



Anno 14 - marzo 2004 - n. 3

Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

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

# CONFEDILIZIA

**notizie**

## All'interno

- Condoni fiscali, proroga al 16 aprile
- Nuovo Elenco Comuni ad alta tensione abitativa, gli effetti per le agevolazioni fiscali
- Il punto sul condono edilizio
- Tipi di contratto ministeriali, non sono modificabili
- Nuovo Contratto portieri, orario imposto dall'Europa
- Ristrutturazioni, l'IIVA torna al 10%
- Prostituzione: via dalle strade, ma non nei condominii
- Canoni di locazione in linea con l'inflazione
- La tassazione della casa è una rapina
- A chi spettano i controlli sulla qualità dell'acqua?
- Rischio di stangata fiscale, col catasto ai Comuni
- Si preoccupano di noi..., ma sotto c'è solo il business

## CONFEDILIZIA ADERISCE ALLA CAMPAGNA ACI PER UN 7 APRILE SENZA MORTI NE' FERITI SULLE STRADE

IL 7 APRILE GIORNATA MONDIALE DELLA SALUTE  
SARA' DEDICATA  
DALL'ORGANIZZAZIONE MONDIALE DELLA SANITA'  
ALLA SICUREZZA STRADALE.

UNA GRANDE SFIDA DI CIVILTA'  
CHE L'ACI HA DECISO DI RACCOGLIERE E FAR PROPRIA LANCIANDO  
**UN APPELLO A TUTTI GLI ITALIANI:**

### IL 7 APRILE

### NE' MORTI, NE' FERITI SULLE NOSTRE STRADE!

UNA SFIDA DIFFICILE,  
MA NON IMPOSSIBILE.  
DIPENDE DA NOI.

**L'ACI FA APPELLO**  
ALLE GRANDI RISORSE MORALI DI CUI GLI ITALIANI  
SANNO DARE PROVA DI FRONTE ALLE GRANDI SFIDE  
E NEI MOMENTI DI MAGGIORE DIFFICOLTA'.

IMPEGNAMOCI PERCHE'  
**IL 7 APRILE**  
**SULLA STRADA POSSA VINCERE LA VITA**

**7** aprile  
**lo ci provo**  
né morti né feriti sulle strade

## Il Presidente alla Commissione Finanze

Il Presidente confederale ha incontrato, accompagnato dal Segretario generale, il Presidente della Commissione Finanze on. La Malfa. Ha anche incontrato il relatore della legge sulla riforma del condominio sen. Mugnai ed il Presidente dell'Automobile club Italia-ACI, Lucchesi. Ha poi presieduto la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia e partecipato, alla Camera, alla presentazione dell'Osservatorio immobiliare 2003 della Fiaip, alla quale ha presenziato - fra gli altri - il Viceministro on. Martinat. Sforza Fogliani ha anche incontrato il Responsabile scientifico dell'Osservatorio di Nomisma sul mercato immobiliare, prof. Tamburini. E' quindi intervenuto al II° Summit della Comunicazione, all'inaugurazione dell'anno giudiziario tributario 2004, al Convegno dell'Accademia dei Lincei su Luigi Einaudi. A Piacenza, ha portato il saluto dell'Organizzazione al Convegno sul Catasto, del Consiglio nazionale geometri.

Il Vicepresidente della Confedilizia Scripelliti ha rappresentato l'Organizzazione all'audizione sul progetto di legge di riforma urbanistica svoltasi alla Commissione Ambiente della Camera dei deputati.

Il Responsabile Relazioni sindacali della Confedilizia centrale dott. Gardella ha partecipato, unitamente all'avv. Rosselli di Milano, alla riunione ANACI di Milano di presentazione del nuovo CCNL Confedilizia per i portieri.

Il Segretario generale e la dott.ssa Alessandra Egidi hanno rappresentato la Confedilizia ad una audizione alla Commissione Giustizia della Camera concernente il disegno di legge sulla "prostituzione in casa".

Il Segretario generale ha partecipato alla trasmissione di Rai due "Visite a domicilio". E' inoltre stato intervistato nell'ambito del settimanale di approfondimento di Rai tre "Ballarò".

La dott.ssa Alessandra Egidi è stata intervistata dal TG2, rubrica *Non solo soldi*, sul tema "Il portiere, figura professionale rinnovata alla luce del nuovo CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati" ed ha illustrato i contenuti del nuovo CCNL portieri nel corso di uno stage organizzato dall'UNAI-Unione nazionale amministratori d'immobili.

### Condoni fiscali, proroga al 16 aprile

È stato prorogato al 16.4.'04 il termine (da ultimo fissato al 31.3.'04 - cfr. *Cn* genn. '04) per avvalersi dei diversi condoni tributari previsti dalla Finanziaria '03 (cfr. *Cn* genn. '03), fra i quali sono compresi quello per le imposte indirette (utilizzabile per sanare le violazioni relative all'applicazione delle agevolazioni "prima casa") e quello concernente la registrazione dei contratti di locazione.

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

### In vigore il nuovo Elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa

*Gli effetti per le agevolazioni fiscali dei contratti*

Con la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*, è in vigore dal 18 febbraio scorso il nuovo Elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa (cfr. *Cn* gennaio e febbraio '04).

Lo ha reso noto la Confedilizia, precisando che l'accertamento operato sulla base delle indicazioni delle Regioni circa la popolazione residente ha verificato l'esistenza in Italia di uno stato di tensione abitativa che riguarda un minor numero di abitanti.

I Comuni inclusi nell'Elenco hanno infatti una popolazione inferiore di 147.374 unità rispetto a quella del vecchio Elenco. In tutto, i Comuni accertati ad alta tensione abitativa sono 716. Rispetto al vecchio Elenco ne sono entrati *ex novo* 205.

L'Elenco completo e con le due categorie (Comuni entrati e usciti) è pubblicato sul sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), ove è riportato anche un articolo del Presidente confederale a riguardo degli effetti che l'entrata in vigore del nuovo Elenco produce - rispettivamente per i Comuni entrati *ex novo* e per i Comuni usciti dall'Elenco - per i contratti agevolati e per studenti universitari nonché per gli sfratti. In particolare, godono delle agevolazioni fiscali i contratti agevolati e per studenti universitari stipulati a far tempo dal 18 febbraio nei Comuni nuovi entrati, mentre continuano a godere delle agevolazioni i contratti del tipo anzidetto stipulati nei Comuni compresi nell'Elenco quando i contratti sono sorti, anche se i Comuni in questione ne sono usciti.

### Ogni sabato "La bussola della casa" su "Economia"

Ogni sabato, sul settimanale "Economia", abbinato al *Quotidiano Nazionale* (La Nazione, il Resto del Carlino e Il Giorno), viene pubblicata la rubrica "La bussola della casa", curata dalla Confedilizia.

La rubrica riporta i dati relativi all'andamento del mercato immobiliare, con riferimento a compravendite, locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo e locazioni di immobili ad uso diverso, indicando prezzi e canoni minimi e massimi relativi ad alcune città d'Italia (a rotazione).

### Certificazione di qualità, Convegno ai Giureconsulti

È confermato per martedì 23 marzo, con inizio alle 10 (registrazione partecipanti a partire dalle 9,30), il Convegno sulla certificazione di qualità degli immobili CONFEDILIZIA-RINA, annunciato su *Cn* di febbraio.

È peraltro da segnalare che esigenze organizzative hanno imposto lo spostamento del luogo del convegno, che si terrà - così - nel Palazzo Affari ai Giureconsulti (Milano, Piazza Mercanti 2).

### Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

### Controlli sull'attuazione della procedura DOCEA

La Circolare 13.2.'04, n. 1/T, dell'Agenzia del territorio illustra le modalità di controllo e verifica che gli uffici territoriali dovranno seguire in relazione agli atti di aggiornamento del catasto urbano presentati dai professionisti mediante la procedura informatica DOCEA.

Le Associazioni interessate al documento in questione possono richiedere copia alla Sede centrale.

### Scarinci Segretario Assocasa (inquilini)

Franco Scarinci è stato eletto Segretario nazionale di Assocasa-Associazione nazionale sindacale inquilini e assegnatari per la casa, l'ambiente e il territorio.

Il Presidente confederale gli ha espresso i rallegramenti della nostra Organizzazione.

### Planimetrie urbane, accesso notai

L'Agenzia del territorio (con Circolare n. 9/'03) ha regolato le modalità di accesso da parte dei notai alle planimetrie immobiliari urbane.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia interessate al documento possono farne richiesta alla Sede centrale.

### Fascicolo del fabbricato, esaustivo studio

La *Rivista giuridica dell'edilizia* pubblica (nel suo numero di novembre-dicembre 2003) un esaustivo studio di Francesco Delfino dal titolo "Il fascicolo del fabbricato: genesi e prospettive applicative tra disegni di legge statale e normativa regionale".

Nelle conclusioni, l'Autore evidenzia che "innanzitutto, è necessario armonizzare le esigenze informative ai fini della sicurezza, con lo

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

Alain Laurent

stato del patrimonio edilizio esistente". Si sottolinea poi la necessità del "contenimento dei costi, che potrebbero risultare addirittura insostenibili per i privati". Soprattutto - si evidenzia ancora - "il monitoraggio degli immobili non deve costituire il paravento per cercare di porre rimedio, ancora una volta, alle troppe carenze pubbliche in tema di salvaguardia del territorio".

## Il nuovo catasto comunale non funzionerà

di **CONRADO SFORZA FOLIANI\***

**L**a bozza di decreto del Presidente del Consiglio di cui ho scritto ieri *Libero* stabilisce che ai Comuni è attribuito l'esercizio delle funzioni catastali, ma che essi (attraverso una discussa interpretazione dell'art. 57, comma 7, del d.l.g. n. 300 del 1999) possono restituire all'Agenzia del Territorio, mantenendo - gradualmente - solo quelle concernenti: a) visure e certificazioni; b) accreditazione atti di aggiornamento delle banche dati catastali; c) trattamento degli atti di aggiornamento delle banche dati catastali comprendenti anche le attività di accertamento, integrazione e rettifiche e revisione degli estimi e del classamento. Molti gli interrogativi. Prima di tutto, si è davvero convinti che sia logico (e segno di buon governo) attribuire la funzione di revisione degli estimi ai Comuni (quelli che non vorranno ridarla all'Agenzia), la revisione degli estimi sia fatta - appunto - dai Comuni, ed in altri no? Siamo alla polverizzazione del Catasto e cioè alla distruzione di quella conquista dello Stato unitario che fu la perequazione tributaria. E poi, è sensato attribuire da subito (ad alcuni Comuni) la revisione degli estimi quando è addirittura incerto il quadro normativo di riferimento? Ancora: che ne è dell'Organismo che dovrebbe garantire la "gestione unitaria" delle informazioni catastali e della rilevazione degli

**Insenso attribuire alle comunità la revisione degli estimi quando è incerto il quadro normativo. E poi controllori e controllati sarebbero la stessa cosa**

oneri consuntivi, preme che indispensabili - tant'è che sono prescritte nella stessa norma - della revisione estimale?

C'è poi l'aspetto del "controllo" (democratico) di questa revisione, di cui nessuno si occupa, come se in uno Stato che vorrebbe ancora essere di diritto fosse un aspetto marginale. In passato, quando l'imposizione fiscale sugli immobili era solo-erariale, vi era un sistema di confronto coi Comuni, che rappresentavano le comunità (e la controparte, in un certo senso). Ma ora? Controllori e controllati sarebbero la stessa cosa, e si confonderebbero - per di più, e proprio in senso giuridico - con gli enti impositori. La stessa composizione delle Commissioni censuarie (ed anche quella delle Commissioni tributarie, competenti a giudicare sul classamento) è rappresentativa dell'intervento dei Comuni. E allora, è veramente possibile abbandonare - in questo momento di apparente credibilità istituzionale - ogni più elementare principio di civiltà giuridica?

Questo del trasferimento delle funzioni catastali è un problema grave, che tocca i singoli contribuenti e le singole famiglie. Non è un passo che si possa fare alla leggera, con alchimie ministeriali di vario genere. Va studiato in profondità, alla luce dei faccendieri vizi che sono benissimo che gli 8 mila Comuni non potranno mai svolgere queste funzioni e che allora dovrà esercitare qualcuno che per loro studi (e metta in piedi) Consorzi o Consorzi, con una moltiplicazione di oneri per i soliti contribuenti. Soprattutto, va ripensata ab initio l'istituzione della scelta (sfuggita) operata nel '98 dal governo: quella di separare la tenuta dei registri immobiliari (mantenuta allo Stato) dall'esercizio delle funzioni catastali (attribuita ai Comuni). Ma vogliamo, o no, andare - anche in questo - in Europa? E l'averne, non è allora nel senso della funzione prebendaria del Catasto?

\*Presidente di Confedilizia

## APPUNTAMENTI

### Barcellona Point

L'annuale (grande) appuntamento del mercato immobiliare mondiale - il Barcellona Meeting Point - si terrà quest'anno dal 28 al 30 settembre.

Com'è noto, già l'anno scorso la Confedilizia è stata presente - oltre che all'altra grande fiera immobiliare, il MIPIM di Cannes - anche al Meeting Point.

### Il punto sul condono edilizio

Il termine per la presentazione della domanda per avvalersi delle norme sul condono edilizio è attualmente fissato al 31.3.'04 (cfr., da ultimo, *Cn* febr. '04).

La disciplina in questione (d.l. n. 269/'03, convertito nella l. n. 326/'03, c.d. "decretone") è stata però impugnata dinanzi alla Corte costituzionale da parte di alcune Regioni italiane.

Su tali impugnative, la Consulta si pronuncerà due volte: la prima, il 24 marzo, per decidere sulle istanze di sospensione della legge; la seconda, l'11 maggio, per decidere - nel merito - circa la legittimità costituzionale del provvedimento.

