



All'interno

- CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ, PRESENTAZIONE A CANNES E A MILANO DELLE LINEE GUIDA CONFEDILIZIA-RINA

- Orario portieri, obbligo europeo

Numero verde fino al 27 febbraio

- Borse di studio portieri, domande entro il 31/3 e il 31/5

- Chiarimenti Assonime sui moltiplicatori per le compravendite

- L'elenco dei nuovi Comuni ad alta tensione abitativa

- L'Agenzia del Territorio sull'accatastamento degli immobili storici

- Condono edilizio, domande entro il 31/3

- Sfratti e agevolazioni alla prova dell'"alta tensione abitativa"

- Nessuna scorciatoia sul "libretto del fabbricato"

- La Consulta salva i contratti transitori

SECIT: IN 22 ANNI TASSE SULLA CASA A + 965% *FA STRADA LA PROPOSTA CONFEDILIZIA PER UN TRIBUTO COMUNALE REDDITUALE*

Dal 1980 al 2002 il gettito dei tributi sugli immobili è passato da 2.600 milioni di euro a 27.700 milioni di euro (di cui circa un terzo rappresentato dall'Ici), registrando così in vent'anni un aumento del 965%. Nei soli ultimi 4 anni, l'aumento è stato del 6,3%.

È quanto rileva in uno studio il Secit, il Servizio consultivo ed ispettivo tributario del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nello studio, il Secit parla di "iniquità e onerosità dell'attuale sistema di imposizione sugli immobili", che dovrebbe essere corretto riducendo l'attuale prelievo sugli immobili ad un solo tributo reddituale di esclusiva competenza comunale. Secondo il Secit, si potrebbe – inoltre – tassare l'uso della proprietà immobiliare a carico sia del proprietario che dell'inquilino, "entrambi potenziali fruitori dei livelli di servizio erogati dagli enti locali".

Com'è noto, la Confedilizia ha da tempo proposto l'istituzione di un unico tributo sulla casa, a carattere reddituale e di spettanza comunale. Apprezziamo quindi la ripresa della nostra proposta da parte di un organo autorevole come il SECIT.

LE PROPOSTE CONFEDILIZIA, FANNO STRADA

Il Presidente dal Ministro Scajola

Il Presidente confederale ha incontrato il Ministro per l'attuazione del programma di Governo, Scajola. Ha pure incontrato – insieme al Vicepresidente dell'Asages dott. Carlo Emanuele dei conti Manfredi ed alla dott.ssa Alessandra Egidi, Assistente del Presidente – il Sottosegretario al Ministero per i beni culturali, Bono. Sforza Fogliani s'è poi incontrato con il Direttore dell'Agenzia del Territorio, Picardi, e con il Presidente dell'ACI-Automobile club, Lucchesi, oltre che con il Segretario Generale della FIAIP, Pelis, che era accompagnato dal Responsabile dell'Osservatorio dell'organizzazione, Attinà. Sempre a Roma, il Presidente ha partecipato – insieme al Responsabile del Coordinamento urbanistico, Scripelliti – ad un Convegno sulla riforma urbanistica che si è svolto alla Sala del Cenacolo del Parlamento, su invito del deputato Mantini. Ad Aosta, il Presidente confederale ha tenuto una relazione al locale Rotary sul mercato immobiliare e le sue prospettive, ed incontrato il Presidente della locale Associazione territoriale, Bionaz, che era accompagnato da altri esponenti della stessa.

Numerosi gli interventi del Presidente a radio e Tv. Segnaliamo, in particolare, la partecipazione – insieme, fra gli altri, al Viceministro Martinat – alla trasmissione in diretta "Radio anch'io" di Radio uno e, sempre in diretta, alla trasmissione "Istruzioni per l'uso" pure di Radio uno, nonché alla trasmissione di Radio 24 "Nove in punto. Fatti e protagonisti dell'attualità" (sul mercato immobiliare e quello delle locazioni). Per la Tv, segnaliamo l'intervista in diretta con Rai international.

Le Poste celebrano la Confedilizia
 Un francobollo per 120 anni d'attività. Con un occhio al sociale

Alla fine dello scorso ottobre, le Poste Italiane hanno emesso un francobollo speciale per celebrare i 120 anni dalla costituzione della Confedilizia. Lo ha reso noto la stessa organizzazione della proprietà immobiliare, precisando che alla presentazione ufficiale del francobollo è avvenuta in Campidoglio a Roma, alla presenza del Ministro delle Comunicazioni, Maurizio Gasparri, ed il presidente di Poste Italiane spa, Enzo Cardì. Dopo un saluto introduttivo di曹rado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, la storia ultracentenaria dell'organizzazione è stata tracciata dal prof. Francesco Perfetti, docente di storia contemporanea all'università Laus di Roma. A celebrazione dell'evento, Confedilizia ha voluto "adottare una stanza" nella Casa di Peter Pan, l'associazione di volontariato che si occupa dei bambini affetti da patologie tumorali dell'ospedale Bambin Gesù di Roma. Confedilizia ha così inteso legare a questa importante ricorrenza un grande progetto di solidarietà, usando il proprio nome ad uno degli ambienti della casa per i piccoli pazienti oncologici.

da il *Duemila* 17.12.'03

Associazioni territoriali, notizie urgenti sul TGp

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

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



Immobili storici locati, Amministrazione finanziaria condannata alle spese

Prima sentenza di Commissione tributaria dopo la recente sentenza della Corte Costituzionale che ha confermato la piena legittimità del sistema di tassazione agevolata per gli immobili storici. L'Amministrazione finanziaria ha insistito nelle proprie tesi (contrarie alla tassazione anzidetta) e la Commissione l'ha allora condannata anche alle spese di giudizio, oltre che alla restituzione delle imposte percepite in più del dovuto.

La questione, com'è noto, è se i proprietari degli immobili storici locati debbano corrispondere le imposte sulla base del canone percepito o sulla base della rendita catastale. Nella sua sentenza, la Commissione tributaria provinciale di Piacenza (Pres. est. Guidotti) si è rifatta alla ormai consolidata giurisprudenza pure della Cassazione in punto, ribadendo il principio che anche in caso di immobili storici locati le imposte vanno corrisposte sulla base delle rendite catastali. Poiché, però, l'Amministrazione finanziaria ha insistito nella sua tesi anche dopo la sentenza della Corte Costituzionale, la Commissione tributaria l'ha condannata – come già detto – alle spese di giudizio, in funzione della soccombenza.

ANACI

Presentato il nuovo Contratto portieri

L'ANACI di Milano ha presentato, nel corso di un'affollata riunione, il nuovo Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (in breve, Contratto portieri) stipulato – come da cinquant'anni a questa parte – dalla Confedilizia con CGIL-CISL-UIL.

Alla riuscita riunione ha partecipato – con l'avv. Cesare Rosselli, di Assoedilizia (Confedilizia) – il dott. Renzo Gardella, Responsabile Relazioni sindacali Confedilizia, che ha portato il saluto del Presidente confederale e illustrato alcuni particolari istituti del nuovo Contratto.

CCNL portieri, numero verde fino al 27 febbraio

Sarà attivo fino a venerdì 27 febbraio il numero verde 800.081.323 attivato per fornire informazioni e chiarimenti in merito all'applicazione del nuovo Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (cfr. *Cn* dic. '03).

Il numero verde è operativo dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 13 e dalle 14 alle 17.

IN GAZZETTA

Aliquote Ici

Il S.O. (n. 192) alla G.U. n. 293 del 18.12.'03 pubblica gli "Estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) per l'anno 2003".

Costi chilometrici

Il S.O. (n. 193) alla G.U. n. 294 del 19.12.'03 pubblica le "Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli deliberate dall'ACI – art. 3, comma 1, del decreto legislativo 2 settembre 1997 n. 314".

Zagrebelsky Presidente della Corte costituzionale

Gustavo Zagrebelsky è stato eletto all'unanimità Presidente della Corte Costituzionale.

Il Presidente confederale gli ha espresso le congratulazioni e l'augurio della nostra Organizzazione.

Spitz e Picardi confermati alle Agenzie

L'arch. Elisabetta Spitz e il dott. Mario Picardi sono stati dal Consiglio dei ministri, su proposta del ministro Tremonti, confermati – rispettivamente – a Direttori dell'Agenzia del Demanio e dell'Agenzia del Territorio.

Il Presidente confederale ha personalmente espresso agli interessati le vive felicitazioni della nostra Organizzazione ed ogni migliore augurio di buon lavoro.

Lo Stato è a volte doppiamente in difetto perché, mentre non può imporre niente alla propria inadempienza, impone invece al privato regole e visti. È un altro paradosso rovesciato: al contrario del privato, se lo Stato restaura male oppure non interviene, nessuno può opporsi.

Vittorio Sgarbi

Riforma condominio, prosegue l'esame

La Commissione Giustizia del Senato prosegue in Comitato ristretto l'esame dei disegni di legge in materia di riforma del condominio. Relatore della riforma è il sen. Mugnai mentre un incarico di consulenza è stato affidato al prof. Michele Costantino, ordinario di Diritto civile all'Università di Bari.

La Confedilizia, com'è noto, è già stata sentita dalla Commissione, in un'apposita audizione.

Impugnata dal Governo la legge Abruzzo per gli amministratori

Il Governo ha impugnato avanti la Corte costituzionale la legge della Regione Abruzzo istitutiva della professione di amministratore condominiale in via esclusiva (e, quindi, senza la possibilità di esercizio da parte di ogni interessato di un'altra professione). Ne risulterebbero particolarmente danneggiate le categorie dei geometri e degli agenti immobiliari, che si sono al proposito attivate.

Varato il nuovo Codice dei beni culturali e paesaggistici

Il Consiglio dei Ministri del 16.1.'04 ha varato il nuovo Codice dei beni culturali e paesaggistici. Per l'entrata in vigore del nuovo *corpus* normativo si deve, adesso, attendere la pubblicazione dello stesso sulla *Gazzetta Ufficiale*, avvenuta la quale daremo conto su *Cn* del contenuto del provvedimento, per il quale sono state presentate osservazioni – com'è noto (cfr. *Cn* gennaio '04) – sia dalla Confedilizia che dall'Asages.

APPUNTAMENTI

Expo Real 2004

Monaco di Baviera
4-6 ottobre 2004
Expo Real 2004 – 7° Salone internazionale degli immobili commerciali e industriali
www.exporeal.de
Informazioni:
tel. +49.89.9.4911628

Salone Restauro

Ferrara (padiglioni Ferrara Fiere)
25-28 marzo 2004
XI edizione di Restauro, il Salone dell'Arte del Restauro e della Conservazione dei Beni culturali e ambientali.
www.salonedelrestauro.com
Informazioni: tel. 02.8052151

Perché mai dobbiamo avere un'Italia illuminata in maniera così bestiale, con luci che sembrano lampade votive, al neon o con una luminosità fredda e accecante che determina un effetto di totale estraneità, con palle a diversi livelli, a grappoli, nella variante a goccia, o come pianeti in un planetario?

Vittorio Sgarbi

Ascensori, inchiesta UE

La Commissione europea ha disposto un'indagine sul mercato europeo di ascensori e montacarichi per comportamento anticoncorrenziale.

L'indagine ha portato ad ispezioni in numerose industrie nonché in associazioni di categoria del settore.

L'Assonime sull'aumento dei moltiplicatori per le compravendite

La circolare 20.1.'04, n. 1, dell'Assonime (Associazione fra le società italiane per azioni) illustra la rivalutazione del 10% dei moltiplicatori relativi alla determinazione degli imponibili dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale, disposta dalla Finanziaria 2004 con decorrenza 1.1.'04 (cfr. *Cn* genn. '04, nel quale la disposizione interessata è stata – per errore di stampa – indicata come art. 2, c. 63, anziché come art. 2, c. 66).

La Circolare, nel riassumere le novità introdotte, ricorda che i moltiplicatori in questione concernono la disciplina di cui all'art. 52 del Testo unico dell'imposta di registro, che preclude l'esercizio del potere di rettifica del valore dichiarato degli immobili per gli atti di trasferimento relativi ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita il cui valore risulti indicato in misura non inferiore a quella risultante dall'applicazione dei moltiplicatori stessi. I moltiplicatori risultano così variati: quello dei terreni, pari a 75, passa a 82,5; quello di 50 - valido per fabbricati del gruppo D e della categoria A/10 - passa a 55; quello di 34 (fabbricati gruppo E e categoria C/1) passa a 37,4; quello di 100 (fabbricati gruppi A, B e C, escluse categorie A/10 e C/1) passa a 110.

La disposizione - rileva l'Assonime - riguarda gli atti di trasferimento a titolo oneroso di beni immobili o costitutivi di diritti reali sugli stessi, ma anche gli atti dichiarativi aventi per oggetto i beni medesimi (divisioni) e gli atti giudiziari aventi effetti traslativi o costitutivi di diritti reali sugli stessi. Secondo l'associazione, i nuovi moltiplicatori "dovrebbero ritenersi operanti" anche per la determinazione del valore degli immobili oggetto di trasferimento a titolo gratuito, sia quando si tratti di atti fra vivi sia quando si tratti di trasferimenti *mortis causa*.



