 2mila di questi non erano soggetti ad alcun vincolo. Mentre in Lombardia la soprintendenza ai Beni ambientali e monumentali stima circa 3mila immobili vincolati».

Il capitolo della preziosa pubblicazione dedicato alle dimore storiche dà poi la parola al prof. Marcello Morelli, dell'Adsi. “A ben guardare – avverte lo stesso – per i proprietari gli obblighi superano di gran lunga le agevolazioni. Tramontata la legge 512/82, è rimasto ben poco e forse l'unica nota positiva è arrivata con la recente soppressione dell'imposta su donazioni e successioni”. La Dell'Orso, dal canto suo, così prosegue: “Obbligo di buona conservazione e di manutenzione, prima di tutto, imposto dalla storica legge 1089/39 che – sottolinea la gran parte degli interessati – molto chiede e nulla concede. Obbligo di non variare la destinazione d'uso senza l'autorizzazione della soprintendenza. Obbligo di ottenere il benestare delle stesse soprintendenze per qualsiasi intervento di restauro. Insomma, la vita nelle dimore storiche non è tutta rose e fiori. In cambio dei loro sacrifici, infatti, l'unica legge per loro davvero vantaggiosa, la 512/82, oltre a essere rimasta senza regolamento è stata vanificata dal drastico taglio, nel '92, della detraibilità delle spese per manutenzione e restauro che, *dulcis in fundo*, sono pure gravate dall'Iva”. “E non si può certo considerare un vantaggio – commenta il professor Morelli – il fatto che i proprietari di dimore storiche possano ricevere talvolta contributi pubblici per i restauri a patto di garantire l'apertura alle visite delle loro case per almeno dieci anni”. “Case che sono quasi sempre molto fragili e inadatte a ospitare un pubblico numeroso” gli fa eco Aimone di Seyssel. “Per non parlare del pericolo dei furti”, aggiunge Camillo Paveri Fontana, presidente della sezione lombarda dell'Adsi.

Un quadro non troppo confortante, insomma. A maggior ragione se si pensa che la tutela di questo patrimonio (controllo delle soprintendenze a parte) è quasi esclusivamente nelle mani dei diretti proprietari, senza la cui collaborazione – ha ragione Pasolini dall'Onda – ben poco si può fare.

A questo scopo è nata nel '77 un'associazione come l'Adsi: per promuovere la conservazione di ville, castelli, case e palazzi, ma anche di parchi e giardini storici di proprietà privata, coinvolgendo prima di tutto i proprietari che ne sono i più diretti responsabili. Ente morale senza scopo di lucro, l'Adsi rappresenta però solo in minima parte la categoria, visto che conta circa 4mila soci, pari ad appena il 10% del totale stimato di immobili vincolati. Tuttavia l'Adsi, attraverso le sue 20 sezioni regionali, svolge un'utile funzione di consulenza e assistenza in materia giuridica, amministrativa, tributaria e tecnica, è una voce autorevole nel dibattito nazionale sui beni culturali e contribuisce anche alla valorizzazione del patrimonio.

Subito dopo, la Dell'Orso dà la parola al prof. Aldo Pezzana di Capranica, attuale (dinamico) presidente dell'Adsi, che non storce affatto il naso – si dice nella pubblicazione – a fronte dei proprietari che, per rientrare dalle spese, affittano palazzi e ville per congressi, ricevimenti e via elencando. C'è bisogno – dice Pezzana – di “una politica intelligente per il riuso delle dimore storiche, affinché non cadano nel degrado”.

CREMONA / TROVATO IL TRUCCO PER EVITARE LA FIGIONE. INDAGINE DELLA PROCURA SU DECINE DI CASI

# Distruggono la casa per non pagare l'affitto

Gli extracomunitari rendono inagibili gli alloggi in cui risiedono e poi denunciano i proprietari all'Asl

MILANO DA BUTTARE STAZIONI CARABINIERI

## Fisco: ristrutturazioni edilizie, settembre record

Dopo la fisiologica flessione di agosto, sono tornati a marciare a pieno ritmo i lavori di ristrutturazione edilizia per i quali è stata chiesta l'agevolazione fiscale del 36%.

Lo ha comunicato l'Agenzia delle entrate sulla webzine *Fiscooggi*, spiegando che secondo i dati elaborati dal Centro operativo di Pescara, le comunicazioni d'inizio lavori a settembre sono state 34.427: una cifra record per il 2003. Il primato precedente, per quanto riguarda l'anno scorso, apparteneva al mese di giugno, durante il quale le comunicazioni inviate dai contribuenti all'Amministrazione erano state 32.391.

Il balzo delle ristrutturazioni, da agosto a settembre, appare davvero sorprendente. In un mese, infatti, - ha spiegato l'Agenzia delle entrate - il volume dei lavori è aumentato del 100%. La forte ripresa del mese di settembre, porta a quota 232 mila il numero delle operazioni di ristrutturazione edilizia realizzate in quel periodo del 2003. Dal 1998 (data d'esordio della legge) a settembre dell'anno scorso, complessivamente i lavori agevolati sono stati un milione 679 mila. Numeri importanti, che testimoniano il successo di un incentivo fiscale che, oltre a contribuire all'ammodernamento delle strutture abitative del Paese, ha migliorato la qualità degli strumenti di contrasto al sommerso.

L'analisi disaggregata, a livello regionale, dei dati di settembre conferma una tendenza ormai consolidata negli ultimi 5 anni. La Lombardia, con i suoi 6 mila 436 lavori resta infatti la regione dove il 36 per cento esercita l'attrattiva maggiore per i contribuenti. Seguono il Veneto (4 mila 955 lavori) e l'Emilia-Romagna (4 mila 734). Tra le regioni centrali, il Lazio, con 2 mila 110 ristrutturazioni precede di poco la Toscana, mentre nel mezzogiorno la Sicilia (1.067 lavori) strappa la leadership alla Puglia.

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

## L'abitazione

Il prezzo della casa al metro quadro in zona semicentrale (novembre 2003)

Province	Valore	Punti	Province	Valore	Punti
1 Caltanissetta	1.040	1.000,0	53 Savona	1.860	559,1
2 Nuoro	1.060	981,1	54 Prato	1.880	553,2
3 Ragusa	1.100	945,5	Messina	1.880	553,2
4 Vibo Valentia	1.130	920,4	56 Trieste	1.890	550,3
5 Oristano	1.140	912,3	57 Palermo	1.910	544,5
6 Enna	1.150	904,3	Massa Carrara	1.910	544,5
7 Crotone	1.170	888,9	59 Forlì	1.920	541,7
8 Gorizia	1.220	852,5	60 Ferrara	1.930	538,9
9 Trapani	1.240	838,7	61 Asti	1.950	533,3
Brindisi	1.240	838,7	62 Ravenna	1.960	530,6
Agrigento	1.240	838,7	63 Ancona	2.000	520,0
12 Siracusa	1.250	832,0	Pistoia	2.000	520,0
13 Catanzaro	1.270	818,9	Imperia	2.000	520,0
14 Isernia	1.280	812,5	66 Lucca	2.010	517,4
15 Avellino	1.300	800,0	Arezzo	2.010	517,4
16 Cosenza	1.310	793,9	68 Cuneo	2.030	512,3
Teramo	1.310	793,9	La Spezia	2.030	512,3
Lecce	1.310	793,9	Pesaro Urbino	2.030	512,3
19 Benevento	1.360	764,7	71 Mantova	2.040	509,6
20 Chieti	1.400	742,9	Perugia	2.040	509,6
21 Rovigo	1.420	732,4	73 Reggio Emilia	2.070	502,4
22 Caserta	1.440	722,2	74 Varese	2.080	500,0
23 Rieti	1.450	717,2	75 Lecco	2.110	492,9
24 Macerata	1.460	712,3	76 Salerno	2.160	481,5
Reggio Calabria	1.460	712,3	Pavia	2.160	481,5
26 Frosinone	1.480	702,7	Rimini	2.160	481,5
27 Matera	1.490	698,0	Piacenza	2.160	481,5
28 Sassari	1.510	688,7	80 Vicenza	2.170	479,3
29 Catania	1.520	684,2	81 Pisa	2.300	452,2
30 Viterbo	1.530	679,7	Padova	2.300	452,2
31 Latina	1.560	666,7	83 Como	2.310	450,2
32 Campobasso	1.590	654,1	84 Lodi	2.320	448,3
33 Taranto	1.600	650,0	85 Parma	2.330	446,4
34 Ascoli Piceno	1.620	642,0	Treviso	2.330	446,4
35 Foggia	1.630	638,0	87 Aosta	2.340	444,4
36 Pescara	1.640	634,1	88 Trento	2.380	437,0
Grosseto	1.640	634,1	89 Verona	2.430	428,0
Potenza	1.640	634,1	90 Brescia	2.450	424,5
39 Cagliari	1.680	619,0	Bari	2.450	424,5
Belluno	1.680	619,0	92 Bergamo	2.490	417,7
41 Novara	1.690	615,4	93 Siena	2.550	407,8
42 Udine	1.700	611,8	94 Modena	2.630	395,4
43 Biella	1.710	608,2	95 Torino	2.750	378,2
44 Terni	1.720	604,7	96 Bolzano	2.760	376,8
Vercelli	1.720	604,7	97 Genova	2.770	375,5
Alessandria	1.720	604,7	98 Bologna	2.990	349,0
47 Livorno	1.730	601,2	99 Napoli	3.020	344,4
Pordenone	1.730	601,2	100 Firenze	3.320	313,3
49 Sondrio	1.750	594,3	101 Venezia	3.520	295,5
50 L'Aquila	1.760	590,9	102 Milano	3.850	270,1
51 Cremona	1.850	562,2	103 Roma	3.990	260,7
Verbania-Cusio-Ossola	1.850	562,2	<b>Media nazionale</b>	<b>1.897</b>	