La Confedilizia ha già chiesto il rinvio del termine del 31 marzo, in considerazione dell'incertezza che caratterizza l'applicazione della normativa.

## ECCEZIONE COSTITUZIONALE

### Uso diverso, canoni non percepiti

La Commissione tributaria regionale di Cagliari ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 23 D.P.R. 22.12.1986, n. 217, come modificato dall'art. 8 della l. 9.12.1999 n. 431, "nella parte in cui non riconosce ai locatori di locali commerciali di poter usufruire di quelle norme che consentono soltanto ai locatori di case di abitazione di poter vantare un credito di imposta di pari ammontare alle imposte versate sui canoni venuti a scadenza, dichiarati e non percepiti".

In materia di canoni non percepiti, anche nell'uso diverso, cfr. comunque - ai fini pratici - quanto pubblicato su *Cn* novembre 2000 e giugno 2003.

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di *Dario Lupi*

	Paga base in vigore dall'1/1/2004		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A1	364,51		469,16	
PORTIERI LETT. A2	364,51		469,16	
PORTIERI LETT. A3	405,39		508,58	
PORTIERI LETT. A4	405,39		508,58	
PORTIERI LETT. A5	364,51		469,16	
PORTIERI LETT. A6	386,49		488,87	
PORTIERI LETT. A7	386,49		488,87	
PORTIERI LETT. A8	408,46		508,58	
PORTIERI LETT. A9	408,46		508,58	
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1		3,37		2,52
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2		3,09		2,51
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3		3,09		2,51
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4		2,72		2,49
LAVASCALE LETT. B5		2,44		2,47
LAVORATORI LETT. D1	457,50		512,50	

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

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2004		Contingenza	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	960,77		539,70	
IMPIEGATI LETT. C2	842,03		534,53	
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	674,05		531,95	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	495,45		520,59	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	417,23		454,48	

### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2004

**Domeniche**  
Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

GENNAIO	4	11	18	25	
FEBBRAIO	1	8	15	22	29
MARZO	7	14	21	28	
APRILE	4	11	18	25	
MAGGIO	2	9	16	23	30
GIUGNO	6	13	20	27	

### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6	—
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	—	—
APRILE	12	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	2	—	—

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

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

**Portieri** - 37,63% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350 e al netto dell'esonero CUAUF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:  
Fondo pensioni 8,54 %  
CASPO 0,30 %  
Totale 8,84 %

**Operai** - 39,47% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300 e al netto dell'esonero CUAUF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:  
Fondo pensioni 8,89 %  
CASPO 0,30 %  
Totale 9,19 %

**Impiegati** - 38,33% (compreso 1,90% per contributo CASPO e al netto dell'esonero CUAUF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:  
Fondo pensioni 8,89 %  
CASPO 0,30 %  
Totale 9,19 %

### Minimali giornalieri dall'1/1/2004

PORTIERI	39,16
LAVASCALE	39,16
<b>Minimale orario</b>	5,87

## 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.



## È possibile che nessuno pensi a reintrodurre il mendacio bancario?

Lo chiedono i risparmiatori che hanno investito nelle azioni delle banche

Il Presidente confederale ha dichiarato all'ANSA:

"In Italia si va a clima (o a mode demagogiche, che quasi sempre sono la stessa cosa). È possibile che, oggi, nessuno senta il dovere di tornare ad assicurare alle banche il diritto, penalmente sanzionato, di sapere la verità dai clienti che chiedono affidamenti? Ed è possibile che nessuno - nel vortice demagogico che caratterizza questo momento - capisca che la vera difesa dei risparmiatori non si fa sulle piazze (e sui giornali), ma a monte, assicurando alle banche il diritto di cui s'è detto? Non ci sono solo i risparmiatori che hanno investito nei bond. Ci sono anche i risparmiatori che hanno investito in azioni delle banche. La Confedilizia, associazione di categoria, parla anche a loro nome".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Colf: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps, avvalendosi dei nuovi importi

Scade sabato 10.4.'04 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2004. Gli importi dei contributi orari, così come aggiornati dall'Inps ed in vigore dall'1.1.'04, sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:	
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 6,46	1,24 (0,27)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 6,46 fino a € 7,88	1,40 (0,30)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,88	1,71 (0,37)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali:	0,90 (0,20)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dall'1.1.2004 è di euro 4,13 al giorno (1,505 per pranzo e/o colazione - 1,505 per cena - 1,303 per alloggio).

Il 10 aprile è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.1.'04 e il 31.3.'04. Per le assunzioni avvenute in tale periodo era anche da comunicare l'assunzione, entro lo stesso giorno, all'Inail, ed entro 5 giorni al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento).

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

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

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## È necessario accertare l'effettiva destinazione del fabbricato per negare il requisito della ruralità

IRPEF - Redditi fondiari - Reddito dei fabbricati - Determinazione - Classamento catastale - Ruralità dell'immobile - Riconoscimento - Condizioni

In base a quanto stabilito dall'art. 9, comma 3-bis (aggiunto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139), del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito in L. 26 febbraio 1994, n. 133, i fabbricati strumentali alle attività agricole di cui all'art. 29 del Tuir del 1986 hanno sempre, ai fini catastali, natura rurale. Mentre la causa di esclusione della ruralità prevista dall'art. 9, comma 3, lettera e), dello stesso decreto-legge per i fabbricati aventi caratteristiche di lusso ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1968 si applica soltanto ai fabbricati ad uso abitativo (la Corte ha quindi cassato la sentenza di merito che aveva escluso la ruralità per un immobile che rispondeva ai requisiti propri delle abitazioni "di lusso" - nel caso di specie avendo una superficie superiore ai 240 mq. - senza preventivamente considerare se tale fabbricato aveva una destinazione abitativa, o se invece non era destinato allo svolgimento di una attività agricola, quale la manipolazione dei prodotti del fondo).

CASSAZIONE, Sez. trib. - Sent. n. 9760 del 7 febbraio 2003, dep. il 18 giugno 2003.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Inutile querelle nei confronti del Fondo volontario Inps per le casalinghe

La Confcasalinghe ha già da tempo consigliato - anche con articoli apparsi in questa rubrica - alla casalinga ed ai soggetti assimilati a questa che volessero iscriversi al Fondo di previdenza per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari, di effettuare - prima di iscriversi - i dovuti calcoli per valutare bene l'importo della pensione ottenibile sulla base del contributo annuale da versare (essendo per legge fissata solo l'entità del versamento minimo, cfr. Cn feb. '02). Detta simulazione di calcolo si può eseguire in Internet, all'indirizzo [www.inps.it/doc/casalinghe/esempi.asp](http://www.inps.it/doc/casalinghe/esempi.asp), tramite un apposito programma predisposto dall'Inps che fornisce stime eseguite sulla base di ipotesi macro economiche contenute nel documento di programmazione economica e finanziaria del Governo.

Al di là di questi avvertimenti, tutte le altre considerazioni nei confronti del Fondo in questione, soprattutto accusatorie e polemiche, come quelle effettuate da altra Associazione del settore - e a cui subito ha risposto l'Inps - sembrano sterili ed inutili.

## Ancora proposte di modifiche alla legge sull'assicurazione Inail

L'on. Antonino Gazzara (FI) ed altri hanno presentato alla Camera una proposta di legge (A.C. n. 4668) concernente "Modifiche alla legge 3 dicembre 1999, n. 493, recante norme per la tutela della salute nelle abitazioni e istituzione dell'assicurazione contro gli infortuni domestici". Dal canto suo, il sen. Gino Trematerra (CCD-CDU) ha presentato - come emendamento all'A.S. n. 2058 - una proposta di modifica sempre alla legge citata, che prevede una maggior tutela per la casalinga ed il casalingo. Infatti, nel testo proposto viene inserita l'indennizzabilità del caso di morte con rendita a favore dei superstiti; la possibilità di assicurare - ricorrendo tutti gli altri requisiti - anche gli anziani di età non superiore a 70 anni (il limite legale odierno è di 65); la risarcibilità del sinistro che comporti un'inabilità permanente al lavoro non inferiore al 26% (contro il 33% della legge); l'aumento del premio assicurativo (da 12,91 euro a 15,00 euro).

Questi progetti di modifica si aggiungono a tutti quelli già presentati nei due rami del Parlamento (cfr. Cn ott. '02), a significare ancora che la legge del 1999 istitutiva dell'assicurazione obbligatoria per la casalinga rappresenta solo il primo passo di un progressivo cammino verso il riconoscimento del valore sociale del lavoro della casalinga.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Il 30 marzo Convegno a Milano sulla fiscalità

Martedì 30 marzo si svolgerà a Milano un Convegno organizzato da Assotrusters sul tema "I trusts: fiscalità e applicazioni".

Il programma del Convegno (non ancora completamente definito al momento della chiusura in tipografia di questo numero di Cn) sarà disponibile sul sito [www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it).

## Studio del Notariato sul trust

Il Consiglio nazionale del Notariato ha pubblicato uno studio (n. 80/2003/T) su trust e imposte indirette.

Lo studio illustra il trattamento tributario - sotto il profilo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale - di un atto istitutivo di trust interno, regolato da legge straniera e comportante, fra l'altro, trasferimento di beni immobili.

La conclusione cui perviene lo studio è nel senso di considerare la costituzione di beni in trust un atto non equiparabile ad un trasferimento di proprietà, neutro dal punto di vista fiscale, e, come tale, soggetto ad imposizione indiretta in misura fissa, mentre il successivo atto di trasferimento ai beneficiari sarà soggetto alla tassazione propria del negozio cui corrisponde.

ADSI

## Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Immobili vincolati, mancata denuncia alienazione

Il reato di mancata denuncia dell'alienazione di un bene culturale (prima sanzionabile ai sensi dell'art. 63 L. 1089/39 ed ora ex art. 122 D. Lgsv. 490/99) è riconducibile nel novero dei reati omissivi permanenti perché, nonostante l'entrata in vigore del D. Lgsv. 490/99, il dovere imposto dalla norma ha mantenuto carattere continuativo e l'interesse tutelato non rimane pregiudicato irrimediabilmente con la scadenza del termine entro il quale la condotta comandata avrebbe dovuto essere tenuta.

Trib. Milano, Ufficio Gip, 5.12.'03 n. 40117

La sentenza, nel suo testo integrale, può essere richiesta alla redazione di *Confedilizia notizie*.

### Immobili storici, prelazione tra comproprietari

Il deputato Zanettin (FI), insieme ad altri - della Margherita, di AN, della Lega nord -, ha presentato una proposta di legge che reca "Disposizioni per favorire l'unitarietà della proprietà dei beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico o demo-etno-antropologico". In sostanza, viene stabilito un diritto di prelazione in ogni caso di trasferimento della proprietà a titolo oneroso, anche per effetto di una procedura esecutiva, a favore dei comproprietari, in proporzione delle rispettive quote.

Il testo integrale della proposta può essere richiesto alla redazione di *Confedilizia notizie*.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Convegno del Vivant

Il Presidente dell'Asages, Manfredi Landi di Chiavenna, ha presentato l'Associazione alla manifestazione promossa a Torino dal Vivant (associazione nata per la valorizzazione delle tradizioni storiche nobiliari). L'evento ha avuto luogo presso il Circolo degli artisti, nel Palazzo Graneri (nello studio che fu di Cavour).

Nel corso della riunione, aperta dal dott. Fabrizio Antonelli d'Oulx, Presidente del Vivant, si sono succeduti gli interessanti interventi dell'Assessore alla Cultura della Regione Piemonte, dott.ssa Gabriella Serratrice, e del Sovrintendente agli Archivi per il Piemonte e la Valle d'Aosta, dott. Marco Carassi, da cui si è appreso che, con il contributo della Regione Piemonte ed in collaborazione con la Sovrintendenza archivistica per il Piemonte e la Valle d'Aosta, è stato promosso un progetto pluriennale per il censimento degli archivi privati.

### Alienazione beni archivistici, regime

La *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 5/03) pubblica un approfondito studio di Ivone Cacciavillani sul tema "Il regime dell'alienazione dei beni archivistici". L'argomento è affrontato con particolare riferimento ai beni privati ed alle competenze statali e regionali in argomento.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Publicato il Modello 770 semplificato: presentazione entro il 30 settembre

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Modello 770/2004 semplificato, che il condominio - nella sua qualità di sostituto di imposta - deve presentare entro il 30.9.'04 per via telematica.

Come noto, il Modello 770 è la dichiarazione con la quale i sostituti di imposta comunicano all'Agenzia delle entrate i dati fiscali relativi alle ritenute effettuate nel corso dell'anno precedente nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti.



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

### Il mondo del bed and breakfast alla BIT

Alla Borsa internazionale del turismo, che si è svolta a Milano dal 14 al 17 febbraio, il mondo del bed and breakfast è stato rappresentato dall'Anbba, con l'allestimento di un apposito stand.

Per tutta la durata della manifestazione, i visitatori hanno potuto prendere parte ad una serie di eventi gastronomici organizzati dai soci dell'Anbba. Ai partecipanti è stata distribuita, anche, la copia gratuita della nuova edizione 2004 della *Guida all'ospitalità nei B&B italiani* pubblicata dall'Associazione.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Nuove iniziative, con nuove coperture e nuovi servizi

Si è riunito il Consiglio Direttivo a Genova, presso la locale Associazione territoriale della Confedilizia; sotto la presidenza dell'avv. Pier Paolo Bosso, il Consiglio ha esaminato l'andamento delle convenzioni in essere e deliberato l'avvio di nuove iniziative di sviluppo associativo, con nuove coperture e nuovi servizi.