RINA



CERTIFICAZIONE DI QUALITA' DEGLI IMMOBILI, DALLA CONFORMITA' ALLA VALORIZZAZIONE

*Presentazione al MIPIM di Cannes ed a Milano
del Regolamento RINA e delle Linee guida CONFEDILIZIA-RINA*

Martedì 23 marzo, al Centro Turati di Milano (Via Meravigli 9), presentazione delle Linee guida CONFEDILIZIA-RINA per la certificazione di qualità degli immobili.

Il Convegno (LA CERTIFICAZIONE DI QUALITA' DEGLI IMMOBILI, DALLA CONFORMITA' ALLA VALORIZZAZIONE – Presentazione del Regolamento RINA e delle Linee guida CONFEDILIZIA-RINA) sarà aperto, alle 10, dal saluto introduttivo del Presidente Assoedilizia (Associazione territoriale della Confedilizia) avv. Achille Lineo Colombo Clerici e dagli interventi del Presidente della Confedilizia avv. Corrado Sforza Fogliani e dell'Amministratore delegato di Rina Spa ing. Ugo Salerno. Tema degli interventi: il significato di una collaborazione fra due storici enti (la Confedilizia ha festeggiato quest'anno i suoi 120 anni; il Rina opera dal 1861 come prestigioso organo di certificazione) che apre la strada anche in Italia ad una concezione di gestione degli immobili in un'ottica di valorizzazione.

L'ing. Cesare Murgia (per il Rina) e il prof. Stefano Stanghellini (per la Confedilizia) illustreranno poi, dal punto di vista tecnico, il Regolamento e le Linee guida, frutto di un'intensa (e fruttuosa) collaborazione fra i due soggetti istituzionali interessati, durata più di un anno.

Interventi, a seguire, di rappresentanti di grandi investitori del mondo immobiliare.

L'iniziativa sarà presentata al MIPIM di Cannes il 10 marzo, nell'ambito di una manifestazione FIAIP-CONFEDILIZIA (quest'ultima, sarà presente con proprio materiale espositivo anche nello stand Fiaip del MIPIM).

Detrazione Irpef sulle ristrutturazioni: bilancio 2003

Nell'anno 2003 le comunicazioni di inizio lavori per interventi di recupero edilizio soggetti alla disciplina della detrazione Irpef del 36% sono state 313.537, per un totale, dal 1998 ad oggi, di 1.760.744 interventi.

E' quanto ha comunicato l'Agenzia delle Entrate, precisando che le comunicazioni sono state 240.413 nel 1998, 254.989 nel 1999, 273.909 nel 2000, 319.249 nel 2001, 358.647 nel 2002.

Dal 1998 al 2003, in testa alla classifica per regioni si attesta la Lombardia (343.528 comunicazioni), seguita da Emilia Romagna (255.749) e Veneto (197.890). La prima regione del Centro-sud è il Lazio (116.628) che nella classifica generale è al sesto posto, dopo Piemonte (167.807) e Toscana (129.355).

Si ricorda che la Finanziaria 2004 ha apportato alcune modifiche all'agevolazione in parola, in particolare riportando al 41% la quota detraibile dall'Irpef e innalzando a 60.000 euro l'importo massimo su cui calcolare la detrazione (cfr. *Cn* genn. '04).

Notizie dal Parlamento

È stata presentata, dall'on. Emilio Delbono (Margh.) ed altri, una proposta di legge (A.C. n. 4610) dal titolo "Nuove disposizioni in materia di prestazioni economiche di malattia e tutela della maternità in favore delle persone addette ai servizi domestici e familiari".

L'Assindatcolf seguirà l'iter della proposta di legge, con particolare riferimento alle parti che interessano il datore di lavoro dei collaboratori familiari.

Rapporto annuale Censis: in Italia cresce la domanda di manodopera extracomunitaria

Secondo il Rapporto annuale del Censis, in Italia aumentano i nuclei familiari stranieri, e cresce anche la domanda di manodopera extracomunitaria da parte delle imprese, che nel 2003 ha sfiorato il 22%, pari a circa 150 mila assunzioni.

Sempre secondo il Censis, la regolarizzazione del lavoro extracomunitario avviata nel novembre 2002 raggiungerà, se tutte le pratiche dovessero essere accettate, una quota di lavoro immigrato regolare pari al 3,2% dell'occupazione italiana; di questa quota, l'1,7% riguarda il lavoro subordinato e l'1,6% quello domestico.

Il 42% degli immigrati - rileva sempre il Censis - lavora nel settore domestico come colf o badante, e la maggior concentrazione dei suddetti lavoratori è situata nelle regioni centrali e del Sud, come si evince dalla tabella sottostante.

Localizzazione regionale	Percentuale lavoratori domestici
Sud	52,7%
Centro	49,6%
Nord Ovest	35%
Nord Est	21%

Flussi 2004, in arrivo 29.500 lavoratori extracomunitari

Il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 19 dicembre 2003 - noto come decreto flussi 2004 - ha autorizzato per l'anno 2004 l'entrata nel nostro Paese di 29.500 lavoratori extracomunitari, di cui 26.100 non stagionali da occupare anche nel settore del lavoro domestico. Lo ha reso noto l'Assindatcolf, Associazione nazionale sindacale datori di lavoro domestico, aderente a Confedilizia, aggiungendo che con lo stesso decreto è stata autorizzata l'entrata nel nostro Paese - sempre ai fini di lavoro subordinato non stagionale - di 400 lavoratori di origine italiana residenti in Argentina, Uruguay e Venezuela.

Il decreto anzidetto è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 23 gennaio scorso e quindi da quella data è consentita la presentazione delle domande presso le competenti sedi delle Direzioni provinciali del lavoro.

Inoltre, è già stata emanata la Circolare del Ministero del lavoro e delle politiche sociali-Direzione Generale per l'immigrazione, con la quale si è attuata la distribuzione tra le Regioni e le Province autonome della quota di lavoratori subordinati non stagionali.

L'Assindatcolf ha espresso il proprio plauso per la veloce definizione di tutti gli aspetti normativi della procedura anzidetta, che con la pubblicazione del decreto sulla Gazzetta Ufficiale si è completata, ed ha invitato i datori di lavoro interessati ad avvalersi della possibilità di assumere come proprio collaboratore domestico un lavoratore ammesso ad entrare in Italia col decreto flussi 2004, di svolgere con celerità tutte le pratiche relative onde evitare che gli ingressi si esauriscano.

Per quanto concerne i 1.500 cittadini dello Sri Lanka autorizzati ad entrare in Italia, l'Assindatcolf ha ricordato che lo Stato dello Sri Lanka, tramite l'Ufficio nazionale per il lavoro all'estero, seleziona e prepara i possibili candidati all'ingresso nel nostro Paese aiutandoli a conoscere lingua ed abitudini italiane.

Ulteriori informazioni possono essere richieste presso le sedi locali dell'Assindatcolf, i cui indirizzi sono reperibili telefonando al numero verde 800.162.261 oppure consultando il sito all'indirizzo www.assindatcolf.it.

L'Associazione dal Sottosegretario Bono

L'on. Nicola Bono, Sottosegretario di Stato al Ministero per i beni e le attività culturali (con delega per i beni archivistici), ha ricevuto al Ministero il Vice presidente dell'ASAGES dott. Carlo Emanuele dei conti Manfredi, accompagnato dal Presidente confederale e dall'Assistente del Presidente, dott.ssa Alessandra Egidi.

Durante l'incontro (dopo l'illustrazione dello sviluppo territoriale già avuto dall'ASAGES e l'attività dalla stessa svolta) è stata consegnata al Sottosegretario una breve nota con alcune proposte migliorative della normativa attuale in materia di archivistica. Dette proposte sono state formulate al fine di far riconoscere l'importante ruolo che il proprietario di archivi riveste e di favorire la sua funzione pubblica di custode del patrimonio storico comune.

Riorganizzato il Ministero per i beni e le attività culturali, confermata l'autonomia degli archivi

Con la sua pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*, è divenuto operativo il d.lgs. 8.1.'04, n. 3, col quale si provvede alla riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.

Il Ministero è stato articolato in 4 grandi Dipartimenti ed in vari uffici dirigenziali generali. I Dipartimenti esercitano le proprie funzioni nelle seguenti aree:

- beni culturali e paesaggistici;
- beni archivistici e librari;
- ricerca, innovazione;
- spettacolo e sport.

L'Asages plaude alla decisione di prevedere - diversamente dallo schema di decreto approvato dal Consiglio dei Ministri (cfr. Cn nov. '03) - quattro Dipartimenti (e non più tre), di cui uno dedicato all'area relativa ai beni archivistici e librari. Così facendo, si è confermata l'autonomia del settore archivistico, che invece, con la precedente versione del provvedimento, rischiava di essere snaturata.

Patrimonio archivistico e leggi di tutela

In attuazione dell'articolo 9 della Costituzione italiana, il patrimonio archivistico (ovvero gli archivi e i singoli documenti appartenenti a privati, che rivestono notevole interesse storico e che sono stati dichiarati tali ai sensi dell'art. 6 del Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali, d.lgs. n. 490/99) è tutelato in vari modi: al singolo proprietario - gravato da considerevoli compiti di custodia e conservazione - vengono riconosciuti alcuni benefici. Le norme in materia sono soprattutto contenute nel citato Testo unico, come si evince dalla tabella esemplificativa che segue.

INTERVENTO CONSIDERATO	BENEFICI
Restauro ad iniziativa del proprietario, possessore o detentore di beni culturali (artt. 21, 34 e 35, T.U.)	Il soprintendente, che autorizza il restauro, si pronuncia, previa richiesta dell'interessato, sull'ammissibilità dell'intervento a contributi statali, certificandone eventualmente il carattere necessario ai fini della concessione delle agevolazioni tributarie (art. 35, T.U.) Lo Stato può concorrere nella spesa sostenuta dal proprietario per l'esecuzione degli interventi di restauro per un ammontare non superiore alla metà della stessa (art. 41, c. 1, T.U.)
I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo degli archivi privati dichiarati di notevole interesse storico, hanno l'obbligo di ordinare ed inventariare i propri archivi (art. 40, c. 2 e 3, T.U.)	Lo Stato può concorrere - in una misura non superiore alla metà - alla spesa sostenuta dal proprietario (art. 41, c. 3, T.U.)
Misure conservative disposte direttamente dal Ministero per impedire il deterioramento dei beni culturali ed assicurarne la conservazione. La spesa occorrente è a carico del proprietario (art. 37, T.U.)	Se gli interventi vengono effettuati su opere di particolare interesse o eseguiti su beni in uso o godimento pubblico, l'onere della relativa spesa può essere sopportato in tutto o in parte dallo Stato (art. 41, c. 2, T.U.)
Prestito di beni archivistici per mostre o esposizioni (art. 102, T.U.)	Il Ministero deve autorizzare il prestito e dichiarare il rilevante interesse scientifico e culturale della mostra o dell'esposizione ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali (art. 102, T.U.)
Cessione di interi archivi o di singoli documenti dichiarati di notevole interesse storico (art. 28-bis, d.p.r. n. 602/1973)	Pagamento totale o parziale delle imposte dirette (art. 28-bis, d.p.r. n. 602/73; art. 20, d.lgs n. 46/99)
Spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate (art.13-bis, c. 1, lettera g), d.p.r. n. 917/1986)	Detrazione, dall'imposta lorda sui redditi, di un importo pari al 19% delle spese sostenute, nella misura effettivamente rimasta a carico (art.13-bis, c. 1, lettera g), d.p.r. n. 917/86)
Cessione gratuita di beni culturali, in base ad apposita convenzione, ai soggetti e per le attività di cui all'art. 13-bis, c. 1, lettera h), d.p.r. n. 917/1986	Detrazione, dall'imposta lorda sui redditi, di un importo pari al 19% del costo specifico o del valore normale dei beni ceduti (art.13-bis, c. 1, lettera h-bis).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assocasalinghe costituite anche ad Agrigento, Enna, Padova e Trieste

Le Assocasalinghe, Associazioni territoriali della Confcasalinghe, si stanno diffondendo in tutta Italia. Le nuove entrate sono rappresentate dalle Assocasalinghe di Agrigento, Enna, Padova e Trieste e ciò a dimostrazione che dal Nord al Sud della nostra penisola si sente il bisogno di rafforzare la tutela della casalinga.

Le Assocasalinghe - neo costituite o già radicate nel territorio - rappresentano dei precisi punti di riferimento per la donna e per l'uomo che vogliono avere notizie circa le tante materie che interessano il settore: l'assicurazione obbligatoria Inail; il Fondo volontario pensionistico Inps; i contributi che vengono erogati in occasione della nascita dei figli; il lavoro alla pari; i nuovi lavori occasionali previsti dalla riforma Biagi; il Bed and Breakfast ecc..

Per avere informazioni sulla sede Assocasalinghe più vicina, si può telefonare alla Sede centrale, al numero 06.679.34.89 (r.a.).



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Valore dell'area fabbricabile ai fini Ici

Ai fini dell'Ici, per la determinazione della base imponibile di un'area fabbricabile non può applicarsi il valore costituito dal prezzo indicato nella convenzione di compravendita fra il Comune e l'acquirente né può essere utilizzato il criterio della "godibilità" del costruendo immobile, ma deve farsi uso di tutti i parametri che l'art. 5, c. 5, del d.lgs. n. 504/92 stabilisce per la determinazione del valore venale in "comune commercio" del bene. In particolare, deve essere considerato se il terreno è situato in una zona ricompresa in un piano di edilizia economica e popolare, gravata quindi da vincoli di destinazione urbanistica, e il riferimento al valore dei terreni circostanti deve riguardare specificatamente quelli aventi analoghe caratteristiche.