Fonte: elaborazione del Sole-24 Ore del lunedì su dati Scenari Immobiliari

da 24 ore 22.12.'03

## Per richiedere il rimborso dell'Ici il termine è sempre di 3 anni

Il termine prescrizione di tre anni, entro cui può essere richiesto il rimborso dell'Ici non dovuta, trova applicazione anche nel caso in cui il contribuente abbia versato l'imposta - pur dovuta in astratto - ad un Comune diverso rispetto a quello cui la stessa spettava.

E' quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, sezione tributaria, con sentenza 26.9.'03, n. 14291.

Come è noto, il termine per l'effettuazione della richiesta di rimborso decorre - secondo quanto stabilito dall'art. 13 del d.lgs. n. 504/'92 - "dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione".

## 10 milioni di euro per i tetti fotovoltaici

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del Ministero dell'ambiente per il programma "tetti fotovoltaici-nuovi bandi regionali", finalizzato alla diffusione e all'incentivazione dell'utilizzo delle fonti alternative di energia.

Con il provvedimento, si impegnano e si ripartiscono le risorse finanziarie tra le Regioni e le Province autonome che hanno deciso di aderire al programma in questione, che prevede la realizzazione di impianti fotovoltaici di potenza da 1 a 20 kw collegati alla rete elettrica di distribuzione integrati o installati negli edifici e relative pertinenze.

Ammessi ai benefici, che potranno raggiungere il 75% del costo di ogni impianto, saranno i soggetti sia pubblici che privati che presenteranno domanda in seguito ai nuovi bandi emessi dalle Regioni e dalle Province autonome nonché coloro che avevano un progetto ammesso in graduatoria, a seguito dei bandi già emanati, ma non finanziati per esaurimento dei fondi.

Le risorse messe a disposizione dal Ministero dell'ambiente ammontano a oltre 10 milioni di euro, a cui si aggiunge una somma di pari importo stanziata da parte delle Regioni e delle Province autonome che hanno aderito al programma, per una cifra complessiva disponibile di oltre 20 milioni di euro.

L'erogazione dei finanziamenti da parte dello Stato alle Regioni ed alle Province autonome avverrà a seguito della pubblicazione dei relativi bandi sui bollettini ufficiali regionali.

Regioni/Province autonome	Ripartizione delle risorse Euro
Piemonte	783.358,12
Valle d'Aosta	21.108,57
Lombardia	1.612.405,05
Sardegna	300.092,73
Prov. Aut. Bolzano	80.202,28
Prov. Aut. Trento	81.903,52
Veneto	797.601,64
Friuli Venezia Giulia	218.056,30
Liguria	305.196,81
Emilia Romagna	711.795,87
Toscana	642.689,16
Umbria	147.808,20
Marche	260.212,07
Lazio	935.895,54
Abruzzo	227.412,39
Molise	60.246,20
Campania	1.025.092,14
Puglia	734.076,04
Basilicata	111.157,43
Calabria	376.917,10
Sicilia	904.218,49
<b>Totale</b>	<b>10.337.445,65</b>



## Lo scadenzario 2004 del datore di lavoro domestico

**10 Gennaio 2004 - Sabato**

**Versamento dei 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.

**Marzo 2004**

**Certificazione della retribuzione**

Entro questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2003 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

**10 Aprile 2004 - Sabato**

**Versamento dei contributi Inps**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2004.

**Denuncia di assunzione\***

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2004.

**Giugno - Settembre 2004**

**Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla base del vigente CCNL il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

**10 Luglio 2004 - Sabato**

**Versamento dei contributi Inps**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2004.

**Denuncia di assunzione\***

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2004.

**11 Ottobre 2004 - Lunedì**

**Versamento dei contributi Inps**

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2004.

**Denuncia di assunzione\***

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps della denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2004.

**Dicembre 2004**

**Tredicesima**

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

\* 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. *Cn* dic. '03). 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.

**BAROMETRO**

## Le proteste ipocrite di quei Comuni troppo tolleranti

di Corrado Sforza Fogliani\*

Contro il condono edilizio, protestano tutti. Magari, anche i "palazzinari". Tanto, non costa nulla, e si fa — per così dire — bella figura. A parte questo, fra i più patetici che protestano ci sono senz'altro i Comuni (meglio, i loro amministratori e la loro organizzazione nazionale). Sarebbe, infatti, il caso di dire, finalmente, che si costruisce abusivamente per un fatto molto semplice: perché l'abusivismo è tollerato dai sindaci. E' tollerato prima (per mancato controllo del territorio) e dopo (per il mancato abbattimento). Ancora. Spieghino i Comuni come possano ancora esservi zone prive di strumento urbanistico. Spieghino se abbiano reso possibile, coi loro piani regolatori, il riutilizzo del patrimonio edilizio, o se — piuttosto — non lo abbiano invece intralciato. Spieghino, altresì, se sia vero o no che abbiano di continuo indotto allo spreco di territorio, impedendo nella gran parte d'Italia quel che è invece possibile in Lombardia, Lazio e Piemonte (il recupero dei sottotetti) o — ancora — in Piemonte (il recupero dei rustici). Soprattutto, dicano i Comuni se è proprio del tutto infondata la considerazione che in molti sempre più fanno: che gli abusi, cioè, sono in gran parte indotti da normative troppo farraginose, equivoche (applicabili per gli avversari e interpretabili — come si dice — per gli amici) e restrittive all'eccesso (tant'è che la coscienza civica non considera più in senso critico molti abusi, come chiusure di verande e via dicendo). Così pure, dicano i Comuni se è proprio, e ovunque, infondata l'insinuazione che molti amministratori sono "contrari" al condono solo perché toglie loro di mano un'arma potentissima di controllo politico degli elettori (per non parlare di "ricatto": fin che ci sono, non vedo...).

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO* 9.10.03

## Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

## TUTTOCONDOMINIO

### Cancelli: automatici

Per la giurisprudenza prevalente l'applicazione al cancello condominiale di un sistema di apertura automatizzato non costituisce innovazione ma semplice modificazione della cosa comune, rispondendo meramente allo scopo di un uso della cosa comune più intenso e proficuo, di un più comodo godimento di esso e di una maggiore sicurezza del condominio che evita così la mancata chiusura del cancello per dimenticanza o negligenza dei condomini (Trib. Brescia 7 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 769); pertanto la relativa spesa può essere validamente deliberata dall'assemblea dei condomini con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c., secondo e terzo comma (Trib. Monza 14 dicembre 1984, in Arch. loc. e cond. 1985, 79; App. Brescia 16 luglio 1993, n. 540, ivi 1994, 821 e Pret. Pisa 59/95, ivi 1995, 627).

Sostanzialmente nello stesso senso si è espressa altresì la pronuncia Trib. Milano 4 marzo 1991 (in Arch. loc. e cond. 1991, 600), per la quale siccome l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni trova origine e fondamento essenzialmente nel suo diritto dominicale e non già nella concreta utilizzazione che egli faccia del bene, è legittima la delibera assembleare che approva l'automazione del cancello del passo carraio, ripartendone la spesa in proporzione alle quote millesimali di ognuna delle porzioni immobiliari, indipendentemente dal possesso e dall'uso di una o più vetture.