### Riunioni organizzative regionali

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

### In corso le adesioni alle convenzioni sanitarie per l'anno 2004

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

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

#### Le altre convenzioni FIMPE:

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

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

È operativo il sito [www.fimpe.it](http://www.fimpe.it), ove è possibile avere informazioni tramite e-mail, consultare il materiale descrittivo delle singole convenzioni, i regolamenti integrali delle stesse, la modulistica, e richiedere ogni utile informazione alla centrale operativa.

È sempre attiva la CENTRALE OPERATIVA FIMPE, viale Regina Margherita, 278, 00198 Roma, Tel. 06.44.32.099, Fax 06.44.03.418, con servizio di numero verde (800-010064) per la richiesta di informazioni.

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



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia popolare ed economica, giurisprudenza

Edilizia popolare ed economica - Aree da destinare a edilizia popolare ed economica - Localizzazione - Approvazione regionale.

La delibera di localizzazione per interventi di edilizia residenziale pubblica, non è soggetta all'approvazione regionale, non essendo il programma costruttivo della localizzazione equiparabile al piano di zona, in quanto soggetto ad un procedimento semplificato ed accelerato di individuazione ed acquisizione delle aree destinate a iniziative di edilizia residenziale pubblica, non assimilabile alla procedura di formazione del peep, con il quale condivide solo l'efficacia, e determinandosi anzi il ricorso a detta procedura di localizzazione proprio qualora non possano adottarsi tempestivamente le complesse procedure previste per l'approvazione del peep.

\* Cass. civ., sez. I, 4 luglio 2003, n. 10576, *Il Ridotto srl ed altro c. Comune di Roma*.

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Assegnazione in proprietà immediata - Applicazione analogica.

In tema di assegnazione di alloggi economici e popolari avvenuta ai sensi dell'art. 2 della legge 4 novembre 1963, n. 1460 con trasferimento in proprietà degli appartamenti "immediato", l'applicazione analogica dell'art. 16 della legge 28 febbraio 1949, n. 43 - il quale prevede che, nel caso di assegnazioni in proprietà con consegna immediata e pagamento rateale, "tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi assegnati ai sensi dell'art. 14 sono a carico degli assegnatari" - trova ostacolo sia nel fatto che la norma contenuta in tale disposizione deroga alla disciplina della locazione, applicabile in linea di principio all'assegnatario dell'alloggio di edilizia economica e popolare, sia nella considerazione che la norma stessa si riferisce alla situazione dell'assegnazione con patto di futura vendita, che è diversa dall'assegnazione in proprietà immediata.

\* Cass. civ., sez. III, 18 luglio 2003, n. 11239, *Iach Prov. di Napoli c. Cataffo ed altri*.

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento - Condizioni.

In tema di edilizia residenziale pubblica, le norme di cui alla legge regionale Friuli-Venezia Giulia n. 75 del 1982 regolanti le condizioni per l'assegnazione dell'alloggio (art. 24) non sono identiche a quelle operanti per la revoca (art. 61), atteso che per la legittimità della revoca non è sufficiente l'acquisto della proprietà, da parte dell'assegnatario o di altra persona appartenente al nucleo familiare, di altra abitazione ovunque ubicata, dovendo invece altresì valutarsi se l'alloggio successivamente acquistato sia ubicato in modo tale da soddisfare le esigenze familiari sotto il profilo delle necessità lavorative e delle relazioni sociali. (Nell'affermare il principio di diritto che precede, la S.C. ha enunciato le ragioni letterali di tale interpretazione, ritenuta maggiormente aderente alla natura della norma, diretta a regolare l'esercizio di un potere di autotutela sanzionatoria, incidente su situazioni soggettive consolidate, e ha chiarito che la differenza tra le due discipline, (quella riguardante la revoca e quella attinente alla concessione dell'alloggio), trova la sua ragione nelle diverse finalità cui esse si ispirano).

\* Cass. civ., sez. I, 29 maggio 2003, n. 8594, *Paro c. Azienda territoriale edil. resid. Prov. Trieste*.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## 2003, anno soddisfacente

È un 2003 più che soddisfacente, per i fondi immobiliari chiusi. I primi rendiconti hanno confermato che la performance annuale netta a favore dei possessori delle quote supera ampiamente il tasso di inflazione e non scende, comunque, sotto il 5 per cento.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Presentato a Roma l'Osservatorio

È stato presentato a Roma, alla Camera dei deputati, l'Osservatorio immobiliare Fiaip 2003. Affollata la riunione (presieduta dal presidente Allegrè e condotta magistralmente da Claudio Pelis), alla quale hanno parlato - con numerosi deputati, appartenenti all'intero schieramento politico nazionale - anche il Viceministro alle Infrastrutture on. Martinat ed il Presidente confederale.

Secondo i dati dell'Osservatorio (illustrati dai vicepresidenti Fiaip Attinà e Grandini), nel 2003 i prezzi degli immobili hanno registrato un incremento del 7,03 su base annuale; nel secondo semestre dell'anno la crescita è stata del 3,21%. Per i primi sei mesi del 2004 le previsioni indicano stazionarietà per il 74% degli intervistati. Per il 23%, invece, i prezzi aumentano ancora. Stazionario anche il costo degli affitti nei prossimi sei mesi, per i tre quarti degli associati. Nel 2003 la variazione delle locazioni si è attestata su + 5,16% su base annuale, mentre la variazione semestrale è risultata in crescita del 2,68%.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Finzi Presidente

Si sono riuniti a Roma l'Assemblea e il Consiglio direttivo.

L'Assemblea ha approvato alcune modifiche allo Statuto dell'associazione e ha proceduto all'elezione del Consiglio direttivo, nel quale la Confedilizia è rappresentata dal Segretario generale, che ha partecipato alla riunione.

Il Consiglio ha proceduto - fra l'altro - all'elezione del nuovo Presidente nella persona del dott. Mario Finzi.

## I tipi di contratto ministeriali non sono modificabili

I tipi di contratto approvati dal Ministero delle infrastrutture (ed alla cui utilizzazione è condizionato l'ottenimento delle agevolazioni fiscali per i proprietari di casa) non sono modificabili in sede di Accordi territoriali. Lo ha rilevato la Confedilizia riferendo della risposta fornita dal Ministero in questione ad un Comune (risposta che ha appieno confermato quanto già scritto su *Cn* gennaio '04).

Dopo aver evidenziato che i criteri generali per la definizione degli Accordi locali sono stati stabiliti da un apposito Decreto ministeriale e che "l'art. 4, comma 1, della legge 9.12.1998 n. 431 dispone che il rispetto dei criteri generali citati, unitamente all'utilizzazione dei tipi di contratto approvati, costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali previsti", il Ministero dichiara espressamente non modificabili i tipi di contratto ministeriali con l'inserimento di specifiche pattuizioni, sottoposte dal Comune interessato all'esame del Ministero. Lo stesso, nella sua risposta, ha così, in particolare, espresso l'avviso "che non sia possibile inserire nei tipi di contratto una clausola in cui si preveda che il locatore «concede/non concede» in base all'art. 40 della legge 392/78 la prelazione al conduttore in caso di nuova locazione". Il Ministero, ancora, per quanto riguarda una clausola che si voleva introdurre nei tipi di contratto per usi transitori e per studenti universitari per il riparto paritario tra conduttore e locatore delle spese di bollo relative al rapporto contrattuale instaurato, ha segnalato che "tutti i tipi di contratto allegati al D.M. 30.12.2002 dispongono che tali spese siano poste a totale carico del conduttore mentre le spese da sostenere in misura paritaria tra le parti sono esclusivamente quelle connesse alla registrazione del contratto". Ciò posto, il Ministero ha espresso l'avviso che "la clausola agiungiva in argomento, derogando il criterio generale fissato nei tipi di contratto approvati con il D.M. 30.12.2002, non risulta legittima".

## Normative sugli impianti Il ministero forza le regole poi ci ripensa

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**S**enza avere alla sua base alcuna specifica delega in questo senso (anzi, sulla base di una relazione al relativo decreto legislativo che diceva esattamente il contrario: cioè che nulla sarebbe stato innovato rispetto alla situazione esistente), il testo unico dell'edilizia ha *sic et simpliciter* esteso a tutti gli immobili indistintamente le norme per tutti gli impianti, di qualsiasi tipo, previste per i soli 'edifici civili' (le abitazioni, gli studi professionali, le sedi di persone giuridiche private e di associazioni: così specifica la legge). Insomma, un burocrate del Ministero che s'è fatto legislatore. Punto e basta. Contro questa — illegittima — estensione s'è pronunciata la Confedilizia, ed anche la Confcommercio.

Indipendentemente dai pur presenti motivi di costituzionalità (meglio, di incostituzionalità) della norma, è infatti indiscusso che l'estensione agli immobili ad uso industriale, commerciale, terziario ecc, delle norme in materia di impianti previste per i soli edifici civili comporterebbe una vera e propria rivoluzione nel settore, imponendo ingenti spese alla proprietà edilizia e agli stessi artigiani ed imprenditori interessati.

La battaglia della Confedilizia è stata, comunque, vinta (per ora, almeno). L'estensione in parola è infatti stata rinviata di un anno, all'1.1.05, dal decreto legge 24.12.'03 (cd. decreto Milleproroghe'). Il rinvio non si applica ai soli «edifici scolastici di ogni ordine e grado».

Nel manifestare il proprio apprezzamento per il rinvio disposto dal Governo, la Confedilizia ha espresso anche l'auspicio che il tempo a disposizione sia impiegato per rivedere nel merito la questione, anche sulla base — e per effetto — delle censure di illegittimità esposte.

\* presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 31.1.'04

Accade che quello stesso Stato che persegue l'abusivismo, salvo poi ricorrere a periodici condoni, svolga un ruolo attivo nella violenza, a dimostrazione che esiste veramente una complicità nel male.

Vittorio Sgarbi

## Ristrutturazioni: l'Iva torna al 10%, la detrazione Irpef al 36%

Per le agevolazioni sugli interventi di recupero edilizio, si torna al regime vigente sino al 31.12.'03.

E' quanto è stato disposto - in sede di conversione in legge - dal decreto-legge c.d. "Milleproroghe" (n. 353/'03), che ha previsto un'efficacia retroattiva delle nuove disposizioni, che si applicano quindi dall'inizio del 2004.

In particolare, l'aliquota Iva per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata (fissata al 10% fino al 31.12.'03, e poi tornata alla misura ordinaria del 20%) torna al 10% con riferimento alle prestazioni fatturate dall'1.1.'04. Tale agevolazione si applicherà fino a tutto l'anno 2005. Si ricorda che gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia godono dell'aliquota del 10% a regime e per qualsiasi tipologia di immobile.

La reintroduzione dell'agevolazione Iva di cui sopra è stata resa possibile in virtù dell'autorizzazione in tal senso concessa agli Stati dall'Unione europea (cfr. Cn febb. '04).

Quanto alla detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 1 della legge n. 449/'97, compresi gli interventi di bonifica dall'amianto (interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per le parti comuni di edifici; anche interventi di manutenzione ordinaria, solo per le parti comuni), si prevede - per le spese sostenute dall'1.1.'04 al 31.12.'05 - il ripristino della regola secondo cui la detrazione si applica per un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro e per una quota pari al 36% degli importi rimasti a carico del contribuente, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Il decreto convertito in legge prevede inoltre la possibilità di godere della detrazione del 36% in relazione agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31.12.'05 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30.6.'06. In questo caso, la detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione del 36% del 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro.

Le nuove disposizioni in materia di detrazione Irpef sopra illustrate vanno a sostituirsi - come si ripete, sin dall'inizio del 2004 - a quelle stabilite dalla Finanziaria 2004 (cfr. Cn genn. '04).

### LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## RINNOVATO IL CONTRATTO DEI PORTIERI

**È** stato rinnovato il Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, sottoscritto (come da cinquant'anni a questa parte) dalla Confedilizia, per la proprietà edilizia, e da Cgil-Cisl-Uil, per i lavoratori.

Il contratto - che riguarda i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti del settore - introduce nuove figure professionali quali, ad esempio, quella del portiere addetto alla vigilanza con mezzi telematici, quella del portiere al quale viene affidato il compito aggiuntivo di «assistente operativo per il coordinamento di altri lavoratori» e quella del lavoratore addetto alla vigilanza in stabili a prevalente

utilizzo commerciale. È stata anche realizzata una nuova impostazione delle mansioni del portiere "tradizionale", con l'introduzione delle funzioni relative all'intervento sull'impianto di ascensore in caso di emergenza e alla distribuzione della corrispondenza straordinaria.

Il nuovo Contratto recepisce poi le nuove regole imposte dal decreto legislativo n. 66 del 2003 (attuativo di una specifica Direttiva europea) in materia di orario di lavoro e prevede un «nastro orario» di apertura e chiusura del portone (compreso fra le ore 7 e le ore 20), introducendo l'istituto della «reperibilità» per

assicurare il completo assolvimento del servizio di portierato.

Con l'entrata in vigore del nuovo contratto - che prevede anche un meccanismo di recupero delle maggiori ore lavorate - non deve più essere corrisposta, sin dal mese di dicembre, l'indennità di vacanza contrattuale. Per la definitiva copertura del periodo di vacanza contrattuale, è previsto il pagamento di un importo *à tantum* - indicato nel contratto - entro il 31 gennaio 2004.

Il testo integrale del nuovo contratto collettivo di lavoro è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\* presidente Confedilizia\*

da il Giornale 13.12.'03 (rubrica del Presidente confederale)

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

## Confedilizia, prostituzione via dalle strade, ma non nei condomini

La proprietà edilizia teme fortemente che l'attività di repressione della prostituzione in strada porti a far sì che il fenomeno si riversi massicciamente nelle case private, con grave danno del relativo decoro e della moralità degli abitanti, causando altresì la caduta dei valori immobiliari.