I principi sopra riassunti sono contenuti nella sentenza 19.12.'03, n. 19515, della Sezione tributaria della Corte di cassazione.

ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA PER LE CASALINGHE Anno 2004	
Iscritti 2003	Il 31 gennaio '04 è scaduto il termine entro il quale si doveva effettuare il versamento annuale di euro 12,91.
Iscritti 2003 esonerati dal pagamento	Non sono soggetti ad alcun adempimento, essendo il rinnovo per il 2004 automatico (*).
Assicurabili 2004	Coloro che nel corso del 2004 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria, dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti medesimi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre ed in ogni caso di euro 12,91) ovvero, se hanno diritto all'esenzione, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.
(*) Gli iscritti all'assicurazione - esonerati dal pagamento del premio in quanto titolari di un reddito lordo fino a euro 4.648,11 l'anno e appartenenti ad un nucleo familiare con reddito complessivo lordo fino a euro 9.296,11 - nel caso in cui vengano meno i requisiti di reddito anzidetti o quelli soggettivi devono farne apposita denuncia all'Inail entro i successivi trenta giorni.	



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
TRA SOCIETA' DI PROMOZIONE
E SVILUPPO IMMOBILIARE
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Affitti commerciali, previsioni negative

La domanda di case in locazione è in crescita. Non altrettanto, però, può dirsi per le locazioni degli uffici, dove si assiste ad una netta inversione di tendenza. E peggio andrà per gli affitti commerciali, ove scomparirà la richiesta di piccoli esercizi. Con l'unica eccezione di quelli molto elitari, concentrati in aree urbane centrali, ove la disponibilità è ridotta e il canone decisamente alto. Sono le previsioni di Aspesi, espresse dal presidente Stestilio Paletti.



ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI
COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Borse di studio, domande entro il 31 marzo e il 31 maggio

L'Ebinprof ha deliberato di conferire, per l'anno scolastico-academico 2002/2003, 610 borse di studio ai figli (a carico) di dipendenti da proprietari di fabbricati che, congiuntamente al datore di lavoro, dimostrino una regolarità di versamenti di contributi di assistenza contrattuale almeno dall'1.1.'02 e che frequentino con profitto i corsi di studio di riferimento.

Si tratta, in particolare: di 430 borse di studio da 260 euro ciascuna riservate a studenti di scuola media superiore che nell'anno scolastico 2002/2003 abbiano riportato, nell'esame di diploma/maturità, una votazione uguale o superiore a 80/100 (per le quali le domande devono essere presentate entro il 31.3.'04); di 180 borse di studio da 1.100 euro ciascuna riservate a studenti che, iscritti a corsi universitari e in regola con il corso di studi, abbiano riportato una media, negli esami sostenuti nell'anno accademico 2002/2003, pari ad almeno 25/30 (per le quali le domande devono essere presentate entro il 31.5.'04).

Maggiori informazioni, sulle regole di partecipazione e sui requisiti per la presentazione delle domande, possono essere richieste all'Ebinprof, ai seguenti recapiti: corso Trieste 10, 00198 Roma - tel. 06.44239166-06.44251393; fax 06.44252052; e.mail ebinprof@libero.it.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Aree in concessione - Proprietà superficaria - Delibera del comune e convenzione

Nell'assetto del riparto di giurisdizione antecedente al D.L.vo 31 marzo 1998, n. 80, ed alla legge 21 luglio 2000, n. 205, la deliberazione del comune di concedere su aree costituenti il proprio patrimonio un diritto di superficie finalizzato alla costruzione di alloggi di tipo economico e popolare e la relativa convenzione attuativa, stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, compongono entrambe la fattispecie complessa della concessione amministrativa ed istituiscono fra concedente e concessionario un rapporto che è unitario, con la conseguenza che le eventuali pretese, anche risarcitorie, attinenti alla detta convenzione sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo. (Nella fattispecie, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso avverso la sentenza della corte di appello che aveva dichiarato la nullità della clausola compromissoria sulla base della quale era stata affidata alla cognizione arbitrale la controversia risarcitoria nella materia *de qua*, con conseguente nullità del lodo arbitrale, ed ha anche rilevato la ininfluenza della rimozione, operata dall'art. 6 della citata legge n. 205 del 2000, del divieto di conferibilità ad arbitri delle controversie concernenti diritti soggettivi devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo, stante il carattere innovativo e, quindi, la irretroattività della legge medesima).

* Cass. civ., sez. un., 6 maggio 2003, n. 6856, Cacciapuoti c. Com. Vico Equense.
(L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35; L. 21 luglio 2000, n. 205, art. 6).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



Fondo assistenza, istruzioni per l'uso

L'Ente bilaterale nazionale agenti immobiliari professionali (Ebnaip) ha recentemente varato il Fondo di assistenza integrativa per dipendenti e datori di lavoro, attivando così le prestazioni previste dal regolamento allegato al Ccnl per dipendenti da agenti immobiliari, siglato tra la Fiaip e Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil nel settembre 2001. L'iscrizione al Fondo avviene automaticamente con il versamento della Qsc (Quota di servizio contrattuale) per il lavoratore dipendente e con il versamento del contributo forfettario per il datore di lavoro, le cui procedure di versamento sono contenute nel citato regolamento. La Qsc è costituita dall'1,60% della retribuzione lorda del dipendente (in aggiunta alla retribuzione tabellare e, conseguentemente, obbligatoria), unitamente alla trattenuta dello 0,30% a carico del lavoratore. Il carattere di obbligatorietà sancisce il versamento da parte del datore di lavoro della quota di servizio o, in alternativa, l'importo corrispondente al prelievo dell'1,60% deve essere inserito in busta paga, assoggettandolo alle contribuzioni e alle fiscalità relative. Nella prima fase di iscrizione al Fondo di assistenza integrativa, la quota economica giornaliera in caso di malattia è rimborsabile purché risulti il pagamento dei contributi previsti per i sei mesi precedenti: dal settimo mese si avrà diritto al rimborso a condizione che i contributi risultino versati, in modo regolare e continuativo, fin dalla data di prima iscrizione. Le prestazioni del Fondo che si riferiscono a infortuni professionali ed extraprofessionali per i lavoratori dipendenti e per i datori di lavoro, saranno invece fruibili dagli interessati purché risultino contributi di almeno 12 mesi. Per la corretta applicazione del contratto, il datore di lavoro è tenuto a portare espressamente a conoscenza dei propri dipendenti il contenuto del titolo IV del Ccnl provvedendo a farsi rilasciare dai lavoratori apposita ricevuta della presa visione dei contenuti dell'art. 11 del Ccnl. Il regolamento del Fondo è scaricabile dal sito Internet www.fiaip.it.

Riconosciuta la compatibilità fra le attività di amministratore condominiale e agente immobiliare

La Fiaip ha visto riconosciuta - dalla competente Commissione del Ministero delle attività produttive - la compatibilità tra le attività di amministratore condominiale, operatore in gestioni immobiliari e agente immobiliare.

Ne riferisce un ampio articolo del Segretario nazionale dell'organizzazione, Antonio Spina, sulla rivista dell'organizzazione.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Varata la nuova tabella dei minimi retributivi per colf e badanti

È stata firmata dalla Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo - nella quale la Fidaldo è rappresentata da Adolfo Gardenghi e da Teresa Benvenuto, dell'Assindatcolf nazionale - la nuova tabella dei minimi retributivi contrattuali da applicare ai lavoratori domestici nonché i nuovi valori convenzionali di vitto e alloggio (come da tabella sottostante).

In virtù di quanto previsto dal Contratto collettivo nazionale di lavoro sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico, detti valori maggiorati decorrono dall'1 gennaio 2004.

Tabella minimi retributivi fissati dalla Commissione Nazionale - Decorrenza 1 gennaio 2004 (Art. 34 del Contratto collettivo nazionale di lavoro domestico dell'8.3.2001)

CATEGORIA	TABELLA A		TABELLA B	TABELLA C	TABELLA D	TABELLA E			TOTALE INDENNITA' VITTO E ALLOGGIO
	CONVIVENTI		NON CONVIVENTI paga oraria	ASSISTENZA NOTTURNA fascia oraria: 20 - 8	PRESENZA NOTTURNA CAT. UNICA Fascia oraria: 21 - 8	INDENNITA'			
	a tempo pieno	lavoratori studenti 25 ore settimanali				pranzo e/o colazione	cena	Alloggio	
1° SUPER	756,399	434,944	5,708	869,836					
1°	674,456	403,399	5,198	787,893	504,250	1,505	1,505	1,303	4,313
2°	548,381	346,681	4,332	630,304					
3°	422,356	283,643	3,160						

Convegno a Piacenza

IL TRUST QUALE STRUMENTO PER LA TUTELA DEI DISABILI

Sabato 6 marzo, a Piacenza (Sala Convegni Banca di Piacenza - Via 1° maggio - Veggioletta), Convegno Assotrusts sul tema "Il trust quale efficiente strumento per la tutela del disabile, dell'incapace e del minore nel diritto italiano". Dopo la registrazione dei partecipanti (ore 9), i lavori inizieranno alle 9,30 con un'introduzione del Presidente confederale. Il termine dei lavori è previsto per le 13. Sono previsti pure uno spazio questi ed uno spazio per le conclusioni oltre che per il coffee break. Parteciperà ai lavori anche il Presidente della Commissione Giustizia del Senato, sen. Caruso.

Relazioni. "La disciplina della tutela del minore, dell'incapace e del disabile in Italia. Analisi dei limiti dell'attuale normativa", prof. Umberto Morello, Ordinario di Diritto civile presso l'Università degli studi di Milano; "Il trust quale opportunità di tutela del disabile, dell'incapace e del minore. Vantaggi operativi dell'istituto del trust rispetto agli istituti giuridici tradizionali", avv. Andrea Moja, avvocato in Milano, Presidente di Assotrusts; "La Convenzione dell'Aja sui trusts del 1985 e i limiti alla ammissibilità del riconoscimento in Italia del trust per la tutela dei disabili ed incapaci", prof. Alberto Malatesta, professore ordinario di diritto internazionale nell'Università degli studi di Castellanza; "Le fondazioni familiari nello schema di legge delega della riforma delle fondazioni nel codice civile italiano: uno strumento alternativo per la gestione e tutela del patrimonio del disabile", avv. Luca Dambrosio, avvocato in Milano, professore a contratto di Diritto dell'Unione Europea presso l'Università di Brescia; "Il trust per la tutela del disabile. Analisi di un'ipotesi di passaggio generazionale", dott. Alessio Reali; "Prassi e modalità operative della gestione del patrimonio del disabile conferito in un trust", dott. Giuseppe Santo, direttore Private Advisory, Banca Steinhauslin.

Il 22 marzo Convegno a Milano

Il 22 marzo si svolgerà a Milano un Convegno organizzato da Assotrusts dal titolo "Un trust per la gestione della proprietà turistico-alberghiera: il timeshare".

Scopo del Convegno è quello di esaminare l'utilizzo del trust per la gestione di impianti e patrimoni immobiliari a destinazione turistico-alberghiera, quale più efficiente alternativa all'impiego delle ordinarie strutture giuridico-economiche attualmente diffuse in Italia, in particolare la multiproprietà.

I lavori del Convegno saranno aperti dal Presidente confederale. Coloro che fossero interessati ad ulteriori informazioni in merito, possono consultare, sul sito di Assotrusts (www.assotrusts.it), l'intero programma del Convegno, con indicazione dei relatori e della sede di svolgimento dello stesso.

L'Assotrusts in TV

L'avv. Andrea Moja, Presidente di Assotrusts, ha partecipato alla trasmissione televisiva di Rai uno "Dieci minuti di...", nel corso della quale ha illustrato l'utilizzo dell'istituto del trust per garantire i pagamenti.



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

Assemblea annuale

Si è svolta a Venezia l'Assemblea annuale dei soci dell'Anbba, preceduta da una "Tavola rotonda" tra il direttivo, i soci Anbba ed i delegati.

Durante l'Assemblea, presieduta dal Presidente dell'organizzazione, dott. Stefano Calandra, sono stati discussi ed approvati il bilancio consuntivo 2003, quello preventivo 2004, il programma di gestione 2004, le nuove quote sociali 2004. È anche stato eletto il Consiglio direttivo per il triennio 2004-2006.

ADSI
Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Nota dell'Agenzia del Territorio
sull'accatastamento degli immobili storici**

Il Direttore centrale dell'Area Servizi catastali dell'Agenzia del Territorio ing. Carlo Cannafoglia ha diffuso ai dipendenti Uffici una Nota riguardante le modalità di accatastamento e di individuazione nelle banche dati catastali degli immobili riconosciuti di notevole interesse storico-artistico.

Nella Nota – premesse le “difficoltà attuative del classamento di particolari fattispecie di immobili, soprattutto in presenza di vincoli che possono incidere sull'aspetto reddituale” – si fa presente che è stato “attivato uno specifico tavolo di approfondimento delle relative tematiche”, con la finalità di “avanzare adeguate proposte di armonizzazione delle attuali specifiche normative (catastali e fiscali)”.