Anche la S.C. è intervenuta sul tema puntualizzando che non è richiesta, per la legittimità della delibera assembleare avente ad oggetto la chiusura dei cancelli di accesso al sottosuolo ove sono collocati i posti macchina riservati ai condomini, l'adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio, non concernendo tale delibera una "innovazione" secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinato della cosa comune consistente nel non consentire a terzi estranei al condominio l'indiscriminato accesso al sottosuolo dello stesso (Cass. 3 febbraio 1999, n. 875).

Per una recente pronuncia (App. Roma 2134/94), invece, la ripartizione delle spese affrontate da un condominio per l'acquisto di un cancello automatico per l'accesso ai box deve essere eseguita secondo il criterio previsto dal comma 2 dell'art. 1123 c.c., a norma del quale, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese devono essere ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

### Citofono

In caso di installazione di citofono la spesa è da ripartire in parti uguali con esonero per quelle unità immobiliari che ne vogliono fare a meno.

Tale installazione, tra l'altro, non integra né innovazione, né imposizione di servitù a carico della proprietà condominiale, ma configura un uso del bene comune, legittimo nei limiti in cui non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso (così, Cass. 22 giugno 1982, n. 3795).

È stato inoltre specificato che l'uso di un impianto citofonico elettrocomandato installato a proprie spese e per favorire la propria attività professionale (nella specie, chiaroveggente e cartomante) costituisce esercizio di un diritto di ciascun condomino, con l'unico limite di non arrecare pregiudizio alla sicurezza degli altri condomini (Trib. Milano 21 novembre 1991, n. 9565, in Arch. loc. e cond. 1992, 371).

Per Trib. Bologna 22 maggio 1998, n. 1299, infine, nel sistema di comunicazione tra ciascun appartamento condominiale e l'esterno (citofono) possono distinguersi parti comuni (il quadro esterno e comune tutta la parte dell'impianto che precede la diramazione dei cavi in direzione delle singole unità abitative) e parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Da ciò la necessità di distinguere, anche in sede di riparto delle spese di installazione, la parte comune da quelle di proprietà individuale: di esse, la prima ricade nel regime previsto dall'art. 1123, secondo comma, c.c., mentre le seconde gravano interamente su ciascun condomino in ragione della loro obiettiva entità. (Nella fattispecie, quanto alle parti di proprietà comune dell'impianto, il tribunale ha disposto la suddivisione delle spese di installazione in quote identiche, sulla considerazione che la cosa comune era, per consistenza e funzione, destinata a servire ugualmente e indiscriminatamente le singole proprietà).

### Mansarda

È definibile come una "disposizione particolare di tetto, ottenuta spezzando le falde in due parti a diversa pendenza, in modo da permettere l'utilizzazione del sottotetto come abitazione" (ZINGARELLI, Vocabolario della lingua italiana, Bologna 1991).

La Cassazione penale (sez. III, 24 ottobre 1979, Scoglio) ha sottolineato che la mansarda, per sua naturale destinazione ad abitazione, non può rientrare nel concetto di "volume tecnico", che è costituito da quello spazio destinato a comprendere le parti degli impianti tecnici che per la loro funzionalità non possono essere contenute nelle parti dell'edificio realizzabili entro i limiti volumetrici previsti dalla legge. Di conseguenza la mansarda richiede la licenza o concessione edilizia.

È stato inoltre rilevato che le pensiline poste a copertura di mansarde costituiscono parte integrante del tetto, e devono considerarsi di proprietà comune, per cui le relative spese di manutenzione devono ripartirsi tra tutti i condomini secondo il criterio dell'art. 1123 c.c., primo comma (Trib. Milano, sez. VIII, 20 marzo 1989, in Arch. loc. e cond. 1989, 514).

V., altresì, soffitta; sottotetto; tetto.

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

## BAROMETRO

# Contratto innovativo con la riforma Biagi

di Corrado Sforza Fogliani\*

La riforma Biagi (D. Legislativo 10.9.03 n. 276, in vigore dal 24 ottobre) fa strada. Ed entra - attraverso una Commissione attuativa - in un Contratto collettivo di lavoro: quello dei dipendenti da proprietari di fabbricati (portieri, addetti alle pulizie, giardinieri ecc.), sottoscritto - come da cinquant'anni a questa parte - dalla Confedilizia, per la proprietà, e da Cgil-Cisl-Uil, per i lavoratori.



La carica innovativa che ne è derivata (per un contratto tradizionale come questo, anche per l'ambiente di lavoro interessato) è importante. È stato formalmente recepito, nella nuova normativa, l'istituto del lavoro a coppia (il cosiddetto job sharing), contratto in forza del quale due lavoratori (moglie e marito, ad esempio) si impegnano a svolgere la stessa prestazione lavorativa, ripartendosi lo svolgimento del lavoro e godendo di una retribuzione in misura percentuale alle prestazioni da ciascuno erogate.

Ma non è tutto. 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 e il ritiro nonché la distribuzione della corrispondenza straordinaria.

Di maggiore interesse ancora, 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.

Il meccanismo di corresponsione dell'indennità economica di malattia è poi 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.

Un Contratto collettivo innovativo, flessibile. Un Ccnl, quindi, che va incontro ai tempi. È la prova che se si tolgono le maglie normative (i famosi lacci e laccioli), la forza delle cose fa poi il resto. Inesorabilmente.

\*presidente Confedilizia

## GIURISPRUDENZA CASSAZIONE

### Gli immobili storici dello Stato sono inalienabili

L'art. 822 secondo comma cod. civ. comprende nel demanio pubblico, se appartengano allo Stato, fra l'altro, "gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico ed artistico a norma delle leggi in materia". L'esplicito collegamento della norma codicistica con le "leggi in materia" e, quindi, con la legge 1° giugno 1939 n. 1089 vigente all'epoca del contratto in contestazione, comporta un pari ambito di applicazione dell'una e delle altre, segnato dall'identità della materia, e dunque un pari livello di specialità. Ne discende che detto art. 822 e le altre disposizioni del codice civile ad esso connesse vanno ad integrare, per gli indicati immobili, la precedente legge del 1939, ed inoltre, in applicazione delle comuni regole sulla successione delle leggi nel tempo e sull'abrogazione implicita della norma anteriore per effetto della norma posteriore con essa non compatibile, prevalgono sulla medesima legge del 1939, ove contenga disposizioni divergenti. Abrogazione implicita, come già ritenuto dalle Sezioni unite di questa Corte con la sentenza del 6 aprile 1966 n. 898, si è verificata per l'art. 24 della legge del 1939, limitatamente alla parte in cui, con ampio riferimento alle cose d'antichità e d'arte, consente il trasferimento a terzi anche della proprietà di immobili d'interesse storico ed artistico, dietro autorizzazione ministeriale, non essendo tale trasferimento conciliabile con il regime di assoluta inalienabilità (ed inusucapibilità) stabilito per i beni del demanio pubblico dall'art. 823 primo comma cod. civ.

Cass. 24.4.'03 n. 6522, Pres. Saggio, Est. Graziades

### Spese per la cosa comune, c'è spesa e spesa

Nel caso di trascuratezza degli altri condòmini, da accertarsi in fatto, solo le spese di conservazione possono essere anticipate da un partecipante al condominio al fine di evitare il deterioramento della cosa, cui egli e tutti gli altri hanno un oggettivo interesse, e soltanto delle spese per la conservazione il condominio, che le ha anticipate, può chiederne il rimborso. Relativamente alle spese per il godimento, le quali invece debbono essere sostenute solamente da chi concretamente gode della cosa comune, il rimborso non è previsto, in quanto il singolo condòmino le ha anticipate per un godimento soggettivo, che è suo personale e che non può riguardare anche gli altri partecipanti alla comunione. (Nel caso di specie la Corte di cassazione ha deciso che sono destinate alla conservazione le spese per l'acqua occorrente per l'irrigazione del giardino; mentre sono destinate al godimento le spese per il combustibile e per l'energia elettrica necessari per l'impianto di riscaldamento e per l'acqua potabile).

Cass. 1.8.'03 n. 11747, Pres. Est. Corona

### Targa notarile, occorre l'autorizzazione

Non sussiste incompatibilità tra l'articolo 48 del regolamento notarile - che impone al notaio di tenere esposta all'esterno del suo studio una tabella che riproduca la legenda del proprio sigillo - e le norme del regolamento comunale che, per l'affissione delle targhe, pongono l'obbligo di richiedere un'autorizzazione comunale, in ossequio a esigenze di aspetto dei fabbricati ed estetica edilizia urbana ai sensi dell'articolo 33 del Rd n. 1150 del 1942. Ne consegue che il carattere obbligatorio di una targa non può legittimare di per sé l'obbligato ad apporla senza alcun controllo sulle dimensioni e su ogni altro elemento influente sull'estetica urbana, presentandosi la suddetta autorizzazione quale atto vincolato nell'an e diretto unicamente alla valutazione del *quomodo*.