È questa la posizione espressa dalla Confedilizia in sede di audizione alla Commissione giustizia della Camera, che ha avviato l'esame del disegno di legge governativo per la regolamentazione della prostituzione.

Oltretutto - hanno aggiunto i rappresentanti dell'Organizzazione, avv. Spaziani Testa e dott.ssa Egidi - non è escluso che la malavita insedi l'attività in questione in alcune unità immobiliari degli edifici che intende acquisire, così causando volutamente la caduta dei valori e potendo poi, di conseguenza, accedere all'acquisto degli immobili stessi a prezzo pressoché vile.

La proprietà edilizia - dice un comunicato dell'Organizzazione - è favorevole a che i lavori parlamentari si indirizzino - nell'esame del disegno di legge governativo n. 3826 - verso la previsione che la prostituzione possa essere esercitata esclusivamente in appositi eros center, collocati al di fuori delle cinte urbane, possibilmente in villette mono o bifamiliari (e, solo subordinatamente, in quartieri di estrema periferia delle città). Lo svolgimento dell'attività di prostituzione nelle forme anzidette consentirebbe anche un maggior controllo dell'attività da parte delle forze di polizia oltre che l'installazione di presidi medici e farmaceutici.

Per indirizzare l'attività parlamentare nel senso anzidetto, la Confedilizia ha rassegnato alla Commissione giustizia una serie di articolate proposte tecniche concernenti l'utilizzazione delle unità immobiliari situate nei condomini o, comunque, in edifici in comunione.

## Obiettivo Casa

### La locazione a canone speciale

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**C**i sono i contratti di locazione ad uso diverso, ci sono — nell'uso abitativo — i contratti di locazione liberi, quelli 'agevolati' e quelli — ancora — transitori, nonché quelli per studenti universitari e quelli per i profughi. Ci sono anche i contratti dell'edilizia popolare ed economica e persino i contratti week-end (per i fine settimana; la loro formula è stata messa a punto dalla Confedilizia). Ora, dopo la Finanziaria, abbiamo anche una nuova tipologia di contratti di locazione, sempre ad uso abitativo: i contratti 'a canone speciale'. Nascono dall'istituzione, presso il Ministero delle Infrastrutture, di un apposito Fondo le cui risorse sono finalizzate «alla costruzione e al recupero di unità immobiliari nei Comuni ad alta tensione abitativa, destinate ad essere locate a titolo di abitazione principale a canone speciale» a soggetti con reddito superiore a quello massimo stabilito per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma inferiore ad un importo che verrà determinato dalle singole Regioni, sulla base del mercato delle locazioni immobiliari. Siamo, dunque, in presenza di una nuova fattispecie di contratti di locazione per il cui canone la legge dice solo che esso «non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato». Ma per sapere quest'ultimo, non si sa — paradossalmente — dove andare a pescare, se non in una proposta di legge (n. 3004/02-Camera) che è verosimilmente alla base della nuova fattispecie contrattuale. Lì si specificava che, per determinare il valore in questione, deve farsi riferimento alla superficie complessiva calcolata ai sensi del D.M. Ministro lavori pubblici 5.8.1994.

\* presidente Confedilizia

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Federalismo, voti di scambio e ICI Uso diverso, ancora la legge dell'equo canone! Emergenza abitativa e domande Case popolari Domeniche a piedi, a qualcuno serviranno...

Mario Rocci, di Milano, così scrive al *Corriere della Sera* (25/1): "In Inghilterra chi compra una casa, paga solo la registrazione (circa 75 euro). In Italia, si deve pagare il notaio secondo una tariffa fissata dall'Ordine dei notai, le tasse e la carta bollata; in compenso, il catasto non è aggiornato. Quando diventeremo davvero un Paese europeo?"

Su *Secolo d'Italia* (27/1), questa lettera di Pietro Brunori: "Non so cosa significhi il "federalismo", so soltanto che a Pisa l'autonomia impositiva (federalismo fiscale?) del Comune a direzione comunista, ha elevato per il 2004 dal 4,5 per mille al 6 per mille l'Ici sulla prima casa col pretesto che il governo Berlusconi ha tagliato le rimesse dallo Stato verso i Comuni. Chiedo se esiste un limite (in termini di percentuale del tributo) a questo "federalismo fiscale" ai danni di chi si è sacrificato una vita e che deve pagare di Ici più di quanto pagano di locazione taluni assegnatari di case popolari, che possono permettersi camper e auto di prestigio (in uso, magari intestate a prestanome) a giudicare da quello che è parcheggiato nelle adiacenze. Questo genere di "federalismo" fa capire che non è "ladrona" solo Roma, ma si possono determinare "dinastie politiche" locali, alimentate dal voto di scambio a detrimento delle categorie produttive. Il tanto vituperato "centralismo" è un modo di mettere dei paletti ai "feudatari" in termini di limiti impositivi. Insomma, se di riforme si deve parlare, che ben venga quella della Giustizia, che possa scovare veramente (e neutralizzare) i "ladroni" dovunque si annidino e non solo quelli presunti solo perché "nemici degli amici"; poi potremo parlare di Stato federale, ma solo quando avremo la certezza di colpire il voto di scambio, da qualsiasi parte politica questi venga praticato. È bene che Bossi col suo 4% scarso di consensi politici, si metta l'animo in pace; in una democrazia, si devono seguire delle regole precise, la prima delle quali è quella che una minoranza non deve ricattare o prevaricare la volontà della maggioranza, nel nostro caso costituita dai partiti non-leghisti della coalizione di governo".

Il cav. uff. Luigi Florian (per e-mail) scrive a *Liberò* (31/1): "Si continua a parlare di federalismo, ma l'unica conseguenza palpabile è l'incremento delle tasse locali, fra le quali imperversa l'ICI. Questa tassa è ogni anno più salata, sempre usata dai comuni in maniera punitiva nei confronti della proprietà. L'ICI espropria lentamente il capitale investito nell'acquisto di un'abitazione, compresa quella comprata per sé e per i propri figli".

*Metro* (5/2) ospita questa lettera di Mario Diana: "Mi aspettavo dal governo Berlusconi riforme in senso liberale. Invece ancora rimane in vigore la legge dell'equo canone nell'uso diverso. Una maggioranza liberale dovrebbe sapere che il canone equo è quello stabilito dal mercato, secondo domanda e offerta, in libertà di trattative fra proprietario e inquilino. Berlusconi non aveva promesso di sconfiggere il dirigismo, lo statalismo, l'illibatezza?".

La dott.ssa Alessandra Egidi (Ufficio stampa Confedilizia) ha così scritto alla *Gazzetta di Parma* (6/2): "Per molta stampa, è da 50 anni e più che viviamo in regime di «emergenza abitativa». Ma perché? Si pretende di desumerlo dalle domande che vengono presentate per accedere alle c.d. case popolari. Ma è un dato tutt'altro che indicativo fin che si continuerà, in queste case, a non pagare; e fin che si continuerà a tollerare una morosità spaventosa, è certo che le domande per accedere alle case popolari saranno sempre più. Perché si dovrebbe andare in case private? Lì il locatore pretende il canone perché deve riversarne il 50-60% in tasse erariali ed Ici e utilizzare il resto per manutenzioni, controlli, morosità irrecuperabili ecc. ecc.".

A Milano, il *Giornale* (7/2) pubblica una "lettera firmata" sul condono edilizio: "Non vi è dubbio che il condono edilizio, nonostante l'approvazione del decreto legge e della legge finanziaria, navighi ancora in acque incerte. Sono note, infatti, le diatribe in proposito tra Stato, Regioni e Comuni, l'un contro l'altro armati. E ciò dimenticando le vere esigenze dei cittadini. In effetti il condono edilizio, tanto atteso da migliaia di cittadini, rei di aver infranto la "dura lex", per lo più per piccoli abusi urbanistici legati a esigenze abitative di natura familiare, rischia di rimanere inoperoso. E' da chiedersi al riguardo se gli interessati dovranno ancora, loro malgrado, prendere atto che la legge esiste ma, non si sa bene perché, rimane tuttora inoperosa. Sarebbe bene che lo Stato, le Regioni e i Comuni la finissero con le contrapposizioni spesso frutto di meri puntigli, consentendo, soprattutto ai piccoli trasgressori, di mettersi in regola. E, nel caso non auspicabile ma possibile, che la questione arrivi alla Corte costituzionale, questa dia al più presto una risposta chiara e positiva in materia; del che, non c'è dubbio, si avvantaggerà la stessa credibilità delle nostre istituzioni democratiche".

Ancora della dott.ssa Egidi (Ufficio stampa Confedilizia) questa lettera a *Il Giornale* (11/2): "Di recente, sul *Giornale* (nella *Parola ai lettori*) il signor Adolfo Badiani di Prato proponeva di «stabilire gli affitti massimi che si possono applicare, magari in relazione al valore catastale degli immobili». Lo si potrebbe, per il vero, fare anche per tanti altri beni, e

### LE LETTERE DEL MESE

#### L'Ici: un'imposta unica e discriminatoria

**N**on riesco a capire perché nessuno prenda posizione per abolire l'Ici. Si tratta di un'imposta unica nel nostro ordinamento fiscale, in quanto colpisce una parte sola del patrimonio, e cioè esclusivamente il patrimonio immobiliare. Non colpisce alcun reddito. È quindi espropriativa e limitatrice della proprietà. Inoltre discrimina pesantemente chi investe in una casa, compresa la propria, da chi investe in altri beni, mobili.

ELENA DEMETZ S. Cristina Valgardena - BZ

#### ■ BUROCRAZIA

##### Quel documento inutile

**E**gregio direttore, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità del fascicolo del fabbricato. Si penserebbe, quindi, che venisse messa una pietra sopra questo libretto burocratico, costoso e dannoso. Invece le categorie interessate a trovare lavoro (inutile, ma a spese di terzi, nel caso specifico di condomini e proprietari di casa) premono per istituire l'obbligo di questo superfluo documento cartaceo.

Artemide Ferraro  
Mondovì (CN)

da 24 ore 22.2.'04 e *Liberò* 20.2.'04

torneremmo indietro di secoli. Ma per calmierare i canoni di locazione, il limite (a parte i costi delle manutenzioni eccetera) basterebbe metterlo alle imposte, che in vent'anni sono aumentate del 975 per cento (calcolo Secit). Al paragone, i canoni sono ancora molto indietro nel tempo!"

Ancora su *il Giornale* (15/2) questa lettera di Albergo Modena: "Le appiedate domeniche «ecologiche», in mancanza della rimozione delle polveri inquinanti, residuo dei motorizzati giorni feriali, saranno senza ombra di dubbio in grado di rimpinguare le casse delle Aziende trasporti messe a rischio durante gli scioperi degli autoferrotranvieri".

Ancora sul condono edilizio questa lettera a firma T. B. sul *Resto del Carlino*: "Sul condono edilizio vorrei anch'io dire la mia. A parte che lo trovo ingiusto - perché si vanno a premiare coloro che hanno violato la legge - ma dov'erano Regioni, Province e Comuni quando gli abusivisti costruivano illegalmente? Il male andava combattuto alla radice e non sbrattare ora che Berlusconi o chi per lui vorrebbero mettere un po' di ordine! Addirittura io arriverei a punire chi ha tollerato gli abusi...".

Aldo Mariconda, di Venezia, si sfoga su *Il Gazzettino* (17/2): "Credo ingiusto dover pagare l'ICI con l'aliquota della seconda casa solo perché non sono arrivato in tempo a completare il restauro e a trasferire la residenza entro un anno dal rogito, quando il motivo del ritardo non è dovuto ai tempi del restauro ma, prevalentemente, alle more degli adempimenti burocratici. Trattasi di immobile vincolato, quindi il diritto di prelazione del Comune e della Soprintendenza può essere esercitato entro due mesi, di fatto quasi tre tenuto conto dei tempi di notifica del notaio. Per restaurare occorre l'approvazione della Soprintendenza. Si trattava di un lavoro accurato di ripristino dell'antico assetto. Ho trovato nei funzionari della Soprintendenza spirito collaborativo e volenteroso. Peccato che fossero tutti ai corsi, tanto che ci sono voluti più di tre mesi. Poi ovviamente ci voleva la D.I.A. Così i restauri sono potuti iniziare a ottobre, dopo otto mesi dalla stipula. Lo Stato, per poter godere dell'aliquota agevolata dell'imposta di registro, impone un periodo di diciotto mesi. Un anno è veramente poco e, per una casa veneziana vincolata, diventa quasi una presa in giro. Si vuole far pagare l'aliquota piena fino al trasferimento della residenza? Sarebbe più trasparente e leale imporla fin dall'inizio, senza la finzione dei dodici mesi. Uno si sente veramente «beco e anca bastonà!»".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Controllo negli edifici? Solo se esiste un pericolo effettivo

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**A** Foggia, era crollato un edificio. E il sindaco, allora, non aveva trovato di meglio che ordinare a tutti indistintamente i proprietari di immobili del comune intero, di depositare — entro quattro mesi — all'Ufficio tecnico municipale, un certificato di idoneità statica dei loro immobili. Il provvedimento, però, è stato annullato dal Consiglio di Stato, che ha nell'occasione affermato alcuni principi, validi in qualsiasi situazione. Così, anche il massimo organo di giustizia amministrativa si è espresso negli stessi termini della Corte costituzionale (che, com'è noto, ha recentemente bocciato la legge della Regione Campania istitutiva del libretto casa, reclamato a gran voce — e si capisce bene il perché — dalle categorie professionali interessate, con l'appoggio di altre organizzazioni, altrettanto interessate).