Nelle more della operatività delle conclusioni che potranno scaturire dal tavolo di lavoro in questione (ed a seguito delle quali sarà emanata una specifica circolare) “al fine – prosegue la Nota – di pubblicizzare anche attraverso gli atti catastali l'esistenza del carattere di che trattasi, agevolando l'attività dei soggetti impositori (Comuni ed Uffici delle Entrate), si dispone che per le unità immobiliari dichiarate di notevole interesse artistico storico, venga apposta l'iscrizione – a richiesta degli interessati – di un'apposita annotazione che evidenzi il notevole interesse pubblico per gli immobili”.

Viaggi per i soci

La Sede centrale ha avviato un programma di viaggi riservati ai soci (consultabili al sito www.adsi.it).

Le mete proposte per quest'anno sono le seguenti:

Roma: *Civis romanus sum* dal 19 al 22 febbraio; **Parma e Piacenza:** *Armonie architettoniche* dal 25 al 28 marzo; **Siena:** *Arte, cultura e paesaggio* dal 1 al 4 aprile; **Abruzzo:** *Paesaggi inconsueti* dal 29 aprile al 2 maggio; **Napoli:** *Capitale* dal 23 al 27 settembre; **Sicilia orientale:** *Forti emozioni* dal 7 al 10 ottobre; **Venezia:** *Andando sul Canal Grande* dal 11 al 14 novembre.

Informazioni possono essere richieste telefonicamente alla Sede Nazionale ADSI (Dott.ssa Alteria Catalano Gonzaga tel. 06.68307426 – 68300327 o cell. 328.8783687)

Immobili storici, rendita catastale “minima”

L'accreditata rivista *il fisco* (n. 1/04) pubblica un'approfondita disamina degli effetti delle recenti sentenze della Corte costituzionale in materia di immobili storico-artistici (cfr. *Cn* dicembre '03) dovuta a Francesco Paolo D'Orsogna. Titolo dello studio: “Per gli immobili storici la base imponibile è costituita dalla rendita catastale “minima” sia ai fini Ici che Irpef”.

**Imposte dirette sugli immobili storici locati:
novità positive dal Mod. 730/2004**

Le istruzioni alla dichiarazione dei redditi, Modello 730, per il 2004 non contengono – a differenza di quelle allegate ai Modelli degli anni precedenti – il paragrafo intitolato “Immobili di interesse storico e artistico”.

Come noto, in tale paragrafo veniva sino allo scorso anno riportata l'interpretazione dell'Amministrazione finanziaria in relazione all'annosa questione del trattamento ai fini delle imposte sui redditi degli immobili di interesse storico-artistico concessi in locazione. Interpretazione che – pur negli ultimi anni nettamente smentita dalle sentenze della Corte di Cassazione – anche ultimamente rifiutava l'impostazione ormai pacifica secondo la quale gli immobili vincolati, anche se locati, devono essere tassati sulla base della rendita catastale (ridotta) e non del canone.

L'omissione della interpretazione ministeriale di cui s'è detto è all'evidenza da interpretarsi favorevolmente, così operandosi – infatti – un semplice rinvio al (chiaro) dettato letterale della normativa in materia.

Si segnala che, a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 346 del 2003 (cfr. *Cn* dic. '03), l'Adsi aveva rivolto formale invito all'Agenzia delle entrate ad adeguarsi – nelle emanande istruzioni per la dichiarazione dei redditi 2004 – a detta pronuncia nonché alla costante giurisprudenza della Corte di Cassazione.

L'elenco dei nuovi Comuni ad alta tensione abitativa
ABRUZZO
Chieti: Lanciano - Ortona - Vasto; **L'Aquila:** Avezzano - Sulmona

CALABRIA
Catanzaro: Lamezia Terme; **Cosenza:** Acri - Cassano allo Jonio - Castrovillari - Corigliano Calabro - Montalto Uffugo - Rende - Rossano - San Giovanni in Fiore; **Reggio di Calabria:** Gioia Tauro - Palmi

CAMPANIA
Napoli: Castel Morrone - Forio

EMILIA-ROMAGNA
Bologna: Imola; **Ferrara:** Cento; **Forlì-Cesena:** Cesena - Cesenatico; **Modena:** Sassuolo; **Parma:** Fidenza; **Piacenza:** Fiorenzuola d'Arda; **Ravenna:** Faenza - Lugo; **Reggio nell'Emilia:** Casalgrande - Correggio - Montecchio Emilia - Rubiera - Scandiano; **Rimini:** Cattolica - Riccione

FRIULI - VENEZIA GIULIA
Gorizia: Monfalcone; **Udine:** Basiliano - Cervignano del Friuli

LAZIO
Frosinone: Alatri - Anagni - Cassino - Ceccano - Ferentino - Isola del Liri - Monte San Giovanni Campano - Pontecorvo - Ripi - Sora - Veroli; **Latina:** Cori - Fondi - Formia - Gaeta - Minturno - Priverno - Terracina; **Rieti:** Fara in Sabina; **Roma:** Anzio - Ariccia - Artena - Bracciano - Civitavecchia - Colferro - Genzano di Roma - Lariano - Marcellina - Nettuno - Palombara Sabina - Rocca di Papa - Rocca Priora - San Cesareo - Santa Marinella - Valmontone - Velletri; **Viterbo:** Civita Castellana - Orte - Tarquinia

LIGURIA
La Spezia: Ortonovo - Santo Stefano di Magra

MARCHE
Ancona: Fabriano - Senigallia; **Ascoli Piceno:** Grottammare - Montegrano - Monteprandone - Monte Urano - Porto Sant'Elpidio - San Benedetto del Tronto; **Macerata:** Civitanova Marche - Potenza Picena - Recanati; **Pesaro e Urbino:** Colbordolo - Fano - Fermignano - Montelabbate - Sant'Angelo in Lizzola - Urbino

MOLISE
Campobasso: Campomarino - Guardialfiera - Jelsi - Termoli; **Isernia:** Macchia d'Isernia - Sant'Agapito

PIEMONTE
Alessandria: Acqui Terme - Casale Monferrato - Novi Ligure - Tortona; **Biella:** Cossato; **Cuneo:** Alba - Bra - Racconigi - Savigliano; **Torino:** Chieri - Druento - Ivrea - Pianezza - Pinerolo; **Vercelli:** Borgosesia; **Verbania-Cusio-Ossola:** Domodossola

PUGLIA
Bari: Altamura - Andria - Barletta - Bisceglie - Corato - Gravina in Puglia - Molfetta - Monopoli; **Taranto:** Martina Franca

SARDEGNA
Cagliari: Carbonia - Iglesias - Monserrato; **Nuoro:** Macomer; **Sassari:** Ozieri - Tempio Pausania

SICILIA
Agrigento: Canicatti - Licata - Sciacca; **Caltanissetta:** Gela; **Catania:** Acireale - Adrano - Caltagirone - Paternò - San Giovanni la Punta - Valverde - Viagrande; **Messina:** Acquadolci - Barcellona Pozzo di Gotto - Brolo - Capo d'Orlando - Gaggi - Malvagna - Merì - Milazzo - Motta Camastra - Pace del Mela - San Filippo del Mela - Sant'Agata di Militello - Santa Lucia del Mela - Taormina; **Palermo:** Bagheria - Capaci - Montelepre - Trabia; **Ragusa:** Modica - Vittoria; **Siracusa:** Augusta; **Trapani:** Alcamo - Castelvetrano - Marsala - Mazara del Vallo

TOSCANA
Firenze: Calenzano - Empoli; **Grosseto:** Follonica - Scarlino; **Livorno:** Piombino; **Lucca:** Capannori; **Pisa:** Pontedera; **Pistoia:** Agliana - Montale - Quarrata; **Prato:** Montemurlo; **Siena:** Poggibonsi

TRENTINO-ALTO ADIGE
Bolzano: Lagundo - Lana - Merano; **Trento:** Arco - Riva del Garda - Rovereto

UMBRIA
Perugia: Città di Castello - Foligno - Spoleto - Todi; **Terni:** Amelia - Narni - Orvieto

VALLE D'AOSTA
Aosta: Chatillon - Morgex - Verrès

VENETO
Treviso: Castelfranco Veneto - Conegliano - Montebelluna - Vittorio Veneto; **Verona:** Legnago; **Vicenza:** Arzignano - Bassano del Grappa - Schio - Valdagno

Elaborazione Confedilizia

Ascensori, battaglia continua della Confedilizia

Ascensori, quale sicurezza

In riferimento alle "polemiche delle imprese costruttrici di ascensori" di cui al trafiletto pubblicato sul Sole -24 Ore del 19 dicembre, si fa notare che il livello di sicurezza nonché gli interventi a essa necessari riguardanti gli ascensori già installati nel luglio 1999, sono stati in allora valutati. In atto, per gli stessi ascensori, è stata varata la norma Cen 81-80, in corso di recepimento in Italia da parte dell'Uni.

Solo all'esito di tale nuova norma nazionale potranno farsi le valutazioni del caso in ordine all'eventuale necessità di un nuovo provvedimento, legislativo o meno.

Ufficio stampa Confedilizia

da 24 ore 28.11.'03

Atti Parlamentari — 12031 —

XIV LEGISLATURA — ALLEGATO B AI RESOCONTI — SEDUTA DEL 14 GENNAIO 2004

Interrogazioni a risposta scritta:

FOTI. — Al Ministro delle attività produttive. — Per sapere — premesso che:

gli industriali ed i manutentori degli ascensori hanno organizzato a Roma il 9 dicembre 2003 un Convegno sul tema «sicurezza in ascensore»;

il Convegno si prefiggeva l'obiettivo di «sensibilizzare tutti — dal Ministro competente al semplice cittadino — sui problemi della sicurezza di cui trattasi —

se il Ministro interessato ritenga opportuno che al predetto Convegno abbia partecipato il Direttore Generale del Ministero attività produttive ing. Massimo Goti, atteso che anche la stampa (quotidiano *Il Giorno* del 17 dicembre 2003) ha sottolineato che appare perlomeno strano che un Ministro venga «sensibilizzato» da un suo dirigente e per il tramite, per di più, di un pubblico convegno, organizzato — tra l'altro — da categorie evidentemente interessate ad ottenere lavoro e nell'assenza di altre (quelle di chi dovrebbe pagare quel lavoro). (4-08512)

Agenda Bari



La copertina dell'agenda 2004 edita dalla nostra Associazione territoriale di Bari, a celebrazione del centesimo anniversario della sua fondazione

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

America, corporazioni, professioni Per l'Ici, nessuna forza politica ha coraggio Ancora sulle "domeniche ambientaliste"

L'Espresso (18/12) pubblica questa lettera — indirizzo e-mail — contro le "corporazioni professionali": "Da più parti si esalta la grande ripresa economica degli Stati Uniti e anche da noi si invoca una riforma economica simile al modello liberale Usa. Vorrei ricordare che gli americani non hanno solo sanità privata e libertà di licenziamento ma, ed è il dato più importante, a ogni cittadino è concessa la libertà di professione. I farmacisti non devono aspettare l'aggiornamento della pianta organica per poter sperare di aprire una farmacia, i notai non esistono come da noi, sono semplici giuristi, in città ci sono più taxi che autovetture private e così discorrendo. Se si vuole una società filo americana si cominci con abolire le nostre corporazioni professionali".

Marino Bertolino, via Internet, scrive a *La Padania* (20/12): "Tutti i mesi di dicembre devo pagare il saldo Ici e allora mi viene una forma di disagio interno che è facilmente comprensibile. Tanto per cominciare l'Ici sulla prima casa rimane un'imposta comunale ingiusta e poco seria. Praticamente è diventata una tassa aggiuntiva che va a colmare i tagli che Roma esercita nei confronti dei comuni. Per cui una tassa locale che grava su molte famiglie che fanno fatica a pagare le spese condominiali o il mutuo ipotecario. Ma non basta. Essendo l'Ici un'imposta comunale senza vincoli di destinazione i soldi ricavati possono essere usati per tante spese, magari per pagare la carta igienica degli uffici comunali. Voglio anche ricordare che nessuna forza politica ha avuto il coraggio di affrontare il problema Ici e neppure i sindaci vogliono sollevare la questione per non perdere le entrate dell'Ici che sono molto consistenti. E così la storia continua e il povero cittadino paga rassegnato, senza lamentarsi. Incredibile ma vero!".

Contro la tassa rifiuti, e i suoi criteri di pagamento, si sfoga Gino Cappa di Napoli su *Il Mattino* (22/12): "L'applicazione della tassa dei rifiuti solidi urbani (Tarsu) ritengo avvenga in modo irrazionale. Infatti tale tributo è commisurato alla superficie dell'unità immobiliare di riferimento e non al numero delle persone che l'occupano. Di conseguenza, si verifica una stortura a danno del contribuente. Infatti in un ambiente ampio possono convivere poche persone e quindi con una minima produzione di rifiuti il cui costo per la rimozione è minimo, ciò non pertanto la tassa si commisura alla superficie, prescindendo da tale stato di fatto. Per converso, in un immobile di modeste dimensioni possono essere presenti molte persone con susseguente elevata produzione di rifiuti solidi urbani, che comporta un più elevato costo di rimozione da parte del Comune, il contribuente però corrisponde una tassa minima perché riferita ai metri quadri. Ricorre, quindi, un'evidente sperequazione che verrebbe sanata se il tributo fosse commisurato al numero delle persone che producono i rifiuti solidi urbani e non alla superficie improduttiva di tale materiale di risulta".