Cass. 12.9.'03 n. 13439, Pres. Olla, Est. Felicetti

### Cessione azienda e locazione, apposito contratto

Nella disciplina dell'art. 36 l. 392/78, dalla cessione o dall'affitto dell'azienda allocata in un immobile condotto in locazione non discende automaticamente, come effetto necessario, la successione del cessionario o dell'affittuario nel contratto di locazione, essendo questa soltanto eventuale, richiedendosi a tal fine la conclusione di un apposito negozio tra cedente e cessionario dell'azienda, pur non essendo in tal caso la cessione del contratto condizionata al consenso del locatore, in deroga all'art. 1594, 1° comma, c.c.

Cass. 3.4.'03 n. 5137, Pres. Carbone, Est. Preden

## FORUM

## Caccia al tesoro (Forum, 1990)

### Il fatto

Giuliano prende in affitto la villa di proprietà di Adriana e ci va a vivere. Tutto procederebbe tranquillamente se Giuliano non chiedesse ad Adriana il permesso di restaurare il caminetto, il cui stato lascia un po' a desiderare. La donna autorizza l'operazione ma rifiuta di parteciparvi finanziariamente.

Giuliano si rivolge a un'impresa e i lavori iniziano. Improvvisamente, nascosto in una nicchia, viene rinvenuto un cofanetto; Giuliano lo apre e sotto alcuni scritti trova un piccolo tesoro: un orologio da tasca dell'800, spille e altri gioielli antichi. Dopo averli fatti stimare da un perito e avere scoperto che valgono complessivamente almeno undici milioni, Giuliano comunica ad Adriana la notizia del ritrovamento, manifestando l'intenzione di tenersi il cofanetto e il suo contenuto: secondo lui è consuetudine che chi trova un tesoro... se lo tenga!

Adriana esamina i gioielli e li riconosce: li ha visti moltissimi anni prima addosso ai suoi nonni; in più sono presenti in alcune loro antiche fotografie. Il cofanetto e il suo contenuto appartengono da sempre alla sua famiglia e a nascondersi è stato sicuramente un membro della famiglia stessa: pertanto non si tratta di "oggetti smarriti", ma di gioielli nascosti dai proprietari della villa.

Giuliano non si arrende e si rivolge a Forum: se non avesse dato inizio ai lavori di restauro del caminetto, il cofanetto sarebbe rimasto nel suo nascondiglio per sempre... siccome è stato lui a riportarlo alla luce, i gioielli sono suoi!

### La decisione

In seguito alle prove documentali esibite, ritengo attendibile il riconoscimento operato dalla signora Adriana su alcuni oggetti nella casetta rinvenuta da Giuliano in occasione dei lavori da lui effettuati all'interno della villa. Pertanto nel presente caso non può trovare applicazione l'art. 932 del c.c. sul "tesoro", che riguarda il caso in cui nessuno, nemmeno il proprietario del luogo, può provare di essere proprietario della cosa rinvenuta. Trova, invece, applicazione l'art. 930 del c.c. per il quale spetta al ritrovatore un premio per il ritrovamento. Tale premio consiste in una somma pari a circa il 5% del valore della cosa ritrovata. Ma se la cosa non ha valore commerciale, la misura del premio è fissata dal giudice secondo il suo prudente apprezzamento.

### P.Q.M.

*Avuto riguardo al fatto che alcune delle cose contenute nel cofanetto non hanno valore commerciale, determino l'ammontare del premio in lire 1.000.000 e dispongo che il cofanetto e gli oggetti in esso contenuti vengano consegnati ad Adriana e che costei contestualmente versi a Giuliano la somma di lire 1.000.000.*

*Così è deciso.*

da: Santi Licheri, *Le sentenze del giudice di Forum*, ed. Piemme

## I contatori di caseggiato favoriscono lo spreco d'acqua

Il Presidente confederale ha dichiarato all'ANSA:

"Altro che trastullarsi con il libretto casa e il 'pericolo' ascensori, e cioè con problemi indotti solo da categorie in cerca di lavoro. Oggi siamo all'emergenza elettrica e all'emergenza idrica. E se per la prima andrebbero ripensate superficiali decisioni prese in passato, per la seconda bisognerebbe fare una seria inchiesta sull'operato dei Consorzi di bonifica, contro i quali è in atto in Italia una rivolta popolare della quale, pure, i politici fanno finta di non accorgersi per motivi clientelari. Questo, anche se per i Consorzi tutto va bene (una volta le alluvioni, un'altra volta la siccità) per chiedere sempre nuovi soldi, allo Stato e ai contribuenti. *La cosa più importante da considerare* è poi che gran parte dell'eccessivo consumo di acqua deriva dal fatto che le aziende municipalizzate o privatizzate impongono il cosiddetto contatore di caseggiato, che - eliminando il controllo dei consumi individuali - favorisce lo spreco d'acqua. Così come lo spreco d'acqua viene favorito dal fatto che le stesse aziende - sempre per proprio esclusivo tornaconto, come nel caso già detto, e per avere maggiori garanzie - pretendono l'intestazione dei contatori ai proprietari invece che agli inquilini, così sostanzialmente liberi, in molte situazioni, di concorrere grandemente allo spreco."

## I Comuni non favoriscono gli affitti a universitari

I Comuni, pur avendone la facoltà, sembrano ignorare la possibilità d'istituire un'aliquota agevolata dell'Ici per chi lochi alloggi a studenti universitari sulla base degli specifici Accordi locali tra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquinato, come previsto dall'art. 5 della legge n. 431 del 1998, che ha riformato le locazioni abitative.

Lo ha segnalato la Confedilizia, ricordando che "soprattutto nei centri ove maggiore è la concentrazione di studenti universitari provenienti da altre città, si rende necessario favorire tale tipo di locazione, che presenta caratteri tutti particolari rispetto a quella ordinaria, con maggiori spese e rischi per i locatori". I Comuni, ha concluso l'organizzazione, "hanno appunto la possibilità di agire sull'Ici attraverso una specifica aliquota ridotta, che servirebbe di indubbio stimolo ai proprietari per dare in affitto alloggi a studenti universitari fuori sede".

Chi è oggi un Libertario? Non è più un "benpensante". È un malpensante, perfino un pazzo. Pazzo per la libertà. Non ha un partito politico. Non è certo di sinistra, ma nemmeno di destra. Vede nello Stato non il suo protettore, ma il suo aguzzino. Qualunque Stato, a cominciare da quello comunista. Il libertario oggi torna all'anticomunismo viscerale: non è più di moda, ma ci torna. Il libertario pensa con la sua testa. Le mode e le convenzioni sociali non lo interessano.

Sergio Ricossa

## GIURISPRUDENZA EUROPEA

## Non c'è locazione per l'installazione di distributori automatici

L'art. 13, B, lett. b), della VI direttiva Iva deve essere interpretato nel senso che non costituisce una locazione di beni immobili ai sensi di detta disposizione il conferimento da parte del proprietario dei locali al proprietario di un distributore di sigarette del diritto di installare il detto distributore e di assicurarne il funzionamento e il rifornimento nel suo stabilimento per un periodo di due anni, in un luogo designato dal detto proprietario dei locali, in cambio di una percentuale dei ricavi lordi derivati dalla vendita di sigarette e di altri prodotti a base di tabacco nel suo stabilimento, senza tuttavia che al proprietario del distributore siano concessi diritti di possesso o di controllo diversi da quelli che sono stati esplicitamente previsti nel contratto concluso tra le parti.

*Corte di giustizia CE, Sez. V, Sent. 12 giugno 2003, causa C-275/01 - Pres. Timmermans - Rel. La Pergola*

## Quest'anno nuova forma di vacanze, la rivitalizzazione dei paesi abbandonati

"La rivitalizzazione di paesi, o frazioni, abbandonati è la forma di vacanze che quest'anno è decollata più di ogni altra. Forse sull'onda della campagna a favore dei piccoli Comuni, intere compagnie di giovani e meno giovani sono andate ad abitare in centri, soprattutto della montagna o della collina, disabitati o con poche famiglie rimaste. Ne hanno fatti altrettanti paesi vivi, diventati - anche - mete di turisti, ai quali in molti casi hanno gratuitamente fornito i servizi essenziali".