Il Consiglio di Stato, dunque, ha anzitutto detto che l'accertamento generalizzato (e indiscriminato) su tutti gli immobili era stato disposto (di qui la sua illegittimità) senza alcun raccordo con una comprovata situazione di concreto pericolo, in una parte del territorio comunale e tantomeno sull'intero territorio. Ed ha poi aggiunto che una verifica statica poteva invece essere motivatamente disposta solo per categorie di edifici, «specificamente localizzati». Non solo. Il Consiglio di Stato ha anche detto che la verifica in questione spetta all'Autorità amministrativa, e non ai privati (che possono esserne gravati — con una misura straordinaria, «eccedente rispetto a quanto avviene nelle situazioni ordinarie» — solo allorché lo impongano situazioni di eccezionale urgenza).

\*presidente Confedilizia

### Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - APRILE 2004

10 Aprile 2004

#### Versamento dei contributi Inps

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

#### Denuncia di assunzione (\*)

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

(\*) Il datore di lavoro, quando assume un nuovo lavoratore domestico, deve effettuare una denuncia di assunzione anche all'Inail. Tale adempimento deve essere effettuato entro le ore 24 del giorno dell'assunzione (circa il computo del termine, cfr. *Cn* dic. '03). È opportuno inviare la comunicazione di avvenuta assunzione, entro 5 giorni dall'assunzione stessa, anche al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento) competente per territorio, utilizzando il modello C/ASS.

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

16 Aprile 2004 - Venerdì

#### Imposte e contributi

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

#### Addizionali Irpef

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

30 Aprile 2004 - Venerdì

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

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2004 (redditi 2003) al sostituto d'imposta, da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale tramite tale soggetto.

#### Tosap - Versamento rata

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

#### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

## Cosap in agguato

### Strane regole sui passi carrabili

CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI\*

I passi carrai a raso (quelli, cioè, posti a filo con il manto stradale) non pagano la Tosap, la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. A meno, però, che la proprietà interessata non chieda al Comune il rilascio di un apposito cartello segnaletico che vieti la sosta sull'area antistante l'accesso stesso. In tal caso, la tassa (l'antistorica tassa, molti Comuni l'hanno già abolita) va pagata, sia pure a tariffa «ridotta fino al 10%». Lo ha stabilito la Cassazione, in una recente sentenza (n. 18557/03). Tutto questo, comunque, vale per la Tosap. Ma attenzione al Cosap, il Canone occupazione spazi ed aree pubbliche. Se il Comune ha istituito il Cosap al posto della Tosap, le cose — di fatto — non cambiano. Cambiano peraltro radicalmente sul piano giuridico. Il Cosap, in buona sostanza, è un metodo per aggirare le rigide regole poste dalla legge statale sulla Tosap. Infatti, il Comune — nel disciplinare l'applicazione e la riscossione del Cosap — è vincolato alla sola osservanza dei criteri stabiliti dall'art. 63 del decreto n. 446/97, che nulla peraltro dispongono in ordine ai passi carrabili. Con il risultato finale ricercato dai Comuni: di poter fare come meglio credono. C'è solo da aggiungere che, per vincere l'«espediente» inventato dai Comuni molte Commissioni tributarie si erano già orientate nel senso di assimilare il Cosap al Tosap. Ma la Cassazione — nella recente sentenza n. 12167/03 — è andata di diverso avviso: e ha detto (sulla base di argomenti del tutto astratti) che un conto è la Tosap e un conto il Cosap. Così, i Comuni possono continuare a fare quel che vogliono. Paga Pantalone.  
\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 24.1.'04

Non è vero che c'è un limite a tutto. Agli scempi, a quanto pare, non c'è limite. Perché gli scempi ci circondano, ci perseguitano, ci assalgono in ogni luogo.

Vittorio Sgarbi

## GIURISPRUDENZA CASA

### Tra interessi sul deposito e canone, compensazione

Il deposito cauzionale ha già dato luogo a molte pronunce della Cassazione. Ma in una (sent. n. 9059/02), il Supremo Collegio ha affrontato e risolto una questione ricorrente nella realtà, ma difficilmente affrontata dalla giurisprudenza.

“In materia di contratto di locazione di immobile urbano — hanno detto i supremi giudici — l'obbligo del locatore di corrispondere al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da quest'ultimo e l'obbligo del locatario di pagare il canone, ancorchè aventi causa in un unico rapporto contrattuale, non sono in posizione sinallagmatica, ma presentano caratteri di autonomia, con la conseguenza che tra loro opera l'istituto della compensazione allorchè ne ricorrano i presupposti”.

### Terrazza a livello, come regolare le spese

Terrazza a livello e lastrico solare, non sono la stessa cosa. La prima è infatti destinata, soprattutto, a dare un affaccio e ulteriori comodità all'unità immobiliare alla quale è collegata, mentre il secondo assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio che lo interessa. Il regime delle spese, comunque, è lo stesso. Lo ha precisato la Cassazione in una sua sentenza (n. 11029/03, inedita) in punto.

“In tema di condominio negli edifici — ha detto la Suprema Corte — le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione delle terrazze, anche a livello, equiparate ai lastrici solari, sono disciplinate dall'art. 1126 cod. civ., che ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo, a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi della stessa spesa a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico o la terrazza servono da copertura”.

### Niente contrarietà a legge, nelle transazioni

La nullità delle pattuizioni contrarie a legge è sancita dall'art. 79 della legge dell'equo canone. Che è stato abrogato dalla nuova legge sulle locazioni abitative del 1998 (e sostituito da una nuova disposizione, di più limitata operatività), ma che sopravvive intatto per le locazioni ad uso diverso. Per queste ultime (ma anche per l'abitativo, nel limite delle nullità sancite dall'art. 13 l. 9.12.'98 n. 431), è dunque sempre attuale un principio stabilito dalla Cassazione in una sua sentenza, tuttora inedita.

“Le parti di un contratto di locazione — hanno detto i supremi giudici (sent. n. 9197/03) — possono definire transattivamente la lite tra loro pendente relativa all'ammontare del canone e alla durata del rapporto, convenendo tra loro una scadenza per il rilascio dell'immobile ed un corrispettivo per il suo godimento ove protratto oltre tale scadenza; la transazione così conclusa non è nulla per contrarietà al disposto dell'art. 79 della legge 27 luglio 1978 n. 392, in quanto tale norma, volta ad evitare l'elusione dei diritti del conduttore a mezzo di rinuncia preventiva ad essi, non esclude la possibilità di disporre dei diritti stessi, una volta che essi siano sorti”.

### Parti comuni condominiali, quando scatta la presunzione

Importante sentenza della Cassazione (n. 10700/03, inedita) a proposito di un problema che si presenta, nelle realtà condominiali, più sovente di quanto non si possa pensare. E che, molte volte, rimane latente solo per mancanza di elementi di giudizio. Fissati, invece, ora nella massima della citata decisione.

“La presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ. — ha detto il Supremo Collegio — postula la destinazione delle cose elencate in tale norma al godimento o al servizio del condominio, mentre viene meno allorchè si tratti di un bene dotato di propria autonomia ed indipendenza e pertanto non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, in quanto, non trattandosi di presunzione assoluta, essa rimane vinta dalla destinazione particolare così come da un titolo contrario”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### Confedilizia, canoni in linea con l'inflazione

“I dati di organismi indipendenti relativi ai canoni di locazione indicano un aumento fra il 7 e l'8 per cento nelle città metropolitane. Questo significa che, sull'intero territorio nazionale, i canoni sono sostanzialmente in linea con l'inflazione, nonostante i continui aumenti dei costi di manutenzione e di riparazione degli immobili oltre che dell'Ici, che i proprietari di casa tengono a proprio carico”.

Lo ha rilevato il Presidente confederale, a commento di una tabella diffusa dalla nostra Organizzazione e nella quale vengono posti a confronto i dati forniti al Tg3 da un sindacato inquilini (e relativi a sette città metropolitane scelte dallo stesso sindacato) con quelli forniti - per le stesse città - da Nomisma e dalla Fiaip-Federazione agenti immobiliari.

“Non forniamo i dati del nostro Centro studi e del nostro Osservatorio perché non saremmo creduti — ha commentato Sforza Fogliani - ma forniamo quelli di altri, a sfatare una campagna fondata sul nulla”.

	Dati Siset - anno 2003 (TG3 del 6.2.'04)	Dati Nomisma - anno 2003	Dati FIAIP - anno 2003
Genova	+20%	+10,94%	=
Bologna	+20%	+9,78%	=
Palermo	+30%	+8,77%	=
Bari	+35%	+6,67%	+35%
Napoli	+40%	+2,97%	=
Roma	+55%	+10,74%	+9%
Milano	+60%	+12,98%	+5%
	<b>Media: +37,14%</b>	<b>Media: +8,97%</b>	<b>Media: +7%</b>

Legenda: = stazionario

Elaborazione Confedilizia 19.2.'04

CONFEDILIZIA SERVIZI



I Codici delle locazioni e del condominio, di entrambi dei quali è coautore il Presidente confederale. Aggiornati sino ad oggi, recano – il primo – anche il nuovo Elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa e – il secondo – il testo integrale del nuovo Contratto portieri. Entrambe le pubblicazioni sono state inviate alle Associazioni territoriali della Confedilizia, dove possono essere consultate dai soci

**Proprietari di casa, fatevi valere**

La Corte europea dei diritti dell'uomo continua a condannare l'Italia per procedure di sfratto protrattesi oltre tempi ragionevoli. Continua, dal canto suo, anche il servizio gratuito offerto dalla Confedilizia, sede nazionale (tel. 06.6793489), a favore dei proprietari di casa che non sono rientrati in possesso dei propri immobili a causa della lungaggine delle procedure esecutive nonché delle sospensioni delle stesse, effettuate con i noti provvedimenti di legge.

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## QUANDO È NEGATO IL RINNOVO

Nei contratti di locazione cosiddetti liberi (4 anni più 4), il locatore può far cessare la locazione al termine del primo quadriennio - per i motivi specificati nella legge - con un preavviso 6 mesi prima della scadenza. Altrettanto il locatore può fare nei contratti agevolati (come li definisce la legge), dopo i primi 3 anni. Per fare, poi, accertare dal giudice che sussistono effettivamente i motivi di legge, la normativa stabilisce che si applichi la procedura dell'art. 30 della legge n. 392-'78. Ma quest'ultima disposizione è stata dettata per l'uso diverso, ove si prevede altresì che la «convocazione» del conduttore avanti il giudice debba essere preceduta da una separata comunicazione, nella quale il locatore indichi il motivo che invoca per far cessare la locazione, fra quelli previsti dalla legge. Si è posto allora il problema se la comunicazione in questione debba precedere il ricorso al giudice anche nell'uso abitativo, per i contratti (c.d. liberi, e agevolati) già citati. E il Tribunale di Genova ha risposto di no.

«A differenza di quanto disposto dall'art. 29, commi 3 e 4, della legge n. 392/78 (non richiamata dalla l. n. 431/98, che si limita - art. 3, comma 4 - al richiamo dell'art. 30, relativo alla procedura di diniego di rinnovo), la norma di cui all'art. 3, comma 1, della nuova legge - ha precisato il Tribunale - nulla prevede circa la forma della comunicazione del diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, che - pertanto - deve ritenersi effettuabile anche direttamente con la notifica dell'atto giudiziale introduttivo della causa per la declaratoria di legittimità del diniego di nuovo contratto».

Il Tribunale ha anche ribadito che per riottenere la disponibilità dell'immobile locato, il proprietario - fra gli altri motivi - non deve avere la necessità di destinarlo a propria abitazione (com'era nel periodo vincolistico, e con l'equo canone), ma solo l'intenzione (e poi, naturalmente, farlo davvero).

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 7.2.'04 (rubrica del Presidente confederale)

**Un nuovo equo canone? No, grazie**  
CARLO LOTTIERI

Le polemiche sulla proposta di Publio Fiori di reintrodurre l'equo canone per i titolari di contratti di locazione con enti privatizzati (compagnie d'assicurazione e istituti previdenziali, in primo luogo) hanno riportato d'attualità lo scandalo della politica della casa, ancora gestita secondo logiche del tutto estranee ai principi morali di una società liberale. L'iniziativa di Fiori, che ha avuto pure l'apprezzamento del sottosegretario Nino Sospiri, punta a intercettare il consenso di un vasto numero di italiani che per anni (e spesso per decenni) ha goduto di una situazione di privilegio e vorrebbe preservare quei vantaggi. Poco importa, allora, che ciò comporti una forma di esproprio (poiché il proprietario non è libero di affittare come vuole i suoi beni), perturbando gli stessi prezzi e disincentivando dall'affittare le abitazioni possedute. Quanti difendono questa alterazione diristata delle relazioni di mercato esibiscono la necessità di politiche assistenziali, lasciando intendere che l'esistenza dell'equo canone e dell'immenso demanio immobiliare (si pensi agli Aler, ancora sotto il controllo delle regioni) sarebbero giustificati dalle condizioni di povertà in cui si troverebbero gli inquilini a canone sociale. In realtà, ha sottolineato

**NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO**  
Quote sul totale divise per fasce di reddito - Fonte Rst

L'Istituto Bruno Leoni, «le cose non stanno affatto così e quindi nemmeno questo argomento può essere considerato fondato». In effetti, come ha evidenziato perfino uno studio della RST realizzato per il Siset (il sindacato inquilini della Cisl), «la composizione reddituale delle famiglie in affitto nel comparto pubblico non differisce, se non marginalmente, dalla composizione reddituale delle famiglie nel comparto dell'affitto privato». In altre parole, quanti godono di condizioni di favore non sono affatto più poveri di chi, invece, prende in locazione la propria abitazione a prezzo di mercato. Benefici e privilegi, allora, non sono attribuiti ai più poveri, ma solo a quanti sono riusciti a ottenere la giusta informazione e a cogliere con prontezza l'opportunità.

da Finanza & Mercati 10.2.'04

Dopo l'intervento (deciso) della Confedilizia, il Governo ha rettificato la sua posizione. Dobbiamo darne atto al Sottosegretario on. Sospiri, certi che proposte (demagogiche) come quella dell'on. Fiori aggravano solo i problemi, nessuno risolvendone

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## ADDIO RINVIO DELLO SFRATTO SE NON SI PAGA IL CANONE

L'articolo 56 della legge numero 392 del 1978 (è la legge dell'equo canone, ancora in vigore in questa sua parte) prescrive che quando il giudice stabilisce la fine di un contratto di locazione - per spirare del termine finale, morosità o altro - deve anche stabilire il giorno in cui lo sfratto dovrà materialmente essere eseguito. Nel frattempo, però, l'inquilino deve continuare a pagare il corrispettivo dovuto, costituito dal canone e relativi aggiornamenti nonché dagli oneri accessori (oltre che da un aumento del canone del 20% nei casi di differimento delle esecuzioni di rilascio espressamente previsti dall'articolo 6 della legge n. 431 del 1998, norma ancora applicabile ai contratti tuttora regolati dalla legge 392).