Su *La stampa* (23/12) questa lettera (non firmata): "Mi riferisco all'ennesimo articolo sull'emergenza casa e vorrei dare una risposta, anche se parziale, al perché molte case restano sfitte nonostante lo sconto sull'Ici e le campagne di sensibilizzazione. Un motivo più che valido è che il proprietario non è assolutamente tutelato in caso di morosità dell'inquilino. Uno sfratto costa dai mille ai milleseicento euro, i tempi di attuazione sono sempre molto lunghi e le spese non sempre vengono addebitate all'inquilino. Anche il proprietario ha diritto di rientrare in possesso dell'immobile in tempi ragionevoli se l'inquilino è moroso, poiché spesso gli introiti degli affitti contribuiscono al bilancio familiare. Se ciò viene a mancare, anzi causa spesso ulteriori problemi e spese, allora è comprensibile che molti decidano di non ripetere l'esperienza, e lascino l'immobile vuoto. Auspico che oltre alla voce degli inquilini venga ascoltata anche quella dei proprietari".

Dal *Corriere della sera* (2/1) questa lettera di Plinio G. Guerrieri: "Se l'Ici è un'imposta dovuta alla proprietà di un immobile censito e non riferita a una persona, fisica o giuridica, perché una coppia di coniugi, in comunione dei beni e cointestatari, come nella maggior parte dei casi succede, di quell'immobile, è costretta ad effettuare due versamenti distinti? Si potrebbe prevedere nel bollettino di versamento postale la possibilità di indicare più di un codice fiscale con le relative percentuali di proprietà. In questo modo si dovrebbero effettuare, a parità di introiti, molti versamenti in meno con risparmi di tempo e di denaro per molti contribuenti".

Ancora sul *Mattino* questa lettera di Giuseppe Abbate: "Dopo aver versato l'imposta comunale sugli immobili (Ici) rimane l'amaro delle passate e della prossima dichiarazione dei redditi nelle quali il delitto di aver risparmiato e acquistato una casa viene punito con una imposizione che lo Stato esige come per un reddito reale da aggiungersi agli altri redditi da lavoro o da altre fonti. Sembrava, tempo fa, che lo Stato, in un soprassalto di respicenza etica, volesse abolire tale anomalia lasciando ai Comuni, ed esclusivamente ad essi, il potere di imporre una tassa sul (comunque) virtuale reddito immobiliare. Poi tutto è rimasto come prima

LE LETTERE DEL MESE

Libretto di fabbricato, giustizia è fatta

La Corte Costituzionale ha fatto pulizia dell'assurdo fascicolo del fabbricato, contro il quale si erano schierate unite Confagricoltura, Confcommercio e Confedilizia, a tutela di tutti quei proprietari di case urbane o rurali o di negozi che avrebbero avuto solo danni dal libretto del fabbricato. La sicurezza degli edifici non ha proprio niente in comune con provvedimenti costosi e clientelari, utili solo a produrre carta superflua.

Annibale Delfini Milano

Non sempre si riesce ad affittare la casa

Per gli statistici, pare che ci siano solo Roma e Milano. Danno dati riferiti a quelle città come se valessero per tutta Italia. Io, in una piccola città, so che ho una casa libera e che non riesco ad affittarla neppure al prezzo al quale l'avevo affittata tre anni fa. Altro che dati (inventati) con l'aumento del 300 per cento. Magari fosse così. Avrei la pensione che credevo di essermi assicurata acquistando una casa.

MARIA PIA CENTENARI Lodi

da 24 ore 4 e 18.1.'04

PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali
(e ai politici)

lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

Atti Convegno Coordinamento legali

e continuiamo a subire un doppio balzello per il solo fatto di aver voluto mettere la testa al coperto e non esserci fatti, con gli stessi soldi, una bella barca”.

Sul *Tempo* (14/1) di Roma, parole di fuoco di Silvio Barigelli di Roma contro l'Ici: “Non posso non esprimere il mio sdegno e la mia rabbia contro questa odiata Ici, fortemente punitiva perché estesa anche alla prima abitazione. Se continueremo di questo passo finiremo con il tassare anche il vestito che uno indossa. Da quando è nata questa maledetta imposta sono stato costretto a rinunciare con la mia famiglia a una decina di giorni di ferie estive ogni anno e di ciò non mi rimane che un lontano ricordo. Pagare le tasse è un dovere di ogni cittadino, ma pagarle in modo equo, altrimenti si arriva ad una vera e propria rapina di Stato perpetrata principalmente ai danni della povera gente che con lavoro e sacrifici ha avuto il torto e la dabbennaggine di comprarsi una casa”.

la *Repubblica* (15/1) pubblica questa lettera di Bernardo Gabriele: “Una proposta semplice per far risparmiare agli italiani una quantità incommensurabile di soldi e tempo. Si potrebbe inserire nello “Statuto del contribuente” una norma che vieti l'imposizione di tasse che richiedano complicati calcoli al contribuente, quando l'ente impositore disponga dei dati di partenza per eseguirli. È il caso per esempio dell'Ici: i contribuenti ogni anno devono calcolare l'imposta, il che non è cosa così semplice, pur essendo soggetti anche all'obbligo di fornire i dati di partenza con una dichiarazione Ici. I versamenti, che in genere vengono controllati anni più tardi, generano una valanga di grattacapi, sanzioni anche per errori solo formali, e infine “cartelle pazze”. E a proposito di cartelle pazze, non si potrebbe inserire il divieto di rendere operativa ogni nuova prassi fiscale, se non dopo una verifica che i programmi informatici siano stati aggiornati e collaudati?”.

Luisito Cane, di Lurago d'Erba (Como), così scrive a *il Giornale* (18/1): “In data 25 gennaio 2002 mi avete pubblicato cortesemente una lettera: “Il rimborso Irpeg lo attendo da undici anni”. Siamo ormai al 20 gennaio 2004 e nonostante richieste e precisazioni scritte coi dirigenti della Gestione tributi di Roma, coi dirigenti dell'Agenzia delle entrate e con i massimi responsabili del Ministero delle finanze tutto tace, nessuna risposta. Siamo migliaia in questa situazione. Chiedo: Berlusconi e Tremonti lo sanno?”.

Il suo no alle domeniche ambientaliste Marta Greco lo conferma al *Corriere della sera* (20/1) in questi termini: “Condivido l'azzeccatissimo paragone del lettore Giuseppe Bilotti fra il sabato fascista che per motivi anagrafici non ho vissuto personalmente, e le domeniche ambientaliste, che invece sono costretta a subire (*Corriere*, 17 gennaio). Suggestivo ai seguaci di Legambiente e a tutti coloro che sono infastiditi dall'inquinamento e dal traffico, di trasferirsi in campagna: troveranno finalmente la pace che cercano e, forse, lasceranno finalmente in pace coloro che, come me, amano la loro città per quello che è, anzi proprio perché è così!”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



I volumi degli Atti del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a settembre a Piacenza. Recano i testi delle relazioni e degli interventi svolti nonché i nomi di tutti i partecipanti. Entrambe le pubblicazioni sono state inviate – oltre che a chi ne ha fatta richiesta durante il Convegno – a tutte le Associazioni territoriali aderenti, dove possono essere consultate dai soci

DALLE RIVISTE ...

Cablaggio Fastweb, ecco il punto della questione Codice della strada e cortile condominiale Consorti bonifica, permance competenza statale

Ugo Mangiacavalli scrive su *Tributi locali e regionali* (n. 6/03) “Brevi note in tema di motivazione delle delibere comunali di determinazione delle aliquote Ici”.

Su *re* (n. 7/03) articolo di Fernando Vacarini dal titolo “Risparmio gestito. Compra una casa. Parola di private banker”.

Su *Amministrare immobili* (ottobre '03) importante relazione sulle questioni insorte in materia di cablaggio Fastweb.

Dell'inapplicabilità del Codice della strada al cortile condominiale tratta Luana Tagliolini su *Immobili & Proprietà* (n. 12/03).

“Giustizia e giudici tributari: jura novit curia”: questo il titolo dello studio di Eduardo Grassi su *Rassegna tributaria* (n. 6/03).

Della sorte delle società di trasformazione urbana dopo il “collegato infrastrutture” si occupa Marino Brenganze sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 12/02).

La nuova giurisprudenza civile commentata (n. 5/03) pubblica una nota a sentenza di Isabella Redi sul tema delle conseguenze su un contratto di locazione dello scioglimento di una società di persone.

Del nuovo condono edilizio si occupa l'apprezzata rivista *Nuova Rassegna* (n. 21/03) con approfonditi studi di Giuditta Ileana Nitti, Lorenzo Alcaro e Tiziana Tardelli.

Su *crocevia* (n. 11/03) articolo del Presidente confederale dal titolo: “Condono edilizio del '96, nessuno ne parla...”.

Se non è indicato il valore di ogni singolo immobile è inapplicabile la valutazione automatica: lo spiega Barbara Ianniello in una nota a sentenza ospitata dal *Corriere tributario* (n. 2/04).

Ancora sull'alienazione di un immobile privo di certificato di abitabilità: se ne occupa Matteo Sanvito su *i Contratti* (n. 12/03).

I Consorzi di bonifica appartengono al terreno legislativo comune allo Stato e alle Regioni: è la conclusione di uno studio di Michele Tamponi pubblicato su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 11/03).

Del periodo transitorio per il passaggio dalla Tarsu alla tariffa si occupa Giuseppe Sotgiu su *Anci* (n. 12/03).

Marco Ruotolo tratta delle agevolazioni fiscali per gli immobili storici su *Giurisprudenza italiana* (n. 12/03).

Per finire, *il fisco*. Che sul suo n. 2/04 si occupa della base imponibile Ici per i fabbricati storici e sul suo n. 3/04 della soggettività passiva Ici e separazione dei coniugi.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



La Cassa Portieri collegata al Contratto collettivo portieri Confedilizia-CGIL/CISL/UIIL assicura l'indennità malattia. Nella copertina, il Regolamento della Cassa

RECENSIONI

Attualità

Franco Cordero, *Le strane regole del signor B.*, Garzanti ed., pp. 264.

E' raccolta una serie delle articolese dall'autore stese per *la Repubblica*, in uno stile oscuro e denso di citazioni di qualsiasi genere, improntate a una dichiarata e totale avversione verso Berlusconi.

Beni culturali

Il diritto dei beni culturali, a cura di Carla Barbati, Marco Cammelli e Girolamo Sciullo, il Mulino ed., pp. 266.

Panoramica degli istituti sui quali si regge il diritto dei beni culturali, dalla gestione al regime fiscale, dalla tutela penale alla conservazione e circolazione dei beni stessi.

Consumatori

Anna Bartolini, *I diritti dei consumatori e l'Europa*, Rizzoli ed., pp. XII+414, 1 Cd-Rom.

Una raffica di consigli pratici per il consumatore, dal mutuo all'assicurazione auto, dal viaggio organizzato agli alimenti biologici, con riferimenti a leggi e a siti Internet.

Diritti umani

Ileana de la Guardia, *Nel nome di mio padre*, pref. di Pierluigi Battista, Guerini e Associati ed., pp. 222.

Un grido di documentata protesta contro Fidel Castro, narrato dalla figlia di un colonnello cubano fucilato dai castristi dopo un processo-farsa.

Dottrine politiche

Marco Minghetti, *I partiti politici e la loro ingerenza nella giustizia e nell'amministrazione*, Libro Aperto ed., pp. 284.

Ristampa anastatica (dell'edizione Zanichelli del 1881) di un classico del pensiero politico liberale, testo fondamentale di un maestro della Destra storica che seppe antivedere eventi e costumi politici.

Giustizia

Paola Pàmpana, *I signori della truffa*, Editori Riuniti, pp. 168.

Una serie di storie di risparmiatori danneggiati, di bancarotte, di crac finanziari, raccontate "dal vivo" da un'avvocata con ampia esperienza nella difesa di vittime di reati finanziari.

Religione

Joseph Ratzinger, *Fede Verità Tolleranza*, Edizioni Cantagalli, pp. 296.

Il prefetto della Congregazione per la dottrina della fede esamina delicati problemi teologici che involgono la fede, la religione, la cultura, la tolleranza, la molteplicità dei credi religiosi.

GIURISPRUDENZA CASA

Locazione e lavoro subordinato, il caso dei contratti distinti

«L'art. 659 del Codice di procedura civile, in virtù del quale "se il godimento di un immobile è il corrispettivo anche parziale di una prestazione d'opera, l'intimazione di licenza o di sfratto (...) può essere fatta quando il contratto viene a cessare per qualsiasi causa", è applicabile anche quando il datore di lavoro conceda al lavoratore il godimento di un immobile con contratto distinto rispetto a quello di lavoro subordinato, purchè sussista un collegamento tra i due contratti, il cui accertamento è riservato all'apprezzamento di fatto del giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione concreta, coerente e completa». Lo ha stabilito la Cassazione con una sentenza (n. 6800/03, inedita) nella quale ha ritenuto incensurabile la motivazione della sentenza impugnata che, in presenza di una specifica regolamentazione del rapporto contenuta nel contratto di locazione e in mancanza di ogni elemento in grado di far ritenere che la concessione in godimento dell'immobile costituisse il corrispettivo, sia pure parziale, della prestazione lavorativa, ovvero fosse destinata ad agevolare lo svolgimento, aveva escluso la possibilità di ricavare un collegamento tra i due contratti dalla generica indicazione dell'essere il conduttore dipendente del locatore e dalla circostanza che quest'ultimo era stato autorizzato a trattare l'importo del canone dalla retribuzione mensile.