Lo ha fatto rilevare il Presidente confederale chiudendo il convegno sull'ospitalità turistica svoltosi a Cortina, presente il Presidente della Commissione Turismo del Senato, sen. Bettamio, e organizzato dalla Confedilizia locale in collaborazione con il Comune e la Confcommercio ampezzanese. "Lo strumento di cui ci si è avvalsi è stato quello della locazione, che - ha continuato il Presidente confederale - può essere del tipo regolato dalla normativa civilistica (unità abitativa, anche ammobiliata, ma senza altri servizi) così come può essere, invece, di tipo imprenditoriale, regolato - allora - dalle apposite leggi regionali".

## La nuova disciplina della cauzione

Il deposito cauzionale (o «cauzione») è normalmente chiesto dal proprietario che affitta casa, al fine di avere (dall'inquilino) una minima garanzia per le obbligazioni nascenti dal contratto (pagamento canoni, buona conservazione dei locali ecc.). In quanto pegno irregolare, la somma consegnata dall'inquilino diviene proprietà del locatore. La cauzione è disciplinata dall'articolo 11, legge 392/78, il quale dispone che la somma versata a tale titolo: a) non può superare 3 mensilità di canone;

b) produce interessi al tasso legale, da corrispondersi all'inquilino al termine di ogni anno (dall'1/1/02).

Durante l'equo canone, tali regole erano inderogabili; l'accordo derogatorio tra proprietario e inquilino (ad esempio per una cauzione superiore a 3 mensilità, o comportante la improduttività di interessi, o la corresponsione degli stessi al termine della locazione), era considerato nullo e l'art. 11 si sostituisce alle pattuizioni delle parti (se difformi). L'inderogabilità, per costante dottrina e giurisprudenza, si è sempre ravvisata nel «presidio di nullità» (art. 79, legge equo canone), che sanziona i patti

volti ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con la normativa. La situazione è invariata per le locazioni non abitative (commerciali, artigianali, industriali, ufficio ecc.).

Per le abitative, invece, la dottrina maggioritaria ritiene ormai che, per effetto dell'abrogazione dell'art. 79, operata (solo per l'uso abitativo) dall'art. 14 della legge di riforma degli affitti (l. 431/98), sia aperta la strada a deroghe (se concordate dalle parti).

Le motivazioni addotte a sostegno di tale maggior libertà sono riconducibili a due filoni: a) l'art. 11 citato pare essere privo di inderogabilità implicita, non

avendo valenza processuale o pubblicistica; b) la nuova norma diretta a sanzionare i patti contrari alla legge (art. 13, l. 431/98) pare aver dato una disciplina meno rigorosa della precedente, avendo la preoccupazione di garantire la durata minima della locazione e di impedire che (con pattuizioni varie) il locatore possa percepire un canone in realtà superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (o comunque contrattualmente stabilito o, ancora, superiore ai limiti massimi di fascia per i contratti agevolati).

Se qualche incertezza ci può essere nel caso di accordi con cui l'inquilino rinuncia agli interessi sul deposito (anche se pare difficile ipotizzare che ciò si concretizzi in un aumento di canone), pare logico propendere per la

liceità di un deposito superiore a 3 mensilità (se produttivo di interessi legali). Si propende anche per la liceità del versamento del deposito (pur superiore a 3 mensilità) su libretti bancari, con accettazione (da parte del conduttore) dell'interesse che vi maturi (anche se inferiore al tasso legale); data la bassa remunerazione di tali libretti, il dover corrispondere il tasso legale significherebbe infatti (per il locatore) una perdita pecuniaria.

In entrambi i casi pare difficile ravvisare un patto che determini un concreto (e vietato) aumento del canone; ciò vale per i contratti «liberi» (durata minima 4 anni, con rinnovo di 4). Per quelli regolamentati («agevolati», con durata minima 3 anni e proroga di 2, e transitori e universitari), il dm. 5/3/99 non aveva

recepito la liberalizzazione, e imponeva il pieno rispetto dell'art. 11 dell'equo canone.

Il recente dm. 30/12/02, nei nuovi tipi di contratto, vincolanti dalla sottoscrizione degli accordi territoriali locali tra le organizzazioni di proprietari e inquilini (avvenuta o con trattative in corso), mantiene i tradizionali limiti per contratti transitori e universitari (il che è comprensibile, data la loro breve durata), ma ha finalmente recepito la liberalizzazione per gli agevolati (infatti il tipo di contratto non contiene più il limite di 3 mensilità; neppure nelle note di compilazione); inoltre, se il contratto dura più di 4 anni, la cauzione non produce interessi.

Pier Paolo Bosso  
Coordinamento legali Confedilizia

da La Stampa 17.11.03

## Gli enti locali, centri di spesa fuori controllo

Pesanti e continue si susseguono le doglianze dei comuni per veri o supposti tagli ai finanziamenti. Ultimamente sembra in voga la protesta attuata attraverso lo spegnimento della pubblica illuminazione dei centri minori, annunciata anche per la sera di oggi, mercoledì 17. A muoversi in questa direzione sono, oltre ovviamente le associazioni che raggruppano i comuni stessi, cioè l'Anci, e i comuni «piccoli», anche organismi di complemento come Legambiente. Chi impertito grida da mesi contro la Finanziaria è il sindaco di Firenze, e presidente dell'Anci, Domenico, ormai avvezzo a batter cassa a tempo pieno.

La vicenda, che invero è speciale alle insorgenze delle province e ovviamente delle regioni, si presenta senza distinzione di parte politica, sicché sovente a far da masanielli sono esponenti della medesima coalizione di governo, del tutto priva di una politica coerente e unitaria in materia di enti locali, ma anzi allo sbando, perché solo una maggioranza senza regole interne può tollerare che un Galan, per esempio, si

faccia portavoce d'istanze regionalistiche contro il governo. La tenace e caparbia protesta municipale è del tutto incoerente rispetto alla riconosciuta necessità di contenere la spesa pubblica, principio che si vorrebbe far valere per il governo a Roma, ma non per chi amministrano Palermo o reggia Bolzano.

**I comuni seguono una politica fiscalistica quasi senza eccezioni.** Il peso dell'Ici sale ogni anno, e chissà che potrebbe mai occorrere una volta che il catasto fosse municipalizzato, con il comune che contemporaneamente sarebbe parte e giudice, fissando quelle rendite sulla cui base introita già larghissima quota delle proprie entrate tributarie.

I comuni sono riusciti a imporre sia lo sfondamento del tetto originario del 6 per mille, portato per tutti al 7 (si vedano le delibere dei singoli comuni per capire quanti ormai abbiano trasformato l'aliquota «massima» in aliquota «ordinaria»), sia l'arrotamento, per dir così, tramite la rivalutazione specifica del 5% delle rendite ai fini Ici.

Addirittura sono riusciti a incrementare al 9 per mille il limite massimo, in un caso che, pur previsto dalla legge come specifico (alloggi privi di contratto di locazione per due anni), viene addirittura illegittimamente dilatato da alcuni comuni. Come poi i comuni, in concreto, amministrano l'Ici si recepisce dalla situazione pratica di calcoli e versamenti dell'imposta proprio in questi giorni di scadenza della rata: questi enti «più vicini di tutti ai cittadini» si dimostrano in realtà oppressivi dei loro amministrati.

**I comuni non vogliono stare al gioco.** Non intendono tagliare, pur avendone le possibilità. Dalle domeniche a piedi fatte pesantemente pagare ai cittadini (per fortuna il ministro Matteoli ha tagliato i fondi e molti enti locali sono dovuti andare con più prudenza) alla trasformazione degli incarichi amministrativi in attività professionale a tempo pieno (lo stipendio ai consiglieri comunali è sempre più diffuso, per tacere di disposizioni regionali che introducono la liquidazione per i sindaci che lasciano l'incarico) è un susseguirsi di spese superflue che i comuni non vogliono non diciamo sopprimere ma nemmeno ridurre. Che bisogno hanno di strapagati direttori generali (nobilitati, si fa per dire, dalla titolazione anglofona di city manager) a far da mero doppione ai segretari generali? Che necessità c'è di circoscrizioni cui corrispondono amministratori ultraretribuiti rispetto alla nullità dei compiti che hanno? Si legge di un municipio (ex circoscrizione) di Roma il cui presidente due anni addietro regalò angeli di ceramica ai dipendenti, l'anno scorso ombrelli e quest'anno, secondo le accuse dell'opposizione, donò 800 copie di un dizionario romanesco. Sono pure queste spese di rappresentanza che debbono essere eliminate.

**Quanto ai comuni minori, essi ricevono elogi sperduti** sia dalla stampa, soprattutto periodica, sia da ogni istituzione, su su fino al Quirinale. L'Istat ci fa sapere che, secondo il censimento del 2001, vi sono 977 comuni con popolazione fra 2.001 e 3.000 abitanti, 1.679 da 1.001 a 2.000 residenti, 1.128 tra 501 e 1.000 e infine ben 864 comuni con meno di 501 amministrati. Mai che si parli di accorpate comuni privi di struttura demografica adeguata.