Ma cosa succede se l'inquilino non fa fronte ai propri obblighi? Decade dal beneficio del termine, e lo sfratto deve essere immediatamente eseguito. Lo stabilisce - per i casi da esso regolati - il

citato articolo 6, ma la decadenza discende, comunque, dai principi generali del nostro ordinamento. In questo senso sono due decisioni dei giudici delle esecuzioni di Piacenza e di Monza: «Il locatario - dice il primo provvedimento richiamato - non può giovare del beneficio del termine concesso in occasione della convalida per finita locazione, ove sia moroso nel pagamento dell'indennità dovuta al locatore ex articolo 1591 codice civile» (indennità costituita - come sopra detto - da canone e oneri accessori).

«La data di esecuzione fissata per un provvedimento di rilascio fondato sulla finita locazione - dice il secondo provvedimento, riferendosi al citato articolo della legge 392 - può essere anticipata dal giudice dell'esecuzione nell'ipotesi di morosità sopravvenuta del conduttore, vertendosi in ipotesi di decadenza dal beneficio del termine».

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 10.1.'04 (rubrica del Presidente confederale)

**CURIOSITÀ**

## Le Prefetture tornano Prefetture

Pochi se ne erano accorti, ma le Prefetture - dal 1999 - non si chiamavano più Prefetture. Si chiamavano Uffici territoriali del Governo, per effetto di una normativa identificata con il nome del Ministro dell'epoca, Bassanini. Ora, però, le Prefetture hanno (opportunamente) cambiato nuovamente denominazione: per effetto del D. Lgs. 21.1.'04 n. 29, hanno assunto quella di "Prefettura-Ufficio territoriale del Governo". La "t" di territoriale, però, non si capisce se deve essere maiuscola o minuscola (nella rubrica della norma è infatti maiuscola, e nell'articolato minuscola). Sarebbe bene che la cosa venisse chiarita, prima di gettar via soldi per rifare le intestazioni di carte e buste, due volte anziché una sola (come è invece inevitabile). O prima, comunque, che una Prefettura si regoli in un modo e un'altra, in un altro.

A parte questo, è importante precisare che - sulla base della vigente normativa - il Prefetto titolare della Prefettura «può richiedere ai responsabili delle strutture amministrative periferiche dello Stato l'adozione di provvedimenti volti ad evitare un grave pregiudizio alla qualità dei servizi resi alla cittadinanza». In caso di non assunzione delle necessarie iniziative, il Prefetto - previo assenso del competente Ministro - può «provvedere direttamente».

**DIRITTO & ROVESCIO**

**Il ministro della difesa Antonio Martino è un liberale incallito. Nel suo libro Semplicemente liberale (Editore Liberribri), dopo aver accertato che l'eccesso di legificazione «genera leggi inutili se non dannose», sostiene che «dobbiamo scoraggiare il votificio. Basterebbe che, invece di punire chi non vota alla camera riducendogli la diaria, si stabilisse che, per ogni voto, un parlamentare debba versare all'erario, di tasca propria, diciamo 50 euro». Martino rincara la dose: «Inoltre, una misura che eliminerebbe il potere dei partiti, l'utilizzo della spesa pubblica come strumento di acquisizione del consenso e che ridurrebbe drasticamente la corruzione è costituita dall'abolizione delle elezioni, affidando la scelta dei rappresentanti politici per sorteggio». Sarebbero meno esperti? «Siamo reduci da un secolo di professionisti della politica ed è stato un secolo di sangue». Sicuramente essi rappresenterebbero meglio il variegato mosaico della società.**

da ItaliaOggi 21.2.'04

## Censimento: gli italiani sono 56.995.744

Le persone residenti in Italia sono 56.995.744. Lo afferma l'Istat, che ha diffuso adesso i dati definitivi relativi al censimento 2001.

La cifra dei residenti all'ultimo censimento è aumentata di appena 217.713 unità rispetto al 1991. Il 26,2% della popolazione risiede nell'Italia Nord-occidentale, il 18,7% in quella Nord-orientale, il 19,1% al Centro, il 24,4% al Sud e il restante 11,6% nelle isole.

Le donne superano gli uomini di 1.821.780 unità.

Ogni 93,8 uomini ci sono 100 donne. Le donne sono, in particolare, 29.408.762 mentre gli uomini 27.586.982. La regione dove il rapporto di mascolinità è più basso è la Liguria (89,2%), il più alto la Basilicata (96,6%).

L'Italia è uno dei Paesi con più elevato invecchiamento. La percentuale di over 65 anni è passata dal 15,3% (8.700.185) del 1991 al 18,7% (10.646.874) del 2001. L'aumento - sottolinea l'Istat - è stato sensibile anche per le età più avanzate: la popolazione con 75 anni ed oltre è passata dal 6,7% all'8,4%. Tra gli ultra 75enni, il 63,7% (3.032.941) è costituito da donne. Le persone con più di 85 anni è quasi raddoppiata, dall'1,3% all'attuale 2,2% (pari a 1.240.321).

Quasi tutta la popolazione residente in Italia (circa 56 milioni e mezzo) vive in famiglia. Negli ultimi dieci anni il numero delle famiglie è aumentato da 19.909.003 a 21.810.676 unità. Si tratta di famiglie sempre più piccole, con un numero medio di componenti che passa da 2,8 a 2,6. Inferiore alla media è il Nord-Ovest (2,4) e il Nord-Est (2,5) mentre sopra la media è il Sud (2,9) e le isole (2,8). Le regioni con minor numero medio di familiari sono la Liguria e la Valle d'Aosta (2,2), quella più numerosa è la Campania (3,1).

Il censimento 2001 evidenzia, fra l'altro, l'aumento delle persone sole e la diminuzione delle famiglie numerose e delle famiglie estese. Ad esempio, le famiglie composte da una sola persona sono passate dal 19,8% al 24,3% (5.296.881), quindi una su quattro. Le percentuali più alte si registrano in Valle d'Aosta (34,4%) e Liguria (33,3%), agli ultimi posti la Campania (17,7%) e la Puglia (18,5%). La maggior parte di queste famiglie sono costituite da vedovi (45,5%) mentre i celibi e le nubili ammontano al 35,4%, pari a 1.873.891 persone.

In calo, invece, le famiglie numerose. Quelle con 6 e più componenti sono passate dal 3,4% all'1,7%. Nel Sud (3,1%) e nelle isole (2,4%) si registrano valori superiori alla media. In calo anche le famiglie estese, cioè quelle costituite da due nuclei o da nuclei con altre persone residenti. Nel 1991 erano l'8,7% delle famiglie mentre nel 2001 erano il 6%. I valori più alti si rilevano in Umbria (11,1%) e nelle Marche (10%), i più bassi in Valle d'Aosta (3,3%), Basilicata (4%) e Piemonte (4%).

LIBRI

## La tassazione della casa è una rapina

Di economia  
di problema  
di casa

**IL PROBLEMA**

**I**l problema della casa è di natura tassativa e da sempre il centro dell'interesse degli economisti, ma allora al censimento alcune questioni che sfuggono all'interpretazione che ciascuno di noi fa del concetto di giustizia sociale, il merito dei "tali economisti e il problema della casa", edito da Confedilizia. (Rimanere pagine degne di nota - nonostante nel volume manchi un'introduzione, che ne qualifica i contenuti) I testi presentati, si lascia parlare da soli. Friedman, Mises, Hayek, Sen e Mill (figlio, non padre), all'incanto a questi classici un saggio di Strati e Fisher e un altro di un giornalista francese, Guy Sorman, buon divulgatore e scrittore di successo,

ma tutto è intransigente, sembra che i censori abbiano voluto dare un'impressione di omogeneità, quando invece i contributi da cui scaturì sono diversi per "scuola" intellettuale del lavoro, e per le tradizioni di pensiero.

Assoggeremo il saggio di Ludwig von Mises. Gli effetti del calcolare sugli affitti possono essere diversi, scrive Mises: «In taluni casi l'oppressione del proprietario a vantaggio dell'Inquilino comporta soltanto una riduzione della redditività agricola in altri casi scade di molto questa differenza. Ma, comunque sia, la restrizione degli affitti crea una perdita di alloggi».

«I libri mancati sono decretati non solo per lo spazio limitato più disponibile, ma anche per gli edifici ancora da costruire, la costruzione di nuovi edifici non è più economicamente giustificata. O cosa del tutto o almeno a lungo termine la politica si perpetua. Ma anche se i fondi di nuovi edifici fossero lasciati liberi, la costruzione di nuovi edifici si ridurrebbe. Gli investitori, occasionali ma sono chiamati perché tengono conto del pericolo che il governo dichiarerà ad una data necessaria una nuova emergenza ed esproprie una parte dei loro redditi allo stesso modo che per i secoli edilizia».

Il circolo chiuso del intervento, che qui Mises si richiama per l'entusiasmo dell'edilizia ricalcolata-

di come ogni precedente che garantisce una idea di potere più ampia allo Stato vola a ridurre le premesse dello sviluppo economico. E del rispetto dei diritti di proprietà dei singoli. La questione della proprietà resta solo sfocata, ma il fatto che molti costi siano concentrati nell'equo tassazione della casa lascia un poco perplessi. Tanta frequentazione in altre epoche, oggi siamo al dorso del aver compreso che l'aggettivo "equo" è il sostantivo "assunzione" semplicemente non vanno d'accordo. Non solo una "rapina rapina".

Da segnalare anche le pagine di Mises Friedman sul fallimento dell'edilizia pubblica: una ad quale si riferisce Corrado Strati Fogliani nella sua bella prefazione.

dallaconfedilizia.com

**IL VOLANTE E L'INCHIESTA**

"La tassazione e il problema della casa", a cura di Mises e Mises Fogliani, prefazione di Corrado Strati Fogliani, Sesta ristampa, Edizioni, 2003, pp. 90, euro 7,80. Michele Bellini e professoressa presso la casa "Gusto Casa" di Roma, avere il vostro volume, e avere il volume presso Edizioni di Anagni. Michele Bellini, studio economico e storico presso l'Università di Roma.

da *Libero* 28.12.'03

Dagli intonaci all'arredo, dai pavimenti ai tappeti, il Ministero per i beni culturali è il paradigma del fallimento dello Stato, di come la Pubblica Amministrazione sia stata incapace di preservare ciò che è davvero lo Stato: non la proprietà del bene, ma la coscienza del bene. Il Ministero per i beni e le attività culturali, dentro al Collegio Romano, un edificio di straordinaria importanza, si è insediato smantellando un museo unico al mondo, la raccolta di Atanasio Kircher che era lì ospitata, al solo scopo di ricavare uffici senza vita e senza anima. Tutto sistematicamente sbagliato perfino nel cuore dell'organo fondamentale della tutela.

Vittorio Sgarbi

## DALLE RIVISTE ...

### Rimborso Ici da Comune non competente Mutui: il boom continua Indennità di occupazione relativa a beni immobili Il nuovo condono edilizio

Anna Maria Teresa Gregori pubblica "Osservazioni in tema di sanzioni penali in materia edilizia (art. 44 T.U. edilizia)" sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 5/03).

Su *i Contratti* (n. 1/04) tre note a sentenza da segnalare. Quelle di Antonio Ivan Natali e Luca Christian Natali sull'obbligatorietà del regolamento condominiale contrattuale, di Maria Cristina Campagnoli sulla responsabilità del conduttore per deterioramento del bene, di Matteo Ambrosoli sul diritto di prelazione e il trasferimento indiretto del bene.

L'*Archivio civile* (n. 12/03) pubblica una nota a sentenza sulla responsabilità del notaio in caso di dispensa dalle visure da parte del solo acquirente.

"Rimborso Ici da Comune non competente: quale dies a quo?": questo il titolo della pregevole nota a sentenza di Eugenio Righi che compare sul *Bollettino tributario* (n. 1/04).

Dell'inquinamento acustico in relazione alla normale tollerabilità dei rumori scrive Riccardo Montanari sul *Foro italiano* (n. 12/03).

Numerosi articoli da segnalare dall'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/03), rivista diretta dal Presidente confederale (di cui pubblica anche un articolo su problemi vari, locatizi e non). Vincenzo Nasini tratta degli effetti dell'abrogazione dell'art. 79 legge 392/78 per le locazioni abitative; Cesare Rosselli, della presenza nel condominio di impianti di proprietà esterna; Paolo Scalettaris, del possibile conferimento della personalità giuridica al condominio; Nino Scipelliti, dei tipi di contratto e dei contratti tipo; Luigi Tiscornia, della richiesta di convalida.

Della sentenza della Corte costituzionale sulla proroga degli sfratti si occupa approfonditamente la *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 4/03).

Della nullità dell'atto di classamento e di attribuzione delle rendite per carenza di motivazione si occupa Morena Maria Samburgaro su *GT* (n. 2/04).