Indennità miglioramenti, solo dopo la riconsegna

L'art. 1592 del Codice civile stabilisce che l'inquilino non ha diritto ad alcuna indennità "per i miglioramenti apportati alla cosa locata", salvo che vi sia stato il consenso del locatore. Ma in caso di controversia in punto, quando può attivarsi l'inquilino per ottenere l'indennità in questione? La risposta l'ha data la Cassazione (sent. n. 2777/03).

"In tema di locazione - hanno detto i supremi giudici - l'azione del conduttore volta ad ottenere, ai sensi dell'art. 1592 Cod. civ., l'indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, non può essere proposta prima dell'avvenuta riconsegna del bene locato al locatore".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MARZO

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 autenticate 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.

Condoni 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 del-

le predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Marzo - 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 connessi.

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.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

LA LENTE

C. SFORZA FOGLIANI*

LA CONSULTA SALVA I CONTRATTI TRANSITORI

I contratti di locazione transitori, sono salvi. La Corte costituzionale (presidente Zagrebelsky, red. Contri; ord. n. 373/03) ha dichiarato infatti la manifesta inammissibilità di una questione di costituzionalità che le era stata proposta dal Tribunale di Brescia. I contratti transitori, dunque, sono quelli che possono essere stipulati per soddisfare «particolari esigenze delle parti» (quindi, o del locatore o del conduttore), secondo «condizioni» e «modalità» (ivi compresa la durata, più breve dell'ordinario) stabilite nel Decreto ministeriale che il ministro delle Infrastrutture emana, di concerto col ministro dell'Economia, dopo la conclusione della Convenzione nazionale fra organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori (ovvero, che siano state stabilite nel decreto ministeriale sostitutivo degli Accordi territoriali eventualmente mancanti). Contro questa previsione era peraltro insorto il Tribunale lombardo, lamentando che la normativa di cui s'è detto rinvii alla normazione secondaria una disciplina che incide tanto sull'autonomia negoziale delle parti, e quindi sulla libertà d'iniziativa economica privata, quanto sulla proprietà privata, e ciò - sempre a giudizio dello stesso Tribunale di Brescia - omettendo «qualsiasi indicazione circa principi e direttrici della disciplina emananda». Per il vero - e lo si è già fatto notare in passato in questa rubrica - una precisa indicazione, la legge la dà: è quella, che abbiamo già vista, relativa alla condizione che i contratti di cui trattasi servano a soddisfare «particolari esigenze delle parti». Ad ogni buon conto, la Consulta è andata al sodo in maniera ancor più diretta: facendo rilevare al Tribunale rimettente che esso aveva «omesso ogni considerazione in ordine al complesso procedimento, articolato anche attraverso fasi di concertazione collettiva, nel quale si inserisce il decreto ministeriale» previsto.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 18.1.'04
(rubrica del Presidente confederale)

Condono edilizio, domande entro il 31 marzo: istruzioni operative

Un decreto (14.1.'04) e una Circolare (16.1.'04, n. 1/DPF) del Ministero dell'economia e delle finanze nonché una Risoluzione dell'Agenzia delle entrate (22.1.'04, n. 4/E) forniscono chiarimenti per l'applicazione delle disposizioni sul nuovo condono edilizio (cfr. *Cn dic.* '03), con particolare riferimento alla procedura per la sanatoria e alle modalità di versamento dell'oblazione e degli oneri concessori.

La legge (comma 32 dell'art. 32 del "decretone") dispone che la domanda sia presentata al Comune competente, a pena di decadenza, entro il 31.3.'04, utilizzando il modello allegato al decreto stesso e presentando una distinta domanda di definizione per ciascun illecito oggetto di sanatoria. A tale riguardo, la Circolare precisa che la domanda può essere redatta sulla fotocopia dello stesso modello o su copia dello stesso reperibile sui siti Internet del Dipartimento per le politiche fiscali (www.finanze.gov.it), dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it) e del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (www.infrastrutturetrasporti.it). In tale caso - prosegue il Ministero - è necessario che il soggetto richiedente provveda a "numerare" (segnare con numeri progressivi) le domande di sanatoria presentate allo stesso Comune; se viene presentata una sola istanza, questa dovrà, comunque, essere segnata con il numero "1". Lo stesso numero dovrà essere riportato sui modelli utilizzati per il versamento delle somme dovute, allo scopo di consentire comunque l'abbinamento tra domande e versamenti.

Lo stesso comma 32 prevede che la domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio sia corredata, tra l'altro, dall'attestazione del pagamento dell'oblazione e dall'attestazione del pagamento dell'anticipazione degli oneri concessori, nei termini indicati nel citato articolo di *Confedilizia notizie*. Le modalità di versamento di tali somme sono le seguenti.

Le somme dovute a titolo di oblazione vanno versate mediante il bollettino di conto corrente postale a tre sezioni (mod. CH 8 - ter), indicando:

- il numero di c/c postale 255000 intestato a Poste italiane S.p.a.;
- l'importo;
- gli estremi identificativi e l'indirizzo del richiedente; nonché, nello spazio riservato alla causale:
- il Comune dove è ubicato l'immobile;
- il numero progressivo indicato nella domanda relativa al versamento;
- il codice fiscale del richiedente.

Per l'effettuazione del versamento delle somme dovute a titolo di oblazione, oltre al suddetto bollettino di conto corrente, può essere impiegato - come ha stabilito il citato decreto 14.1.'04 - anche il Modello F24, col quale è possibile pagare presso le banche, gli uffici postali e i concessionari del servizio riscossione. A tal fine, deve essere utilizzato - come previsto dalla citata Risoluzione n. 4/E - il codice tributo 3910 denominato "Oblazione per la definizione degli illeciti edilizi - Art. 32, comma 32, d.l. 30/9/2003, n. 269".

Il pagamento dell'anticipazione degli oneri concessori è eseguito, invece, con versamento diretto alla Tesoreria del Comune competente, secondo le modalità dallo stesso stabilite.

Così riassunte le istruzioni operative fornite dall'Amministrazione finanziaria statale, si raccomanda di coordinare le stesse, unitamente alle disposizioni sostanziali, con la normativa regionale vigente e da venire.

SUL CONDONO EDILIZIO (LA CUI PROBABILE PROROGA - GIÀ DA NOI RICHIESTA - SARÀ TEMPESTIVAMENTE COMUNICATA) LA NOSTRA ORGANIZZAZIONE HA - COME COMUNICATO - ATTIVATO UN APPOSITO SERVIZIO PER LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI ADERENTI.

Infortunio in itinere, le indicazioni dell'Inail sui limiti spaziali del percorso considerato

L'Inail, con nota del 12.1.'04, ha fornito chiarimenti sul cosiddetto infortunio *in itinere*, cioè su quell'infortunio occorso al lavoratore "durante il normale percorso di andata e ritorno dal luogo di abitazione a quello di lavoro" (art. 12, d.lgs. n. 38/00).

I chiarimenti dell'Inail concernono la possibilità di risarcire come infortunio *in itinere* gli incidenti che si verificano nelle pertinenze del luogo di lavoro, nelle pertinenze dell'abitazione privata e nel condominio del lavoratore.

Per quanto concerne i primi, l'Inail elimina subito qualsiasi dubbio: non sono da considerarsi come incidenti *in itinere* quelli avvenuti nelle pertinenze e nelle aree comuni del luogo di lavoro, rientrando gli stessi a pieno titolo in quelli accaduti in actualità di lavoro.

Per quanto concerne la seconda tipologia di sinistri, l'Inail, recependo *in toto* una sentenza della Corte di Cassazione (precisamente la n. 9211/03, con la quale la Suprema Corte ha negato l'indennizzabilità dell'infortunio occorso ad un lavoratore caduto mentre percorreva le scale condominiali), esclude l'indennizzabilità degli incidenti avvenuti nelle pertinenze delle abitazioni o negli spazi condominiali o in altri luoghi di "comune e (forzosa) proprietà privata". Secondo l'Ente assicuratore, infatti, dall'interpretazione logico-sistematica della normativa di cui all'art. 12, d.lgs. n. 38/00, si evince che l'infortunio *in itinere*, per essere tale, deve verificarsi "nella pubblica strada o, comunque, non in luoghi identificabili con quelli di esclusiva (o comune) proprietà del lavoratore".

In particolare, si esclude dall'indennizzo l'incidente avvenuto in spazi condominiali - secondo l'Inail - in virtù del peculiare rapporto che intercorre tra i beni condominiali e le singole unità immobiliari: tale rapporto - in base alla disponibilità che ha il proprietario anche dei beni comuni ed in base ai poteri di amministrazione che gli competono per legge - fa considerare, "seppure in senso improprio", le aree condominiali come "pertinenze dell'abitazione o come beni che, per essere funzionalmente connessi con essa, sono assoggettati (...) ad un unitario trattamento".

Sempre secondo l'Inail, sono, al contrario, risarcibili gli incidenti che avvengono nelle strade che, pur di proprietà privata, sono destinate a soddisfare le esigenze di una comunità indifferenziata e sono, perciò, aperte al traffico di un numero indeterminato di veicoli.

NUOVE LEGGI

Persone non autonome, amministratore di sostegno

Con legge 9.1.'04 n. 6 (in vigore dal 19 marzo 2004) sono stati modificati vari articoli del Codice civile in materia di interdizione ed inabilitazione ed istituita "l'amministrazione di sostegno". In particolare, la nuova legge prevede che "la persona che, per effetto di una infermità ovvero di una menomazione fisica o psichica, si trova nella impossibilità, anche parziale o temporanea, di provvedere ai propri interessi, può essere assistita da un amministratore di sostegno, nominato dal giudice tutelare del luogo in cui questa ha la residenza o il domicilio". Il beneficiario - stabilisce un'apposita norma - "conserva la capacità di agire per tutti gli atti che non richiedono la rappresentanza esclusiva o l'assistenza necessaria dell'amministratore di sostegno" e "può in ogni caso compiere gli atti necessari a soddisfare le esigenze della propria vita quotidiana".

Legge per la tutela dell'architettura rurale

Con legge 24.12.'03 n. 378 (in vigore dall'1.2.'04) sono state dettate "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale". La stessa normativa indica le tipologie di architettura rurale, "quali insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, presenti sul territorio nazionale, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo e che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale". Gli insediamenti saranno individuati dalle Regioni e dalle Province autonome, sulla base di criteri fissati dal Ministro per i beni culturali, di concerto con i Ministri delle politiche agricole e dell'ambiente. Per finanziare gli interventi, la legge istituisce un Fondo nazionale apposito.

Sembra che gli architetti debbano sconvolgere l'ordine preesistente per affermare la loro identità.

Vittorio Sgarbi

Contributo unificato per i procedimenti esecutivi: chiarimenti del Ministero della giustizia

Il Dipartimento per gli affari di giustizia-Direzione generale della giustizia civile del Ministero della giustizia, con nota del 14.1.'04, ha fornito chiarimenti in merito al contributo unificato dovuto per i procedimenti esecutivi, basandosi su un principio basilare e cioè che la legge istitutiva del contributo unificato prevede, per i procedimenti esecutivi, il pagamento del contributo stesso al momento del deposito della istanza di assegnazione o di vendita.

Secondo la Direzione anzidetta, nessun pagamento aggiuntivo deve essere richiesto alla parte per il caso di rinvio delle istanze di vendita a richiesta della parte, essendo già sufficiente quanto corrisposto con il pagamento del contributo unificato, che rappresenta un'anticipazione al momento di avvio del procedimento del versamento di un'unica somma calcolata in modo forfetario ed idonea ad assorbire ogni altra prestazione fino alla conclusione del procedimento ed indipendentemente dal numero di atti.

Sempre secondo la Direzione generale citata, non vi è possibilità di recuperare le spese sostenute da parte dell'Ufficiale giudiziario in caso di omessa costituzione del creditore nel pignoramento presso terzi; non è inoltre dovuto il pagamento del contributo unificato in caso di ricorso per la dichiarazione di inefficacia del pignoramento immobiliare (con conseguente cancellazione della trascrizione eseguita) e di ricorso per l'estinzione del processo esecutivo a causa dell'inattività delle parti. Non deve altresì essere pagato il contributo unificato per l'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., per le istanze di restituzione dei titoli che presenta il creditore procedente o intervenuto che intende rinunciare agli atti del procedimento esecutivo nonché per le istanze di restituzione dei titoli a causa di inefficacia del pignoramento ex art. 497 c.p.c.; in tutti questi casi è invece dovuta l'imposta di bollo.

Precisiamo, in conclusione, che quanto affermato nella nota sopra riassunta non attiene alle procedure esecutive di rilascio degli immobili.