Anzi, si pretendono sempre nuovi compiti, nuove funzioni, evidentemente non attuabili a simili inconsistenti soglie demografiche e quindi da applicarsi attraverso altri strumenti (consortili o simili), cioè con costi sempre maggiori. Non paghi di questa polverizzazione, che non ha più alcun senso stanti le moderne comunicazioni, si va invece in direzione di ulteriori spezzettamenti. In Calabria, per esempio, si sta pensando a come rendere comuni autonomi le frazioni con forte presenza di cittadini parlanti albanese.

In questa situazione acquista spessore e significato la proposta della Confedilizia per un premio al comune più virtuoso, alla ricerca dell'ente locale che dimostri di risparmiare di più. Il comune, cioè, che più rispetti i propri contribuenti. Sempre che un ente del genere esista davvero.

Marco Bertocini

da ItaliaOggi 17.12.03

## L'«immobiliarista» che cerca casa a chi vuol fare l'inquilino abusivo

Bastano 800 euro, e lui - armato di piccone - provvede subito a sfondare la porta di un appartamento Aler

**DALLA PRIMA**  
L'Inquilino. Regole che a Quarto Oggiaro sono state la scusa per sfondare la porta di un appartamento Aler

L'Aler, sfondato per un inquilino. Sono passati da un anno e mezzo che il proprietario ha sfondato la porta di un appartamento Aler. Ora il proprietario ha sfondato la porta di un appartamento Aler.



«In carriera ho eseguito 40 interventi. Le più facili sono le abitazioni a piano terra, basta entrare dalla finestra»

L'Inquilino. Regole che a Quarto Oggiaro sono state la scusa per sfondare la porta di un appartamento Aler. Ora il proprietario ha sfondato la porta di un appartamento Aler.

da il Giornale 6.9.03

## Chi partecipa all'assemblea

Un'importante sentenza della Corte di Cassazione (n. 3596, del 12/3/03, sez. II) ha fatto il punto su alcune questioni che, con grande frequenza, riscaldano la vita condominiale:

a) le attribuzioni dell'assemblea straordinaria nel dominio degli edifici

b) le attività cui l'amministratore del condominio è tenuto ai fini del completo svolgimento delle funzioni amministrative

c) la partecipazione dell'amministratore all'assemblea dei condomini, sia essa ordinaria o straordinaria,

anche con riferimento al compenso spettantegli.

Innanzitutto va ribadito che l'assemblea, oltre che annualmente, in via ordinaria, per le delibere indicate dall'art. 1135 cc. (ordinaria amministrazione, vale a dire: conferma o meno dell'amministratore e compenso, approvazione di consuntivo e preventivo delle spese di gestione, opere di manutenzione straordinaria, costituzione eventuale di un fondo speciale) può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando lo ritenga necessario o quando ne venga fatta richiesta da almeno 2 condomini (che rappresentano un sesto del valore dell'edificio in millesimi).

L'assemblea straordinaria, invece, si riunisce quando, nel corso dell'esercizio, c'è la necessità di deliberare collegialmente in merito alla gestione del condominio.

In sintesi, l'assemblea straordinaria nel condominio non è un collegio dotato di competenze specifiche ed eccezionali, ma qualsiasi riunione tenuta durante l'anno (oltre quella ordinaria) per provvedere all'amministrazione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni, ogni qual volta si presenta la necessità od opportunità di una decisione collegiale.

La Suprema Corte ha poi ribadito che l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato, assimilabile al manda-

to con rappresentanza (possibili le variazioni quando diverrà legge il riconoscimento di personalità giuridica al condominio).

Per quanto attiene alla partecipazione dell'amministratore all'assemblea (ordinaria o straordinaria), la Corte ha riconosciuto che è pur vero che la sua presenza in assemblea non è espressamente contemplata tra le attribuzioni stabilite dagli art. 1130 e 1131 cc., ma ciò non significa che l'amministratore non sia tenuto a partecipare alle assemblee. Anzi, secondo le disposizioni del codice, i rapporti tra amministratore e assemblea sono strettissimi.

In altre parole, in considerazione dei compiti che gli sono specificamente attribuiti dalla legge (art. 1130 e 1131, cc.) e delle attività preparatorie e strumentali che dei primi costituiscono il

necessario completamento, l'amministratore svolge le funzioni che metaforicamente possono definirsi di organo esecutivo del collegio, da cui riceve ordini, direttive, indicazioni, suggerimenti. Di conseguenza, la sua presenza alle riunioni del collegio deve ritenersi compresa tra i suoi compiti istituzionali.

In effetti, la prassi diffusa è che l'amministratore partecipa sempre all'assemblea e (solitamente) funge da segretario; ciò gli consente di eseguire le delibere in modo fedele e puntuale.

La sentenza ha affermato che, poiché si tratta di attività connessa e indispensabile per lo svolgimento e il compimento delle funzioni amministrative, la partecipazione dell'amministratore all'assemblea, ordinaria e straordinaria, deve ritenersi compensata

dal corrispettivo annuale stabilito al momento in cui viene conferito l'incarico (senza retribuzioni aggiuntive, salva diversa e specifica delibera). Anzi perché il compenso dell'amministratore deve sempre essere fissato dall'assemblea (e non può raggugiarsi alle tariffe predisposte dalle associazioni di categoria, se non sono accettate dai condomini).

Inoltre, sarebbe assurdo consentire all'amministratore, cui è demandato il compito di convocare l'assemblea ordinaria e straordinaria, di incrementare il suo compenso con iniziative più o meno giustificate, convocando a suo piacimento l'assemblea dei condomini in sessione straordinaria.

Pier Paolo Bosso  
Coordinamento legali Confedilizia

da La Stampa 22.9.03

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

La Confedilizia ha celebrato il 14 settembre a Piacenza il giorno di liberazione fiscale del proprietario di casa: il giorno, cioè, in cui chi ha investito in immobili comincia a trattenere per sé il reddito del proprio investimento, anziché riversarlo allo Stato ed al Comune, in imposte statali e – soprattutto – comunali. Per il cittadino comune italiano, il giorno di liberazione fiscale è il 4 agosto. Negli Stati Uniti, il giorno dell'indipendenza contributiva, sempre per il contribuente medio, è il 19 aprile e in Svizzera il 1° maggio, mente vien calcolato nel 7 giugno per la Gran Bretagna e nel 18 giugno per l'Irlanda.

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

Sempre a Piacenza, il ministro Giovanardi ha detto a un Convegno della Confedilizia che "il settore della casa è il settore delle famiglie: merita quindi una speciale attenzione, e gliela daremo". Giovanardi ha anche sottolineato che "se si vuole, come si vuole, aiutare i consumi delle famiglie, non si può poi gravare la casa – che vuole dire le famiglie – di spese per adempimenti non indispensabili, o quantomeno in questo momento rinviabili, che sottrarrebbero risorse a consumi spesso necessari, e comunque utili a quel rilancio dell'economia che sta arrivando".

## Casa, la forbice taglia-sviluppo

"Casa, la forbice taglia-sviluppo": questo il titolo di un interessante editoriale comparso su *24 ore* (6.12.'03).

È scritto nello stesso, a conclusione delle precedenti (approfondite) considerazioni: "Da cosa originano le difficoltà del trovar casa in affitto? In parte sono connaturate a un territorio che, al netto della porzione montana, ha una delle più elevate densità di popolazione d'Europa. E ciò rende più complessa la gestione del dove e quanto costruire e delle relative infrastrutture di trasporto (disastrose). Ma in gran parte deriva da una forbice spropositata tra affitto pagato e affitto incassato, al netto delle imposte. La tassazione della casa *non di residenza* è estremamente penalizzante per l'investimento e crea un nodo scorsoio che sempre più si farà sentire nei prossimi anni".

## STOP DELLA CORTE COSTITUZIONALE SAREBBE COSTATO 800 EURO A EDIFICIO

### Niente "libretto-casa" Si risparmiano 8 miliardi Cade l'obbligo di documentare la storia dei palazzi

di FAVUSTO CARNOTI

**ROMA** - Un risparmio compreso tra i 550 e gli 800 euro per ogni immobile. In totale, poco meno di 8 miliardi di euro. Per una volta, i proprietari di case debbono dire grazie alla Corte Costituzionale. Bocciano la legge con cui la Regione Campania aveva provato a introdurre il "fascicolo del fabbricato", meglio noto come libretto-casa, la Consulta ha fatto una grande cortesia a tutti gli italiani cui è intestato un appartamento. Come spiega a *Libero* il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, «la sentenza, per i principi che afferma, boccia il libretto-casa sull'intero territorio nazionale».