"Mutui: il boom continua": ne scrive Luigi Colombo su *Banca Finanza* (n. 2/04).

Approfondito studio di Luca Galeazzi e Laura Colli su *il fisco* (n. 4/04) a proposito dell'indennità di occupazione relativa a beni immobili, nel quale si riferisce anche della ferma presa di posizione al proposito della Confedilizia.

Da *Consulente immobiliare* (nn. 715 e 717) segnaliamo gli importanti studi, sui rispettivi numeri, di Franco Guazzone (in materia di bonus fiscali per gli immobili storici) e di Antonio Piccolo (sull'ultima - in ordine di tempo - proroga per i controlli Ici).

Per finire, gli studi sul nuovo condono edilizio. Ne pubblicano le riviste *Corriere tributario* (n. 7/04), *Pratica fiscale* (n. 8/04), *crocevia* (n. 12/03), *Notariato* (n. 1/04), *Patrimoni* (n. 58/04), *re* (n. 8/04), *Nuova rassegna* (n. 1/04).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## PAROLE CHIARE

### Vegas: gli enti locali non hanno motivo per lamentarsi

Gli enti locali "non hanno una ragione plausibile per lamentarsi". Lo ha fatto presente il sottosegretario all'Economia, Giuseppe Vegas, durante la replica sulla Finanziaria al Senato, precisando che "il reddito complessivo, degli enti locali, tra trasferimenti e entrate, non è diminuito. I dati forniti dall'Anci non tengono conto delle entrate". Gli enti locali "non hanno ragione di lamentarsi e di ridurre i servizi". E se in qualche caso c'è stata una diminuzione delle risorse complessivamente disponibili, si tratta di piccole riduzioni a cui "si può far fronte attuando razionalizzazioni".

Finalmente, parole chiare. Ma è raro. La "lobby" (comunale, in specie) è forte, e - soprattutto - trasversale (clientelatamente trasversale, meglio) a tutti i partiti e movimenti vari.

Finora, questa lobby (per bocca del suo Presidente, il diessino Domenico) dava del "noto provocatore" al Presidente confederale. Ora, perlomeno, i "provocatori" sono due: Vegas, e Sforza Fogliani.

## IMPORTANTE

### A chi spettano i controlli sulla qualità dell'acqua?

Nel mese di dicembre 2003 è entrata in vigore una disposizione (contenuta nell'art. 5 del d. lgs. 2.2.'01, n. 31) che prevede che, "per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico, il titolare ed il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura" devono assicurare che "nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto" siano mantenuti i valori di parametro (quelli che garantiscono la potabilità dell'acqua) rispettati al "punto di consegna".

Sulla base di tale disposizione si è da taluno sostenuto che fosse stato introdotto un obbligo di controllo sulla qualità dell'acqua che fuoriesce dai rubinetti, a carico degli amministratori di condominio ovvero, addirittura, dei privati proprietari.

Il parere della Confedilizia è che tale interpretazione non abbia alcun fondamento. La norma in questione, infatti, si riferisce esclusivamente ad immobili "in cui l'acqua è fornita al pubblico", vale a dire alberghi, ristoranti, scuole, ospedali ecc.. Con riferimento ai condomini e agli immobili privati in genere, in cui l'acqua non è fornita al pubblico, lo stesso provvedimento prevede invece obblighi di controllo ed informativi in capo al gestore del servizio e all'autorità sanitaria.

Dell'interpretazione come sopra illustrata, la Confedilizia ha chiesto conferma al Ministero dell'ambiente e - tramite la European Property Federation e l'Union Internationale de la Propriété Immobilière - agli organismi europei.

Ecco il testo del provvedimento che dà il catasto agli enti locali. Confedilizia: gli estimi triplicheranno

# Case, rischio di stangata fiscale i Comuni potranno rivalutarle

Pronto il decreto. Proprietari in rivolta: saliranno Ici e Irpef

ROSA SERRANO

LE POSSIBILI TASSE

Al momento di andare in macchina, ancora non si conoscono le definitive decisioni del Governo sul trasferimento ai Comuni delle funzioni catastali, revisione delle rendite compresa. La Confedilizia - appoggiata in Parlamento dai senn. Magnalbò e Menardi oltre che dall'on. Foti - ha sollevato il (grave) problema, affiancata - solo - dalla Confagricoltura e dall'APPC (Associazione piccoli proprietari case). Le altre organizzazioni, dormivano o erano conniventi?

### Arriva il catasto delle antenne

Il Ministero delle comunicazioni e l'Anci (l'Associazione dei Comuni) hanno sottoscritto un Protocollo di intesa per la gestione dei campi elettromagnetici in Italia.

Il documento impegna, fra l'altro, il Ministero a costituire - sulla base delle informazioni ricevute dai gestori e dai Comuni - il catasto nazionale delle infrastrutture degli "impianti radio base" (le antenne telefoniche) nonché a verificare e garantire l'informazione, il controllo, il monitoraggio e gli interventi di risanamento degli impianti stessi (laddove non fossero a norma rispetto alle leggi vigenti sui livelli massimi di emissione). Dal canto suo, l'Anci è chiamata a costituire un gruppo tecnico di supporto ai Comuni per l'attuazione del protocollo e delle normative vigenti.

Nella stessa occasione, l'Anci e i gestori di telefonia mobile hanno redatto un protocollo "tipo" grazie al quale le società telefoniche si impegnano a fornire ai Comuni la mappa dei siti esistenti e il programma della rete di telefonia mobile nonché a concertare con le Amministrazioni locali adeguati programmi di sviluppo della rete, nel rispetto dei livelli di esposizione consentiti dalla legge, con particolare attenzione all'ambiente storico.

### Nuove norme per i lavori pubblici su edifici storici

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d. lgs. 22.1.'04, n. 30, che disciplina gli appalti di lavori pubblici concernenti i beni culturali mobili ed immobili sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al d. lgs. n. 490/'99.

Il provvedimento in parola diversifica la disciplina per tali beni rispetto alla legge n. 109/'94, che detta le regole per ogni altro lavoro pubblico; ciò, "al fine di assicurare l'interesse pubblico alla conservazione e protezione di detti beni ed in considerazione delle loro caratteristiche oggettive" (art. 1).

Fra le altre disposizioni del decreto legislativo, si segnala quella che prevede che gli esecutori dei lavori debbano essere in possesso dei requisiti di qualificazione che saranno stabiliti da un successivo decreto ministeriale (art. 5).

Altra novità rilevante è data dall'introduzione di un diverso criterio di aggiudicazione dell'appalto, prevedendosi (art. 9) come criterio generale quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e solo come criterio residuale quello del prezzo più basso.

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica  
di giurisprudenza  
località e condominiale

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni rilevanti  
dei Tribunali

Riscaldamento:  
gli orari di accensione  
Comune per Comune

Aste giudiziarie

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

## BAROMETRO

## Non scordiamo il condono edilizio varato da Prodi



di Corrado Sforza Fogliani\*

C'è stato un condono edilizio nel 1985 (Governo Craxi), ce n'è stato un altro nel '94 (Berlusconi), e ce n'è stato uno anche nel '96 (Prodi). Ma di quest'ultimo, nessuno parla. Cancellato. La discussione è sempre monocorde: riaprire o no i termini - s'è ripetuto - del condono del '94. Se la discussione fosse meramente sul merito (opportunità o meno, in questo momento, di fare un condono), si potrebbe anche capire. Ma no, se ne fa invece - da parte di certe forze politiche - una questione morale. E allora, francamente, non si capisce perché possa essere morale un condono fatto da Prodi, e non esserlo - invece - un condono fatto dal centrodestra. Del condono del Governo di centrosinistra, poi, c'è da dire che - per quanto abilmente camuffato, da politici navigati - si trattò di un condono vero e proprio, fatto e finito. Lasciamo pur stare la forma in cui fu varato, insuperata e - forse - insuperabile (dopo 14 decreti legge decaduti perché non convertiti tempestivamente, e nell'ambito di una legge - modificata per decreto legge addirittura il giorno prima dell'entrata in vigore - di tre articoli in tutto, rispettivamente di 266, 224 e 217 commi: un primato assoluto di scorretta scrittura legislativa). In ogni caso, il "condono Prodi" fece slittare per più fattispecie i termini di versamento dell'oblazione stabiliti nel '94 (che significa - all'evidenza - decidere, di fatto, un nuovo condono) e - addirittura - per i casi di sanatoria concedibile ai sensi del nuovo condono, riaprì, sostanzialmente, il condono di dieci anni prima. Ancora, e soprattutto, dichiarò sanabili i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti senza opere edilizie (facendoli per legge rientrare in una tipologia del "vecchio" condono). Chi è senza peccato, dunque, scagli la prima pietra (come se le "esigenze di cassa" non fossero - in certi momenti - di ogni Governo, di qualunque colore esso sia).

\* presidente Confedilizia

da **IL GIORNO** 2.10.'03

Il potere locale agevola inevitabilmente tutti quei progetti che al bene assoluto dei monumenti e degli edifici storici antepongono il bene relativo dello sfruttamento edilizio, dello sviluppo economico, della immediata utilità materiale.

Vittorio Sgarbi

## CURIOSITÀ

### Villa troppo cara, Mubarak rinuncia

Hosni Mubarak ha rinunciato a partecipare al Forum economico mondiale di Davos (Svizzera) dopo che alla sua delegazione sono stati chiesti 65 mila dollari per l'affitto di una villa per due ore. È stato lo stesso presidente egiziano a raccontarlo nel corso di una fiera del libro al Cairo. La villa doveva servire per ospitare alcuni incontri bilaterali del Capo di Stato africano. A rappresentare l'Egitto sarà invece il figlio di Mubarak, Gamal.

Occorre riconoscere che il privato ha maggior coscienza del bene di quanta ne abbia il pubblico, che cerca di sfruttarlo trasformandolo in senso funzionale.

Vittorio Sgarbi

I Comuni non possono differenziare le aliquote dell'Ici nell'ambito delle fattispecie diverse dall'abitazione principale.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato (sentenza 10.2.'04, n. 485) con riferimento ad una delibera comunale del 1997 con la quale era stata stabilita al 7 per mille l'aliquota Ici di una specifica categoria di immobili non abitativi, quelli di categoria D/1.

Secondo il massimo organo di giustizia amministrativa, infatti, l'art. 6 del d. lgs. n. 504/'92 (legge Ici) ha abilitato i Comuni a dettare una disciplina diversa, quanto all'aliquota Ici e rispetto a quanto previsto per le abitazioni principali, con riguardo alle categorie di immobili espressamente individuate (immobili diversi dalle abitazioni, immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale, alloggi non locati), senza prevedere alcunché in ordine alla possibilità di determinare in modo ulteriormente differenziato l'aliquota Ici nell'ambito degli immobili appartenenti alle tre categorie.

Si deve peraltro rilevare che successivamente all'emanazione della delibera impugnata è entrato in vigore l'art. 52 del d. lgs. n. 446/'97, che ha attribuito ai Comuni - così come alle Province - la facoltà di "disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti".

Lo Stato è molto più severo con il privato che con se stesso, e consente a sé libertà, che vanno da progetti distruttivi a interventi di restauro, al totale abbandono, che non consentirebbe al privato.

Vittorio Sgarbi

Il problema è la conservazione della memoria. Prima di decidere qualunque costruzione nuova, si dovrebbe fare ogni sforzo per ripristinare, risarcire e anche ricostruire ciò che c'era.

Vittorio Sgarbi

## TUTTOCONDOMINIO

### Condominio minimo

La riduzione a due sole unità del numero dei partecipanti al condominio di edificio non comporta il venir meno del condominio medesimo, ma determina soltanto l'inapplicabilità della disciplina dettata dall'art. 1136 c.c., in tema di costituzione della assemblea e di validità delle relative delibere, la quale postula un numero di partecipanti superiore a due. In tale ipotesi, in forza della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 c.c., le deliberazioni del condominio, ivi comprese quelle attinenti alla nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista per l'amministrazione della comunione in generale dagli artt. 1105 c.c. e art. 1106 c.c. e la legittimazione a riscuotere dai condomini i contributi per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali spetta all'amministratore nominato con la maggioranza indicata nel combinato disposto dai citati art. 1105 c.c. e art. 1106 c.c. (Cass. 6 febbraio 1978, n. 535; nello stesso senso, Cass. 26 maggio 1993, n. 5914 e Cass. 30 marzo 2001, n. 4721).

Tra l'altro, anche nei cosiddetti "piccoli condomini", pur non essendo prescritte particolari formalità per la convocazione dell'assemblea, è sempre necessario che una delibera sia adottata e che l'altro compariante sia stato posto in grado di conoscere l'argomento con una preventiva convocazione (Cass. 10009/96). Sempre in tema di convocazione dell'assemblea, è stato statuito da Trib. Brescia 11 gennaio 2001, n. 1999, in Arch. loc. e cond. 2001, 575 che nel c.d. piccolo condominio - al quale si applicano, per l'amministrazione, le norme degli artt. 1004, 1005 e 1006 c.c., piuttosto che dell'art. 1136 c.c. - pur non essendo prescritte formalità particolari, è sempre necessario che a) una delibera sia adottata a seguito di regolare convocazione dell'assemblea e che b) la delibera riceva il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle quote ex art. 1105 c.c..

Nel caso, poi, in cui uno dei due partecipanti intenda procedere, contro la volontà dell'altro, ad innovazioni o, in genere, ad atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, è applicabile non l'art. 1105 c.c., riguardante i soli atti di ordinaria amministrazione, ma l'art. 1108 c.c. e pertanto, di fronte alla materiale impossibilità di formare fra due soli condomini la maggioranza prevista da quest'ultima norma, deve concludersi con l'escludere che l'interesse di uno dei due partecipanti all'innovazione od all'atto di straordinaria amministrazione trovi nell'ordinamento tutela giuridica per superare l'opposizione dell'altro partecipante (Cass. 24 aprile 1975, n. 1604).