BAROMETRO



Assistente condominiale tuttofare

Così fa gol il portiere degli anni Duemila

E' un dato di fatto, ormai, che la competizione immobiliare, all'estero, si svolge sulla base della (e-confrontando la) qualità degli immobili, ma anche sulla base dei servizi che essi offrono. Costano, così, anche gli "addetti" a tali servizi di cui i singoli immobili dispongono, per provvedere alle necessità di coloro che negli immobili medesimi ci abitano. In pratica, siamo di fronte ad una versione aggiornata dei nostri portieri. Nel rinnovare il Contratto collettivo che da decenni disciplina il settore dei dipendenti da proprietari di fabbricati (portieri, appunto, ma pure pulitori, giardinieri ecc.), Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil si sono posti anche questo problema. E se, da un lato, queste organizzazioni hanno dovuto prendere atto di norme europee vincolanti (fra cui quelle riguardanti, in particolare, l'orario massimo di lavoro, che per questo ha dovuto - per i portieri con alloggio - essere ridotto a 48 ore settimanali), dall'altro le stesse organizzazioni non si sono lasciate scappare l'occasione per aggiornare in modo radicale il Contratto, quando al fianco anche in funzione delle nuove possibilità offerte dalla riforma del diritto del lavoro recentemente varata. In quest'ottica, il nuovo Contratto istituisce, in particolare, la figura dell'"assistente condominiale", allo stesso demandando " mansioni relative alla vita familiare dei

condomini". La casistica di proposito può essere la più varia, e sarà definita a breve da una Commissione paritetica: già via d'ora, comunque, si può ipotizzare che l'"assistente" possa servire a venire incontro a necessità di persone anziane, come quelle di accompagnare queste ultime dal medico o di fare per conto loro la spesa; ma si può pensare anche a chi ha bisogno di qualcuno che badi ai bambini o che li accompagni a scuola. E perché, poi, non pensare anche a chi porti l'auto dal meccanico, procuri il negozio in regalo, dia informazioni su spettacoli o possibili gite per ospiti? La smala, insomma, è aperta.

Corrado Storti Fugliani
Presidente Confedilizia

da *IL GIORNO* 18.1.'04

Continuiamo ad assistere impotenti al trionfo dell'architetto distruttore impunito e del politico che lo fianeggia per complesso d'inferiorità. Figure modeste, incapaci di percepire lo spirito, l'armonia, il senso della storia. Personaggi che non guardano, non vivono, non ascoltano il respiro dell'Italia, ma perseguono il malefico disegno della sua cancellazione irreversibile.

Vittorio Sgarbi

Il sindaco non può chiedere, se crolla un edificio, i certificati d'idoneità tecnica di tutti i fabbricati

Consiglio di Stato - Sezione VI - Decisione 12 novembre 2003 n. 7266
Presidente Schinaia; Relatore Maruotti

Enti locali - Sindaco - Ordinanza contingibile e urgente - In tema di protezione civile - E' autorità comunale - Conseguenza in tema di notifiche.

Ai sensi degli articoli 5 e 15 della legge n. 225 del 1992, allorché emana provvedimenti quale autorità di protezione civile il sindaco va qualificato come autorità comunale, con la conseguenza che è sufficiente la notifica del ricorso avverso l'ordinanza adottata nell'esercizio della detta funzione presso l'Ente locale e non è necessaria la notifica anche personalmente al sindaco e all'amministrazione statale coinvolta nella cura dell'interesse pubblico in evidenza.

Enti locali - Sindaco - Ordinanza contingibile e urgente - Principio di proporzionalità - Violazione - Illegittimità dell'ordinanza - Fattispecie.

È viziata da eccesso di potere per violazione del principio di proporzionalità l'ordinanza sindacale contingibile e urgente con cui, in ragione del crollo di un edificio con connessa dichiarazione dello stato di emergenza, è ordinato a tutti i proprietari di immobili ricadenti nel territorio comunale di depositare apposita certificazione attestante l'idoneità tecnica degli immobili.

La Confedilizia al MIPIM

Anche quest'anno la Confedilizia sarà presente al MIPIM, la prestigiosa fiera immobiliare che si terrà, a Cannes, dal 9 al 12 marzo.

La nostra Organizzazione avrà un proprio riferimento espositivo nell'ambito della manifestazione, organizzato in collaborazione con la società, legata alla Fiaip, BIG-Beni Immobili Gestiti. Parteciperà inoltre ad un Convegno sui temi del mercato immobiliare.

Finanziaria in Gazzetta con le note

I provvedimenti che costituiscono la manovra finanziaria di quest'anno (D.L. 30.9.'03, n. 269, convertito nella legge 26.11.'03 n. 326, e L. 24.12.'03 n. 350) sono stati ripubblicati in altrettanti Supplementi ordinari alla *Gazzetta Ufficiale*, corredati dalle relative note, ai sensi dell'art. 8, comma 3, del regolamento di esecuzione del T.U. sulla promulgazione delle leggi e l'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica nonché sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica, approvato con D.P.R. 14.3.1986 n. 217.

Il decreto legge (cosiddetto "decretone") è stato ripubblicato sul S.O. alla *Gazzetta* del 30.1.'04.

La legge è stata ripubblicata sul S.O. alla *Gazzetta* del 30.1.'04.

Ristrutturazioni edilizie, torna l'Iva ridotta?

Il Comitato dei rappresentanti degli Stati membri dell'Unione europea ha deciso la proroga fino al 31.12.'05 del regime che prevede la possibilità, per gli Stati dell'UE, di applicare un'aliquota Iva ridotta su alcuni prodotti e servizi, fra cui gli interventi di ristrutturazione degli immobili.

Tale facoltà era stata utilizzata dal Governo italiano per consentire l'applicazione – sino al 31.12.'03 (cfr. *Cn* dic. '03) – dell'aliquota del 10% sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa.

Perché il regime agevolato sia ripristinato in Italia è necessario che l'indirizzo comunitario sia recepito con un provvedimento nazionale, per il cui varo la Confedilizia si è tempestivamente attivata.

BAROMETRO

Tasse, impiantisti, Comuni: tutti addosso al mattone

di Corrado Sforza Fogliani*

Il Servizio consultivo e ispettivo tributario (SECIT) ha comunicato che il gettito dell'imposizione fiscale sulla casa ha registrato, in vent'anni, un aumento che sfiora il 1000 per cento. Ma fosse tutto qui. A parte i pericoli finora sventati (come il libretto casa, irrimediabilmente bocciato dalla Corte costituzionale), sulla casa si avventano tutta una serie di categorie, che è sempre più difficile tenere a bada. Dagli ascensoristi, agli impiantisti, sui quali è ora di fare un discorso completo. Questi ultimi, sono riusciti a ottenere - nella prima Repubblica - una legge che è un capolavoro di idiozia: una legge, cioè, che pone le spese dei pubblici controlli sugli impianti (in particolare, di riscaldamento) a carico degli utenti, proprietari di prima casa o inquilini che siano. Come se la Polizia stradale ci fermasse, ci controllasse e ci chiedesse 50 euro per l'effettuato controllo. Tant'è, ma questa è la legge; e gli enti locali sono soliti favorire - nelle tariffe, che pagano gli utenti - gli impiantisti, perché sono una categoria organizzata (una corporazione vera e propria, insomma). Le spese che gravano sulle case sono una miriade e sono imposte in tutto e per tutto. Ma, allora, è il caso di fare un discorso chiaro, finalmente. I Comuni traggono la gran parte delle loro risorse economiche dall'Ici. E' lecito - chiediamoci - che questo avvenga per poi veder destinare quanto i Comuni ricavano dall'Ici, al finanziamento di feste e divertimenti vari, come è puntualmente avvenuto anche per l'ultimo Capodanno? Con questo sperpero, stona proprio quel 1000 per cento! "Nessun pasto è gratis", diceva l'economista. Nel caso specifico, quelle feste non le paga il Sindaco. Le pagano condòmini e proprietari di casa in genere. Ma fino a quando durerà, questo scempio?

* Presidente Confedilizia



da QN 25.1.'04

Quando è che un bene è "privato"? Quando qualcuno lo usa per sé contro gli altri, non soltanto perché lo nasconde, lo occulta – che sarebbe poi il male minore, e forse neppure un male –, ma perché lo fa valere in opposizione alla comunità. Se invece qualcuno preserva un bene per sé ma in nome di tutti, in quel preciso momento è un funzionario pubblico, rappresenta lo Stato, è lo Stato. Può quindi accadere che un privato sia più Stato dello Stato stesso, o che lo Stato si comporti come un privato, nel senso negativo di cui dicevamo, quando nasconde o abbandona un bene.

Vittorio Sgarbi

Attivati i contributi per TV digitale ed Internet

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto 30.11.'03, del Ministero delle comunicazioni, che detta le procedure per l'assegnazione dei contributi - previsti dalla Finanziaria 2004 - per i ricevitori per la televisione digitale terrestre e per gli apparati per trasmissione o ricezione a larga banda dei dati via Internet (cfr. *Cn* genn. '04).

Le Associazioni interessate possono richiedere alla Sede centrale copia del provvedimento.

ERRATA CORRIGE

Nell'articolo "Finanziaria 2004, le novità di nostro interesse", pubblicato su *Cn* genn. '04, al paragrafo intitolato "Sospensione liti fiscali pendenti", la data del 30.3.'04 deve essere corretta in 30.4.'04.

Preghiamo i lettori – nello scusarsi dell'involontario errore – di apportare la relativa correzione alle loro raccolte.

Altrettanto, per quanto segnalato su questo stesso numero nell'articolo sulla circolare Assonime relativa ai moltiplicatori per le compravendite (che vengono elevati, poi, del 10%, e non del 5% come indicato nell'ultimo numero di *Cn*).

Il miglior restauro resta quello che non si vede.

Vittorio Sgarbi

Iva agevolata e varianti edilizie

La Direzione regionale del Lazio dell'Agenzia delle entrate, con Nota 5.12.'03, prot. n. 108923, ha precisato che l'aliquota Iva agevolata del 4% è applicabile anche sulla differenza di prezzo derivante dalle varianti edilizie, se relative a lavori di ampliamento dell'unità immobiliare che costituisce "prima casa".

La Direzione si è pronunciata su istanza di una società di compravendita immobiliare, che su diverse unità abitative aveva consentito agli acquirenti l'effettuazione di varianti rispetto al progetto originario e al relativo capitolato.

Tra le cause di distruzione del patrimonio artistico e monumentale le principali sono, nell'ordine, tre: il restauro, le calamità naturali (terremoti o alluvioni), l'abbandono. L'abbandono, la trascuratezza, perfino la riduzione di un edificio in rudere, sono meno gravi degli interventi radicali di restauro che stravolgono i materiali e procedono a "ristrutturazioni" e "valorizzazioni", per necessità funzionali o turistiche.

Vittorio Sgarbi

B.I.G. (Fiaip) quintuplica il fatturato

La B.I.G. Spa — la società legata alla Fiaip, com'è noto — opera in vari settori, dal global service all'intermediazione, al recupero crediti immobiliari, alla consulenza e valorizzazione dei patrimoni. Big ha una struttura a rete in cui ogni punto rappresenta un socio dislocato sul territorio che supporta le operazioni del centro direzionale, sviluppandone la parte tecnica. Attualmente i punti Big sono 400. Le partnership confermano l'interesse di Big a diversificare il proprio ventaglio di attività. Attualmente, Big si concentra sul contenzioso immobiliare con risultati estremamente interessanti. "In relazione agli obiettivi, la divisione contenzioso sta dando i migliori risultati", afferma il Presidente dott. Romolo Ferrario. "Attualmente — prosegue — le posizioni aperte sono oltre 1000, per un valore del credito approssimativo di 400 milioni di euro". In questi casi (ha scritto *re*, l'accreditata rivista del settore) Big è l'intermediario per chi vuole rilevare i mutui in sofferenza, o si affianca al creditore per una gestione stragiudiziale, una vera e propria novità di questi anni. La società aveva un capitale sociale di 806 mila euro nel maggio del 2000, anno della sua costituzione. Oggi il capitale è di 1.375.000 euro e il fatturato dell'ultimo esercizio è stato quintuplicato. Oltre alle operazioni finanziarie, Big segue anche le compravendite.

Lo Stato, non è soltanto lo Stato, ma è la Regione, la Provincia, il Comune e anche un privato, quel privato che senta la responsabilità di tutelare ciò che possiede, perché la coscienza del bene è di per se stessa lo Stato. Chiunque voglia trarne soltanto benefici materiali è in contrasto con il bene del bene: dunque fuori dallo Stato, contro lo Stato.

Vittorio Sgarbi

Sfratti e agevolazioni alla prova dell'«alta tensione abitativa»

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI *
L'approvazione da parte del Cipe del nuovo elenco dei Comuni cosiddetti «ad alta tensione abitativa» (che sarà in vigore dalla data della sua pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale») determina effetti a riguardo sia delle agevolazioni fiscali per i contratti di locazione sia delle esecuzioni di rilascio (in gergo, gli sfratti), come segnalato sulle pagine del Sole-24 Ore (da ultimo, il 15 gennaio).

Agevolazioni fiscali. I benefici sono previsti, nei Comuni di cui all'elenco, per i contratti «agevolati» (esattamente così li definisce la legge) e per i contratti per studenti universitari (non per i transitori). Riguardano, quanto ai locatori, l'Irpef (o l'Irpeg) e il Registro, e quanto ai conduttori, invece, solo il Registro (le altre agevolazioni per questi ultimi prescindono dall'elenco). Per l'agevolazione Ici (e solo per l'agevolazione, non per l'aggravio al 9 per mille) i Comuni sono infatti liberi di determinarsi come meglio credono.

