

### All'interno

- Varata la certificazione di qualità degli immobili
- Condonò, domande entro il 31 luglio
- Malattia portieri, un fondo ad hoc
- Detrazione Irpef, certificazione ai condòmini
- Più riforme, più Albi
- Dal 1° maggio, nuovo Codice Beni culturali
- Capitolo business, va in scena il radon
- Reperibilità portiere e nuovo orario di lavoro
- Condominio, pronto soccorso
- Amministratori di sostegno per le attività immobiliari
- Ora va in scena anche l'ICI di quartiere
- Concorso Confedilizia, dalla delibera ICI alla vignetta

## CATASTO AI COMUNI, VITTORIA DELLA CONFEDILIZIA

Quando abbiamo iniziato la "battaglia" contro il trasferimento del Catasto ai Comuni (dato ormai per fatto, da 24 ore in primis), avevamo ben poche speranze. Contro di noi, la lobby dei Comuni (forte perché trasversale ad ogni formazione politica). Ma bisognava farla, quella battaglia. Se non altro, per dovere di coscienza.

Poi, però, il Governo ci ha dato retta. Decisivi gli interventi del ministro Tremonti, del sottosegretario alla Presidenza Letta e dello stesso Presidente del Consiglio (che ha personalmente assunto la decisione da noi auspicata).

Abbiamo vinto col ragionamento. Instancabili nel ripeterlo a ministri e parlamentari. Le ragioni sono esplicitate anche all'interno di questo stesso numero di *Cn*.

Ci hanno aiutato - nella battaglia - solo la Confagricoltura, l'Appc (Associazione piccoli proprietari case) e l'Assoutenti. Hanno vinto con noi.

Ora, il ripensamento è alle porte.

Oramai, le fughe in avanti dei Comuni sul recupero dell'evasione e la perequazione, non incantano più nessuno. Le abbiamo sentite per anni e anni a proposito dell'Ici, e sappiamo tutti a che punto siamo arrivati: ora, non si può aggiungere giungla a giungla.

Come ha ben scritto l'Assoutenti, il Catasto ai Comuni avrebbe inevitabilmente condotto ad un inasprimento della tassazione sugli immobili con riferimento a tutti i tributi: non solo all'ICI, ma anche all'IRPEF e alle imposte indirette.

A MOLTI PROPRIETARI,  
L'IMPORTANZA DI QUESTA BATTAGLIA È SFUGGITA

Ma tutti possono stare tranquilli

LA CONFEDILIZIA SERVE LA CASA.  
NON SI SERVE, DELLA CASA.

Ed è questo che fa LA DIFFERENZA

## Il Presidente dai ministri La Loggia e Martino

Il Presidente confederale ha incontrato a Roma i ministri La Loggia (Affari regionali) e Martino (Difesa), nonché il sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Letta. Incontri ha pure avuto con il Vicepresidente dell'Anacon. Napoli e con il Vicepresidente della Commissione bicamerale per il federalismo sen. Chincarini oltre che con il Direttore dell'Agenzia del territorio, Picardi. Ha poi presieduto riunioni della Giunta esecutiva e del Consiglio direttivo e l'Assemblea dei delegati delle Associazioni territoriali. Sforza Fogliani ha anche tenuto, con il Segretario Generale, una conferenza stampa sull'impugnativa di un provvedimento dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas e partecipato ai convegni "La ricchezza e la libertà delle nazioni" (Istituto Bruno Leoni), "Quando l'Italia era una superpotenza" (ed. Einaudi), "Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici: primo quinquennio" (IGI).

Unitamente al Segretario Generale, il Presidente confederale ha visitato a Cannes il MIPIM, nell'ambito del quale è intervenuto al Convegno organizzato dalla BIG sul tema "Il ruolo e la dimensione europea del mercato immobiliare italiano" (al quale ha partecipato anche il Viceministro Martinat) nonché al Convegno organizzato dallo Studio legale Chiomenti (L'evoluzione dei Fondi immobiliari italiani).