Il fascicolo, ufficialmente, si candida-

va (ormai pare lecito parlarne al passato) a essere una sorta di carta d'identità della casa, compilato da un tecnico del Comune dopo una breve visita dell'immobile. Prima il governo D'Alema provò a imporre mediante legge nazionale. Poi, quando si capì quanto sarebbe costato ai proprietari, pensò bene di mettere il provvedimento in frigorifero. Dal quale, però, è uscito con l'arrivo della devolution, che ha portato la questione in mano alle Regioni. La giunta campana del ds Antonio Bassolino ha voluto, per una volta, essere prima in qualcosa. Così, caso unico in Italia, ha previsto l'obbligo del libretto per tutti gli appartamenti. Contro il libretto-casa imposto per legge si sono mosse subito Confedilizia, Confagricoltura e Confcommercio, convinte che il fascicolo-casa, come si legge in un documento congiunto, «costituisce un pesante onere, tale da colpire indistintamente la proprietà senza recare alcuna concreta risposta alla domanda di sicurezza». Quelle dei tecnici chiamati a compilare il fascicolo sono ritenute infatti «visite prive di approfondimenti, motivate da finalità solo burocratiche». Soprattutto, lo scorso dicembre la stessa presidenza del Consiglio ha impegnato la legge davanti alla Corte Costituzionale. Che, pochi giorni fa, l'ha dichiarata illegittima.

Il punto, spiegano in Confedilizia, è che la sentenza, per come è stata formulata, ha un'efficacia che va al di là della Regione amministrata da Bassolino. È il concetto stesso di fascicolo di fabbricato che viene dichiarato incostituzionale. «Anche a prescindere dall'entità degli oneri economici imposti indistintamente a tutti i proprietari dei fabbricati e, quindi, anche a quelli di più modeste

condizioni economiche», si legge nella sentenza della Consulta, la legge regionale finisce per risultare «intrinsecamente contraddittoria e, quindi, irragionevole». La norma impugnata, a conti fatti, risulta «lesiva dell'articolo 3 della Costituzione, sotto il profilo del generale canone di ragionevolezza, e dell'articolo 97 della Costituzione, in relazione al principio di efficienza e buon andamento della pubblica amministrazione».

In Confedilizia, dove non avevano perso tempo per presentarsi in giudizio a sostegno del governo, ringraziano la presidenza del Consiglio per aver presentato ricorso contro la legge della Campania e ritengono di aver buoni motivi per dirsi soddisfatti. «La legge», spiega Sforza Fogliani, «è stata cassata sulla base dei parametri di ragionevolezza e di proporzionalità spese-beneficio. Insomma, è stata bocciata l'idea stessa di una legge che possa prevedere l'obbligo del libretto indistintamente per tutti gli immobili, per il semplice fatto che questi esistono. Anche se si tratta di edifici che non presentano lesioni o che non si trovano in zone a rischio». Accertamenti simili, per l'associazione dei proprietari di case, dovrebbero infatti «essere obbligatori solo là dove ci sia un motivo fondato».

È la seconda sconfitta che il libretto-casa riporta in un tribunale. Il primo cittadino Walter Veltroni, unico sindaco in Italia, aveva infatti reso obbligatorio il fascicolo per tutti gli edifici del Comune capitolino. Ma nel luglio del 2002 il Consiglio di Stato ha accolto il ricorso presentato da Confedilizia, decretando la «illegittimità della prestazione imposta ai cittadini». La situazione è stata poi sanata nel settembre 2002, quando la giunta regionale del Lazio ha introdotto una legge che lascia i Comuni liberi di scegliere se imporre o meno il fascicolo. Stavolta, però, a detta del presidente di Confedilizia, il colpo è definitivo: «La sentenza della Corte Costituzionale rappresenta un chiaro segnale di divieto per qualunque altro tentativo di creare lavoro "baroindotto" a danno dei proprietari di immobili, che non hanno certo bisogno di ulteriori aggravii».

**Walter Veltroni aveva imposto il fascicolo per tutti gli edifici di Roma**

*Strumento cartaceo rivendicato da professionisti senza altro lavoro*

## Ed ora ci casca addosso anche il black out

Povera casa, li ha addosso tutti, oramai. Ingegneri e geometri senza lavoro (ma anche architetti, agronomi e via... disoccupando!), chiedono a gran voce – per tirarsi su una costola – il libretto-casa. Non parliamo dei manutentori di ogni genere (riscaldamento e così via)! O dei manutentori delle canne fumarie. E non parliamo, neppure, degli industriali degli ascensori: che, siccome non si costruisce più (e non si installano più ascensori nuovi), chiedono al ministro Marzano di complicare la vita ai condomini che l'ascensore ce l'hanno già. Ora, vien buono – sempre per creare lavoro buroindotto – anche il black out. Roberto Bella ha chiesto su *La stampa* (6.10.'03) che ogni edificio debba dotarsi di un "piano di emergenza" e suggerito (ma si comincia sempre così...) che ogni condominio abbia un gruppo elettrogeno. Insomma, pagare l'energia elettrica – anche al prezzo "garantito senza interruzioni" – non basta più. Come pagare i Consorzi di bonifica non è più sufficiente (ci vuole, contro le alluvioni, anche l'assicurazione...). Ci imporranno pure la gabbia di Faraday – presto – e di abbattere le case nelle zone sismiche.

**BAROMETRO**

# E c'è pure un'agenzia che occupa le case per poi darle in affitto

La realtà supera l'immaginazione. Ora, si occupano (anzi, si "okkupano") le case, per poi affittarle. Ma procediamo per ordine. Innanzitutto, il fatto essenziale: l'esistenza di un'organizzazione che «pubblicizza esplicitamente l'occupazione quale metodo per risolvere i problemi di abitazione, offrendo addirittura una vasta gamma di scelta del tipo di alloggio (mono o bilocali, villette a schiera e interi palazzi)». Sono parole tratte da un esposto presentato alla Procura della Repubblica di Milano dal consigliere regionale della Lombardia Silvia Ferretto (An). Dal canto suo, Assoedilizia (associazione milanese della Confedilizia) ha denunciato che «l'atteggiamento di coloro che compiono, teorizzano, proteggono, giustificano, tollerano le occupazioni abusive di abitazioni pubbliche o private (fenomeno tristemente in aumento nel nostro Paese) si inquadra in un più ampio quadro eversivo»; quadro eversivo che si è alimentato «anche attraverso la mitizzazione dell'esproprio per pubblica utilità, utilizzato spesso dalla Pubblica amministrazione per fini impropri e distorti». D'altra parte, è noto che - a Roma - la Procura della Repubblica ha disposto una serie di perquisizioni domiciliari a carico di esponenti di questa organizzazione di "okkupazione" (che ha un proprio referente anche in un consigliere, con delega da Veltroni, del Comune della capitale); e che un sindacato inquilini, il Sicut, è addirittura giunto al punto di chiedere un condono per queste occupazioni abusive (richiesta concretizzata in una proposta di legge della Sinistra, a dir poco aberrante). Tant'è che, con questi chiari di luna, è parso a un giornale romano persino un successo che a esponenti "disobbedienti" dell'organizzazione sia stato negato un finanziamento comunale per una trasferta a un Social Forum, a Saint Denis. Ma non è ancora tutto. Si "okkupa" per affittare, come si diceva. Lo hanno denunciato due giornali romani, indicando anche lo stabile interessato e il canone richiesto (via De Lollis 6, dai 100 ai 150 euro per un posto letto, 200 per una stanza). Tanto per completare l'informazione, aggiungeremo che si tratta dell'organizzazione che è venuta a sigillare con piombo liquido la serratura del portone d'ingresso dello stabile in cui ha sede la Confedilizia, a Roma. Lasciando, anche, un cartello: «Abbiamo sfrattato la Confedilizia». La tolleranza (e, soprattutto, lo spregio - anche istituzionalizzato - per la proprietà) porta inevitabilmente a tutto questo.