Quali gli effetti, allora, per i Comuni entrati *ex novo* nella lista o estromessi dalla stessa (nessun problema all'evidenza ponendosi per quelli che c'erano e che ci sono rimasti), rispettivamente a riguardo dei contratti (dei tipi anzidetti) già in corso o di nuova stipula?

Cominciamo dai contratti in corso. La normativa vigente stabilisce che godono delle agevolazioni fiscali erariali i contratti «stipulati o rinnovati» nei Comuni ad alta tensione abitativa (articolo 8, comma 1, legge 431/98 e articolo 5, comma 1, del Dm 30 dicembre 2002). Facendo le disposizioni di legge riferimento al momento iniziale dei contratti («stipulati o rinnovati») oltre che al luogo (Comuni ad alta tensione abitativa), sembra pacifico che le agevolazioni perdurino per tutta la durata contrattuale, anche dopo l'eventuale espunzione di un Comune dall'elenco. Corrobora questa (pacifica e piana) interpretazione, la previsione di cui all'articolo 8, comma 4, della legge 431/98, che convalida — a nuovo titolo — il principio dell'invarianza delle agevolazioni fiscali in corso di contratto per il caso

di variazione (per decreto ministeriale) della base imponibile ai fini del Registro. La letterale dizione normativa comporta, altresì, che non beneficiano delle agevolazioni i contratti «stipulati o rinnovati» in un momento nel quale i Comuni di riferimento non erano compresi nell'elenco, ma ne sono entrati a far parte solo a seguito della revisione.

Quanto ai nuovi contratti, va da sé che godono di certo delle previste agevolazioni se «stipulati o rinnovati» dopo la pubblicazione in Gazzetta del nuovo elenco.

Resta da dire (in relazione alla previsione di cui all'articolo 8, comma 4, terzo periodo, della legge 431/98, ripresa dall'articolo 5, comma 3, del Dm) che l'effettuato aggiornamento dell'elenco non comporta alcuna variazione della base imponibile per il Registro, atteso che il numero di abitanti ricompresi nel nuovo Elenco — e, quindi, potenziali "beneficiari" del-

re l'anzidetta situazione.

Con riguardo agli «sfratti», occorre comunque distinguere due fronti: quello del differimento delle esecuzioni di rilascio per immobili abitativi previsto dall'articolo 6 della legge 431/98, e quello della sospensione delle esecuzioni prevista — fino al 30 giugno di quest'anno — per determinate categorie di conduttori dal Dl 24 giugno 2003 n. 147 (convertito nella legge n. 200/03).

Quanto al differimento di cui all'articolo 6 citato, è da evidenziarsi che la norma in questione è ritenuta dalla (prevalente) giurisprudenza come di carattere transitorio e applicabile — in particolare — ai soli contratti regolati dalla legge dell'equo canone o da quella sui patti in deroga. Per i limitati contratti di questo tipo tuttora eventualmente in essere, il differimento di cui s'è detto potrà essere richiesto — con le modalità di legge — in riferimento ai Comuni ricompresi fra quelli «ad alta tensione»

nel momento della richiesta al giudice, indipendentemente dal fatto che si tratti di Comuni già ricompresi nel previgente elenco o meno. Per i Comuni espunti dall'elenco, si deve ritenere che possa essere presentata al Giudice dell'esecuzione istanza di revoca dei differimenti in caso già concessi.

Quanto alla sospensione delle esecuzioni sino al 30 giugno di quest'anno, invece, è da considerarsi che la maggiore (e più autorevole) dottrina, al pari della pressochè unanime giurisprudenza, ritiene questa sospensione applicabile alle sole esecuzioni già in corso prima del 1° gennaio 2001 (data di riferimento del primo blocco, poi sempre prorogato) e già in allora sospese. Il problema degli effetti del nuovo elenco non si pone, quindi, per i Comuni di nuovo ingresso nello stesso (infatti, non può darsi per essi una proroga di un'esecuzione già bloccata ai sensi dello stesso provvedimento). Quanto ai Comuni espunti dall'elenco, si deve invece ritenere che le esecuzioni eventualmente sospese debbano ora riprendere, non sussistendo più, per esse, il richiesto requisito del riferimento a un Comune ad alta tensione abitativa.

* Presidente Confedilizia

Il nuovo elenco in attesa della pubblicazione

le agevolazioni — diminuisce rispetto a quello dell'elenco previgente. Così come è chiaro che il nuovo elenco non esercita alcun effetto a proposito delle Commissioni di conciliazione chiamate (ex articolo 6, comma 3, Dm 30 dicembre 2002) a determinare il nuovo canone in caso di variazione dell'imposizione fiscale, dato che — come visto — tale variazione può aversi limitatamente all'Ici o, differenzialmente, solo per intervento legislativo.

Esecuzioni di rilascio. Anche per esse vale di certo il nuovo elenco: l'aggiornamento dello stesso è infatti previsto dalla legge solo con riguardo alle agevolazioni fiscali, ma non c'è dubbio che l'elenco deve intendersi come unico, valido a entrambi i fini. L'intento, chiaro, del legislatore è proprio stato di correlare alla situazione delle esecuzioni di rilascio quella dei contratti agevolati e per universitari, visti come strumento per risolvere

zione istanza di revoca dei differimenti in caso già concessi.

da 24 ore 17.1.'04

Nessuna scorciatoia sul «libretto del fabbricato»

Quando ha dichiarato illegittimo il "libretto casa", previsto da una legge campana per raccogliere informazioni sulla "sicurezza" dei fabbricati, la sentenza n. 315 del 2003 della Corte costituzionale non ha certo negato la garanzia dell'incolumità dei cittadini.

Il problema che la Corte ha avuto di mira è piuttosto quello dei modi in cui assicurare le verifiche per la sicurezza degli edifici, sottolineando due principi inderogabili anche per il futuro:

a) la pubblica amministrazione ha enormi poteri nella verifica della sicurezza degli edifici, che spaziano dall'urbanistica agli aspetti geologici e ingegneristici, sino al controllo sull'uso dei materiali di costruzione; la pubblica amministrazione deve esercitare questi poteri ed esserne responsabile; non si può inve-

re, come avrebbe voluto la legge della Campania, addossare ai proprietari privati l'esercizio di verifiche che spettano ai poteri pubblici, in guida di "duplicazione" di adempimenti e controlli; le responsabilità della pubblica amministrazione vanno assolute, e non scaricate sui privati;

b) proprio perché da farsi nell'interesse della collettività, non possono essere scaricate sui privati le spese per verifiche sui fabbricati rientranti, a pieno titolo, nella responsabilità delle pubbliche amministrazioni; in merito, tra l'altro, la sentenza n.

315 della Corte non ha detto niente di inedito; perché già il Consiglio di Stato e il Tar Bari, nel censurare i "libretti casa" istituiti illegalmente dai Comuni, hanno stabilito che

Sicurezza degli edifici senza aggravii per i privati

le spese per le verifiche debbano comunque far capo (per almeno i due terzi) alla pubblica amministrazione. Questo è tutto quello che, per ora, la Corte ha potuto dire e che, per la sicurezza

dei fabbricati, dischiude due diverse strade.

Una strada, furberca e per fortuna a rischio di incostituzionalità, sarebbe quella di tentare di aggirare la pronuncia della Corte, magari educando per i proprietari privati, con piccoli aiuti, la pillola del dover far fronte a responsabilità e spese che sono pubbliche.

L'altra strada, più diretta e pragmatica, è di ottenere che le singole pubbliche amministrazioni riversino tutte le informazioni sulla sicurezza degli edifici di cui vengono via via in possesso nell'eser-

cizio dei propri poteri in un archivio unico, completo e di pronta consultazione; il che potrebbe servire anche, e da subito, a rendere più efficienti e responsabili i proprietari privati nell'esercizio degli obblighi di custodia dei beni.

Il Comune di Roma, il quale è stato uno dei più solerti a istituire il "libretto casa" nell'illegalità (sancita con ordinanza del Consiglio di Stato), ha candidamente dichiarato, nel recente passato, di non essere in grado di rendere disponibili né la mappa geologica del suo territorio né l'archivio delle autorizzazioni edilizie rilasciate dalla stessa amministrazione comunale. Il che aiuta a capire da dove occorre partire per fabbricati più sicuri.

VITTORIO ANGIOLINI
Ordinario di Diritto Costituzionale
nell'Università di Milano

da 24 ore 14.1.'04

Obiettivo Casa Immobili storici: il sì della Consulta

CORRADO SFORZA
FOGLIANI*

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).

Nella sua sentenza la Consulta ha detto che «nessun dubbio può sussistere sulla legittimità della concessione di un beneficio fiscale relativo agli immobili di interesse storico o artistico, apparendo tale scelta tutt'altro che arbitraria o irragionevole, in considerazione del complesso di vincoli ed obblighi gravanti per legge sulla proprietà di siffatti beni». La Corte 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». La sentenza della Corte conclude, anzi, non escludendo «l'opportunità» — tra l'altro — che la vigente disciplina di cui trattasi sia armonizzata «con quella, astrattamente di maggior favore, dettata per i contratti agevolati di locazione ad uso abitativo degli immobili (anche di interesse storico o artistico)».

A proposito della sentenza è da rilevarsi che viene così confermata la tesi interpretativa della vigente normativa da sempre sostenuta dalla Confedilizia. Così come viene premiata la lungimiranza del legislatore del 1982 nell'assicurare, tramite agevolazioni fiscali ai privati, quella tutela e preservazione nel tempo di preziosi immobili che lo Stato non sarebbe, diversamente, mai in grado di effettuare.

* Presidente Confedilizia

da IL GIORNO 6.12.'03

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni (e una risposta) che ci riguardano

Il deputato Annunziata (Margh.) ha rivolto una interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze per sapere se non ritenga necessario adottare un'iniziativa che preveda, almeno per il periodo in cui per legge è vietato l'uso del riscaldamento, la riduzione al 10% dell'aliquota applicata sui consumi di gas per usi domestici di cottura di cibi e produzione di acqua calda, per porre rimedio alla mancata differenziazione delle diverse aliquote previste sui consumi di gas per gli usi civili.

Il deputato Perrotta (FI) ha chiesto al Ministro del lavoro e delle politiche sociali - in una interrogazione parlamentare - se intenda fornire chiarimenti in merito ai criteri utilizzati per attribuire in locazione, negli anni intercorrenti tra il 1996 ed il 2002, ai dirigenti dell'Inpdap ed ai loro familiari, le case dell'ente previdenziale stesso.

Con una interrogazione il deputato Lucchese (UDC) ha chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze di conoscere le iniziative che il Governo intende assumere per eliminare o ridurre del 50% l'Ici per coloro che abitano in appartamenti di proprietà, nonché per impedire ai Comuni di aumentare le rendite catastali. Al riguardo il Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze Daniele Molgora, ha illustrato le disposizioni normative dell'ordinamento che disciplinano l'Imposta anzidetta e che permettono la riduzione del 50% dell'imposta dovuta per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, con l'unica differenza che la legge rimette questa facoltà ad una autonoma valutazione dei predetti enti, che la esercitano in base a situazioni territoriali giudicate socialmente rilevanti e tenuto conto della compatibilità delle minori entrate con gli equilibri di bilancio. Il Sottosegretario ha, infine, concluso precisando che l'attribuzione o la modifica delle rendite catastali rientra tra le competenze dell'Agenzia del territorio. Il deputato Lucchese (UDC) ha rivolto, inoltre, una interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze ed a quello delle attività produttive per sapere quali iniziative intendano adottare affinché il costo dell'energia elettrica venga ridimensionato ed il potenziamento dei contatori (da 3 a 6 KW) possa avvenire senza spesa per gli utenti.

Con una interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, il senatore Svanisci (Ds) chiede di sapere se si stia provvedendo e in che modo a che il passaggio di funzioni relativo al catasto (trasferimento dalle Agenzie del territorio ai Comuni) avvenga nella chiarezza delle competenze ed in un quadro di regole certe e condivise.

Il senatore Cortina (Verdi) ha chiesto di sapere, con una interrogazione rivolta ai Ministri dell'economia e delle finanze e dell'interno, quali precauzioni si intendano prendere per evitare effetti indesiderati e indebite agevolazioni ai soggetti che vogliano accedere al condono edilizio.

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 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 dicembre 2002 - novembre 2003	2,3 %	1,72 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione dicembre 2001 - dicembre 2003	5,0 %	3,75 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione 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 %
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2003	2,6 %

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

Citazioni

Vittorio Sgarbi
UN PAESE SFIGURATO

Il giorno attraverso gli angoli di Torino



Le frasi di Vittorio Sgarbi riportate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal volume *Un paese sfigurato*, pubblicato da Rizzoli libri illustrati.

RECENSIONI

Scienza

Daniel Reffard de Brienne, *Per finire con l'evoluzionismo*, presentaz. di Giuseppe Sermoni, Il Minotauro ed., pp. 172.

Polemiche pagine contro "un mito inconsistente", l'evoluzionismo, del quale viene denunciato "il fallimento" sul piano scientifico.

Sicurezza

Pierpaolo Giordano, *Abc della sicurezza negli uffici*, Epc Libri ed., pp. 64.

Manuale ad uso dei lavoratori: contiene quel che è indispensabile sapere in tema di sicurezza negli uffici.



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

Anno 14
Numero 2

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 3 febbraio 2004