Interessante è la precisazione operata da Cass. 29 maggio 1998, n. 5298, per cui nella ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti (c.d. "piccolo condominio"), le spese necessarie alla conservazione o riparazione della cosa comune (nella specie, rifacimento del tetto e dei solai) devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di procedere a determinati lavori, benché urgenti ed indifferibili. (conf. Cass. 3 luglio 2000, n. 8876).

Per Trib. Ariano Irpino 14 ottobre 1997, infine, "giusta il disposto dell'art. 1139 c.c., la nomina di un amministratore giudiziale ai sensi dell'art. 1105, quarto comma, c.c. è applicabile ai c.d. condomini minimi, e cioè alle collettività condominiali composte da due soli partecipanti".

Sull'applicabilità dell'art. 1134 c.c., v. rimborso spese anticipate dal condomino.

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

## Delibera condominiale, nullità o annullabilità

**Delibera condominiale - Criteri per la determinazione della causa di nullità o annullabilità**

Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 cod. civ., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare.

*Tribunale Milano - Sez. VIII civ. - n. 5701 - 26 aprile 2003 - g.u. Bondi*

## ICIAP

### L'accesso dei dipendenti comunali ai locali è limitato alla misurazione e verifica delle superfici

**ICIAP - Accertamento - Poteri dei Comuni - Accessi - Finalità - Cessazione dell'attività - Rilevanza - Esclusione**

Per procedere ad una corretta applicazione dell'imposta comunale per l'esercizio di imprese, arti e professioni (Iciap), i dipendenti comunali possono accedere agli immobili nei quali si svolgono le attività "soggette all'imposta" (art. 4, comma 5, del D.L. n. 66 del 2 marzo 1989, convertito nella L. 24 aprile 1989, n. 144) allo scopo non di acquisire documenti, ma soltanto - come precisato nella norma - per provvedere alla "misurazione e verifica delle superfici"; tale facoltà può essere legittimamente esercitata anche con riguardo agli immobili nei quali le dette attività si siano svolte in passato, e con il consenso del possessore del bene al momento in cui l'accertamento viene effettuato (a nulla rilevando che esse siano, all'atto della verifica, cessate).

*(CASSAZIONE, Sez. trib. - Sent. n. 18760, 26 giugno 2003)*

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### ATTENTI AGLI IMPIANTI SPORTIVI

I proprietari di attrezzature sportive devono stare bene attenti. La loro responsabilità, anche penale, è molto vasta. Una recente sentenza della Cassazione (numero 34620-2003) ha stabilito che «il proprietario responsabile di attrezzature sportive o ricreative è titolare di una posizione di garanzia nei confronti di coloro che utilizzano anche se a titolo gratuito, tali attrezzature, su di lui incombe, ex articolo 2051 del codice civile, in particolare, l'obbligo di far sì che quell'uso si svolga in presenza di condizioni di sicurezza idonee a preservare l'integrità fisica degli utilizzatori e, più in generale, ad assolvere al precetto del *neminem laedere*, anche e soprattutto quando trattasi di attività pericolose ai sensi dell'articolo 2050 del codice civile, tali dovendosi conside-

rare non solo quelle così qualificate dalla legge di pubblica sicurezza o da altre leggi speciali, ma anche quelle che, per la natura dei mezzi usati e le circostanze concrete del loro uso, comportino una rilevante probabilità di danno».

Nella specie, in applicazione di tali principi, è stata ritenuta corretta l'affermazione di penale responsabilità a titolo di omicidio colposo, dei gestori di una pista per go-karts, relativamente alla morte di un soggetto al quale, nonostante fosse minorenni, era stato consentito l'uso di uno di tali mezzi e che poi, per un errore di manovra, era uscito di pista, abbattendo la recinzione, ed era finito contro un ostacolo fisso, così riportando le lesioni dalle quali era derivato il decesso.

\*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 7.1.'04 (rubrica del Presidente confederale)

### Una strada che non può essere percorsa dal contribuente in credito dal Comune

L'azione per la ripetizione dell'indebito ex art. 2033 del codice civile non può essere utilizzata per aggirare i termini specifici posti dalla legge in materia di contestazione di debenze tributarie. Perciò la contestazione del ruolo predisposto dal Comune in materia di tassa rifiuti deve essere promossa, ai sensi dell'art. 285 del Tuf di cui al R.D. n. 1175 del 1931, nel termine di sei mesi dalla pubblicazione del ruolo stesso, ancorché il contribuente abbia ottenuto la sospensione della esecutività del ruolo. Né, ove il contribuente abbia spontaneamente versato quanto richiesto, gli è più possibile contestare l'illegittimità dell'avviso di mora, in quanto emesso sulla base di un ruolo sospeso.

*(Cassazione, Sez. trib. - Sent. n. 18450, 13 giugno 2003)*

## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

I deputati Mantini e Vernetti (Margh.) hanno depositato una proposta di legge con la quale richiedono l'istituzione del certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici.

Il senatore Costa (FI) ha presentato un disegno di legge per introdurre disposizioni interpretative in materia di esclusione dei fabbricati rurali dall'imposta comunale sugli immobili.

Disposizioni per favorire l'istituzione, presso strutture abitative condominiali, di centri di accoglienza per attività riabilitative, abilitative e assistenziali per persone con disabilità fisica, psichica e sensoriale, sono contenute in una proposta di legge del deputato Cento (Verdi).

I senatori Cavallaro e Castellani (Margh.) hanno depositato un disegno di legge con il quale prevedono disposizioni in materia di azioni collettive (*class action*) a tutela dei diritti dei consumatori e degli utenti.

L'applicazione del decreto interministeriale 1444/68, in materia di altezze e distanze tra edifici, è il tema di un disegno di legge proposto dal senatore Bergamo (UDC).

Il deputato Pisa (Ds), unitamente ad altri, ha rivolto una interrogazione al Ministro della difesa per sapere se, prima di effettuare il trasferimento al Tesoro di parte del patrimonio abitativo della Difesa, il Ministro in parola intenda aprire un dialogo con gli inquilini degli immobili; e, inoltre, se intenda procedere trasferendo - *in primis* - quegli immobili per i quali gli inquilini hanno manifestato disponibilità all'acquisto, nonché il patrimonio abitativo tuttora sfitto.

I deputati Delmastro Delle Vedove (AN), Ricciuti e Romele (FI), hanno chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze - in una interrogazione - se non ritenga di dover adottare iniziative normative dirette a prevedere, anche per gli interventi di manutenzione edile, l'aliquota dell'Iva al 10%, tenuto conto degli orientamenti espressi dalla Commissione europea e dall'Ecofin.

Il deputato Villari (Margh.) ha interrogato il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, per sapere se non ritenga opportuno intervenire predisponendo un piano di monitoraggio al fine di individuare i siti a rischio radon e provvedere a tutelare la salute dei cittadini, in attuazione del decreto legislativo 26/5/00, n. 241.

Il deputato Lucchese (UDC), in un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze e al Ministro dell'interno, ha chiesto se i Ministri in questione non ritengano opportuno adottare iniziative normative affinché le somme ricavate dall'imposta comunale sugli immobili siano utilizzate esclusivamente per il finanziamento di opere pubbliche.

Il deputato Sciacca (Ds) ha chiesto al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti se non ritenga che debbano essere riviste le modalità ed i criteri di erogazione dei contributi previsti per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, ponendo in essere criteri di certezza atti ad evitare inutili aggravii finanziari.



## RECENSIONI

### Attualità

Sergio Romano, *L'Italia verso una II repubblica?*, Cidas ed., pp. 20

Brillanti riflessioni sui grandi mutamenti politici degli anni Novanta.

### Condominio

Gino Terzago, Patrizia Terzago, *La ripartizione delle spese*, Giuffrè ed., pp. XVIII+384

L'elencazione alfabetica esplicativa delle spese condominiali è preceduta da una analisi sulla normativa della ripartizione e sul pagamento.

### Letteratura

Angelo Del Boca, *L'anno del giubileo*, presentaz. di Giorgio Barberi Squarotti, interlinea ed., pp. 280

Ad oltre mezzo secolo dalla sua uscita, viene riproposto questo romanzo giovanile, ambientato negli

In un contesto storicamente definito si deve intervenire secondo gli stessi criteri di restauro acquisiti nella pittura e nelle arti plastiche. Le architetture del Seicento e del Settecento devono essere restaurate come un quadro del Caravaggio.

Vittorio Sgarbi

anni trenta e intriso di lirismo, di Del Boca, noto soprattutto come storico coloniale.

### Sociologia

Rapporto Italia 2004, Eurispes ed., pp. 1.398

Ricerche sui più vari aspetti

I beni artistici saranno anche pubblici, ma sono in balia di architetti scellerati e artisti velleitari, i quali, con il concorso esterno di chi avrebbe dovuto tutelarli, li hanno devastati per soddisfare il loro ridicolo narcisismo, per iscriverne il loro inutile nome nella storia.

Vittorio Sgarbi

(economici, sociali, di costume, politici) dell'Italia d'oggi.

### Storia

Francesco Perfetti, *Ascesa e declino del fascismo, la seconda guerra mondiale, la Repubblica sociale italiana*, Cidas ed., pp. 24

Accurata sintesi della storia del fascismo, scandita nelle differenti e talora contrastanti fasi.

## BELL'ITALIA

### Si preoccupano di noi..., ma sotto c'è solo il business

Gli ultimi arrivati sono gli industriali del settore degli impianti termici. Sono molto preoccupati, della nostra sicurezza e della nostra salute... Si sono accorti (guarda un po'...) che oltre il 60 per cento - secondo loro, naturalmente... - degli impianti di riscaldamento autonomi e centralizzati sono stati costruiti prima del 1970. E' dunque arrivato il momento - invocano - di sostituirli con moderni generatori di calore di maggiore efficienza energetica (sempre per il nostro bene, naturalmente!). Anche l'ambiente (sottolineano, sempre nell'esclusivo interesse di tutti noi) se ne gioverebbe. Assotermica, l'Associazione dei produttori di apparecchi e impianti termici, ha per questo presentato al Governo il "Progetto protezione ambiente" (la tutela dell'ambiente tira sempre...), che punta a rendere *obbligatoria* l'adozione di apparecchi di riscaldamento ad alto rendimento e basso impatto ambientale. Naturalmente, gli industriali del settore non lo fanno (ohibò, anche solo a pensarlo si fa peccato) per il loro interesse. Lo fanno per il nostro: raccontano che risparmieremo perché si ridurrebbero i consumi. Ma noi, siamo tutti iloti: non lo capiamo, non facciamo spontaneamente l'operazione, devono loro farsi carico del nostro interesse, la sostituzione dovrebbe per questo essere obbligatoria...!

Gli industriali degli impianti termici sono gli ultimi arrivati, di una lunga serie di esponenti di categorie che si preoccupano del nostro interesse, e basta (come evidente). Tutti missionari, nessuno pensa al proprio interesse. Pensano solo al nostro.

Questi missionari del bene altrui, li conosciamo tutti (e li conoscono tutti, i lettori di *Confedilizia notizie*, che si è più volte occupato di loro e di quanto ci vogliano bene). Sono professionisti vari (libretto casa), associazioni che cercano anche loro un business a carico dei proprietari di casa (libretto casa, ancora), ascensoristi. Perfino gli "spazzacamini" si preoccupano di noi, come abbiamo già illustrato in queste pagine. Per non parlare degli industriali degli impianti elettrici (che hanno tenuto a Roma un Convegno, proprio nei giorni scorsi, sempre per chiedere sicurezza..., e l'obbligatoria sostituzione anche di questi impianti, sempre a nostro beneficio).

Grazie. Grazie a tutti, dell'affettuosa attenzione. Ma, signori, a metter mano al portafoglio (con i redditi che danno oggi le case...) dobbiamo proprio essere sempre noi, e noi solo? Naturalmente, a beneficio vostro... Avete, almeno, un po' di pudore...

## Citazioni

### Vittorio Sgarbi UN PAESE SFIGURATO

Il giorno attraverso gli angoli d'Italia



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

Ci sono tremilacinquecento ville venete. Molte sono diventate sedi comunali, come quella di Cartigliano. Il comune è entrato nella villa: la villa è morta. È evidente: il comune si pone come istituzione astratta, non come luogo della comunità dei cittadini. Diviene il *Luogo del Terrore*, uno spazio anonimo, tutto uffici, segretarie e sordidi incontri, il che naturalmente vale anche per Palazzo Chigi.

Vittorio Sgarbi

## Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 2002 - agosto 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione settembre 2002 - settembre 2003	2,5 %	1,87 %
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2003	2,4 %	1,80 %
Variazione novembre 2002 - novembre 2003	2,4 %	1,80 %
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2003	2,3 %	1,72 %
Variazione gennaio 2003 - gennaio 2004	2,0 %	1,50 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 2001 - agosto 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione settembre 2001 - settembre 2003	5,2 %	3,90 %
Variazione ottobre 2001 - ottobre 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione novembre 2001 - novembre 2003	5,1 %	3,82 %
Variazione dicembre 2001 - dicembre 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2004	4,7 %	3,52 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione agosto 2002 - agosto 2003	2,7 %
Variazione settembre 2002 - settembre 2003	2,9 %
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2003	2,8 %
Variazione novembre 2002 - novembre 2003	2,8 %
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2003	2,6 %
Variazione gennaio 2003 - gennaio 2004	2,1 %

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

CONFEDILIZIA notizie

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

**Anno 14  
Numero 3**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 2 marzo 2004