**Corrado Sforza Fogliani**  
presidente di Confedilizia

da IL GIORNO 27.11.'03

## CONTROMANO

### Europa, devi far l'americana

*Perché da noi c'è la stagnazione mentre gli Usa crescono più del 3 per cento*

Se gli Usa riescono, nonostante tutto, a tenere il passo, mentre noi aranchiamo, è perché si tratta di una società economicamente sana: sebbene anche quello americano sia, a tutti gli effetti, un welfare state, ciò non arriva a scalfire le idee madri sulle quali la società americana è incardinata. Si potrebbe dire, insomma, che il welfare laggiù è un accidente, un portato della storia, mentre il laissez-faire resta la regola, il principio ispiratore. Il che non significa, beninteso, che gli americani non credano alla solidarietà. Ci credono e più di noi: chiunque frequenti quel Paese sa che esso si basa su di una "giving culture", su una cultura del dare che sa prendersi cura dei meno fortunati senza ricorrere, eccetto che in alcuni casi limite, al seducente strumento della coercizione. Ma la cultura del dare non è la cultura del dividere, che invece imperversa in Europa. Permettetemi di spiegarlo ricorrendo a una citazione del grande scrittore cristiano (e poi cattolico) G. K. Chesterton: dare, scriveva questi, non è dividere. Il dividere si basa sull'idea che non ci sia alcuna proprietà personale, che ci si limiti a spartirci, come iene che si avventano sulla carcassa di un leone, ciò che misteriosamente fa la sua comparsa alla nostra mensa. Viceversa, il dare qualcosa a un'altra persona è possibile proprio perché si ammette il principio della proprietà: il donare, insomma, è l'altra faccia del possedere.

L'America è una nazione di proprietari, proprietari che sanno donare. Sta qui la sua essenza, il suo senso storico: come l'Italia è una repubblica fondata sul lavoro, l'America (anche se non sta scritto nella Costituzione) è una democrazia basata sulla proprietà. La differenza non è sottile e si riverbera nel sociale: dove domina l'ammirazione per chi sa fare più e meglio, anziché l'odio sociale. Dove aiutare chi è rimasto indietro è un dovere personale, non un obbligo gravoso. Dove la crescita economica e lo sviluppo seguono naturaliter una volta chiarito che un uomo ha diritto ai frutti del proprio lavoro, e a servirsene (come recita la Dichiarazione d'indipendenza) per inseguire la felicità, sua e di chi gli sta vicino.

La distanza che separa America ed Europa, prima che politica, è culturale: ma è un abisso che va colmato, se vogliamo garantire ai nostri figli un domani migliore. Servono riforme, serve più mercato, servono le infrastrutture di cui quel mercato ha bisogno per operare a pieno regime.

Ma serve pure una riscoperta sincera e non interessata di quei valori, cristiani e liberali (il rispetto per la proprietà e i contratti, il sentimento del lavoro, la gioia e non l'invidia per il successo altrui), che soli possono assicurare all'Occidente un domani di prosperità. È una battaglia che si combatte in Parlamento e in azienda, ma si può vincere solo a scuola, nei circoli parrocchiali o culturali, in famiglia.

Portare i pesi gli uni degli altri, scriveva Paolo di Tarso. Non lasciarli sul groppone a chi è forte per invidiarlo poi da meschini ed esigere la distribuzione. Alla fine il sistema non regge.

Giampiero Cantoni (da *Panorama* 28.8.'03)

## PUNTURA

**ICI - Il Comune di Bellagio (Como) vuol ridurre l'Ici del 10% ai negozianti che lascino le luci accese la sera, a bottega chiusa, e del 30 a quelli che tengano aperto l'esercizio fino alle 23, da Pasqua a ottobre. Ci sono Comuni che riducono l'Ici a chi esponga fiori sul verone. Altri a chi abiti sul lato destro (o sinistro) di una via. Si attende l'Ici agevolata sulla base del nome proprio, del peso corporeo, della pratica degli scacchi, e ovviamente dell'adesione politica.**

**MARCO BERTONCINI**

da IL TEMPO 4.12.'03

ANCE

La casa piace storica

“Oltre un milione di abitazioni storiche (costruite prima del 1919) sono vuote perché in stato di degrado e se venissero ristrutturate il 56% di 1.500 potenziali acquirenti sarebbero disposti a pagare anche il 21% in più al mq”. E’ quanto emerge dalla ricerca Censis-Ance, “Paesaggio e beni culturali per la valorizzazione del territorio”, illustrata a Positano dal d.g. del Censis, Giuseppe Roma, che ha aperto i lavori della prima delle due giornate del V Convegno nazionale dei giovani imprenditori edili. Secondo il Censis in Italia si contano circa 22 mila insediamenti storici, 40 mila ville e palazzi nobiliari, 3 mila giardini storici, 20 mila castelli, 1.500 conventi, 81 mila case rurali storiche vuote, 15 mila in malora. Numeri che, per difetto, danno la misura dell’estensione dei cosiddetti beni culturali minori. A questi guardano come occasione per allargare l’orizzonte delle attività delle imprese edili i giovani costruttori dell’Ance presieduti da Marco Di Paola, che ha chiesto al ministro dei beni culturali, Giuliano Urbani, politiche mirate (sgravi fiscali per il 50%) incentivanti per i privati a far emergere, recuperandolo, questo patrimonio culturale e architettonico per destinarlo a nuove funzioni di qualità, siano esse relative al turismo, alla salute, alla cultura.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia  
 Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia  
 Notizie utili per il proprietario di casa  
 Tabelle per paghe e contributi colf e portieri  
 Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale  
 Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali  
 Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune  
 Aste giudiziarie  
 SU INTERNET  
 www.confedilizia.it

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Su iniziativa del senatore Scalerà (Margh.) ed altri, è stato depositato un disegno di legge con il quale viene richiesta una normativa per la deducibilità fiscale delle spese di intermediazione immobiliare. Sempre del senatore Scalerà è un disegno di legge contenente norme per agevolare l’acquisto della prima casa di abitazione ed il recupero edilizio.

Il deputato Rodeghiero (LNP) ha presentato una proposta di legge con la quale chiede la modifica all’art. 7 del d.lgs. 30.12.’92, n. 504, in materia di esenzione dall’Ici.

L’applicazione del d.m. 2.4.’68, n. 1444 in materia di altezze e distanze tra edifici è il tema del disegno di legge depositato dal sen. Falcier (FI) ed altri.

Modifiche ed integrazioni al T.U. delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità sono state richieste - con un disegno di legge - dal senatore Caruso (An) ed altri.

Disposizioni per la tutela dei beni culturali e ambientali inseriti nella “Lista del patrimonio mondiale” dell’Unesco vengono richieste, in una proposta di legge, dal deputato Vigni (Ds).

I senatori Brutti e Mascioni (Ds) hanno depositato un disegno di legge con il quale si determinano le competenze professionali dei geometri e dei periti industriali edili nei settori delle costruzioni, delle strutture e dell’urbanistica.

Norme per l’attuazione dell’art. 117 della Costituzione in materia di beni culturali e paesaggistici sono definite in un disegno di legge presentato dalla senatrice Acciarini (Ds) ed altri.

Il deputato Lucchese (UDC) ha chiesto al Ministro delle attività produttive quali iniziative intenda intraprendere il Governo affinché il prezzo dell’energia elettrica venga ridimensionato.

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

Gerhard Prosi

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 giugno 2002 - giugno 2003	2,3 %	1,72 %
Variazione luglio 2002 - luglio 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione agosto 2002 - agosto 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione settembre 2002 - settembre 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2003	2,4 %	1,80 %
Variazione novembre 2002 - novembre 2003	2,4 %	1,80 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall’ISTAT	75%
Variazione giugno 2001 - giugno 2003	4,6 %	3,45 %
Variazione luglio 2001 - luglio 2003	4,9 %	3,67 %
Variazione agosto 2001 - agosto 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione settembre 2001 - settembre 2003	5,2 %	3,90 %
Variazione ottobre 2001 - ottobre 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione novembre 2001 - novembre 2003	5,1 %	3,82 %

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 giugno 2002 - giugno 2003	2,9 %
Variazione luglio 2002 - luglio 2003	2,9 %
Variazione agosto 2002 - agosto 2003	2,7 %
Variazione settembre 2002 - settembre 2003	2,9 %
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2003	2,8 %
Variazione novembre 2002 - novembre 2003	2,8 %

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

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).



Appartiene a voi  
 LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia  
**Anno 14 Numero 1**  
 Direttore responsabile  
 CORRADO SFORZA FOGLIANI  
 Redattore  
 FLAVIO SALTARELLI  
 Redazione  
 Ufficio Stampa Confedilizia  
 00187 - Roma  
 Via Borgognona, 47  
 Tel. 06/6793489 (r.a.)  
 Fax. 06/6793447  
 Impaginazione e fotocomposizione  
 PubliNet - Piacenza  
 Stampa  
 TEP s.r.l. - Piacenza  
 Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)  
 Licenziato per la stampa  
 il 9 gennaio 2004