A Milano, il Presidente ha partecipato alla presentazione della certificazione di qualità Confedilizia-Rina svoltasi a Palazzo dei Giureconsulti ed a quella del Rapporto Nomisma sul mercato immobiliare per l'anno 2004. A Piacenza, ha aperto e presieduto i lavori del Convegno "Il trust quale efficiente strumento per la tutela del disabile, dell'incapace e del minore nel territorio italiano".

Nell'ambito delle presenze sui mass media radiofonici e televisivi segnaliamo in particolare la partecipazione a trasmissioni di TV 24 ore, TV 7 Lombardia e Teleducato nonché di Radio 24 ore e della Rai (Istruzioni per l'uso e Giornale radio).

L'Assistente del Presidente dott. Egidi, della Sede centrale, ha partecipato alla presentazione in Campidoglio della guida "Il condominio accessibile".

## Assemblea dei delegati a Roma

Si è svolta a Roma, sotto la presidenza del Presidente confederale, l'Assemblea dei delegati delle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia.

L'Assemblea ha ascoltato una relazione del Presidente sull'attività svolta ed i maggiori problemi del settore nonché una relazione del Tesoriere dott. Gardella (e una del dott. Dario del Verme, a nome del Collegio revisori) sui bilanci consuntivo e preventivo, che ha poi approvato all'unanimità. Ampia la discussione svolta, con unanimi favorevoli espressioni di compiacimento per i risultati raggiunti, nell'interesse comune.

Nella seconda parte, l'Assemblea – sulla base di relazioni, anche, del Segretario Generale e del dott. Marco Bertoncini – ha affrontato e discusso problemi organizzativi.

## Iscritti ad associazioni sindacali e propaganda politica

*Alle singole Associazioni territoriali della Confedilizia la scelta per i candidati ad elezioni*

Il Garante per la protezione dei dati personali, con Provvedimento del 12.2.'04, ha dettato "Disposizioni in materia di comunicazione e di propaganda politica". In particolare, è in esso previsto che l'utilizzazione a fini di propaganda dei dati relativi agli iscritti – fra l'altro – ad associazioni sindacali (fra le quali rientrano, come ben noto, le Associazioni territoriali della Confedilizia) "è possibile solo quando ricorrono le seguenti condizioni: venga disposta legittimamente in base all'ordinamento interno; le modalità di utilizzo dei dati a fini di propaganda siano compatibili con gli scopi principali perseguiti dall'associazione o altro organismo; sia prevista specificamente nell'informativa resa agli iscritti al momento dell'adesione o del suo rinnovo".

Quanto alle eventuali indicazioni di voto che si intendano dare, ogni scelta relativa – sia per le elezioni europee che per quelle amministrative, di ogni tipo – è lasciata, come di tradizione, alle singole Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, con il coordinamento delle competenti Federazioni regionali. Allo scopo, le Associazioni potranno sottoporre ai candidati appositi questionari, così da rilevarne l'orientamento sui problemi di interesse della proprietà immobiliare (per i relativi modelli, ci si può rivolgere alla Segreteria generale).

## Condono, domande entro il 31 luglio

Il Consiglio dei ministri ha approvato un decreto-legge che dispone lo slittamento al 31.7.'04 del termine - precedentemente fissato al 31.3.'04 (cfr., da ultimo, *Cn mar.* '04) - per la presentazione delle domande di regolarizzazione degli illeciti edilizi e, di conseguenza, proroga al 30.9.'04 ed al 30.11.'04 i termini per il pagamento, rispettivamente, della seconda e della terza rata dell'oblazione e degli oneri accessori.

Come noto (*Cn mar.* '04), istanza in questo senso era stata presentata dalla nostra Organizzazione.

## Efficace riassunto del CCNL portieri sulla rivista Anaci

*Amministrare immobili* - rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (Anaci) - pubblica nel suo numero di gennaio 2004 un efficace riassunto del Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, stipulato da Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil.

In particolare, l'articolo illustra le novità introdotte in tema di inquadramento dei lavoratori, di retribuzione e di orario di lavoro, pubblicando altresì le tabelle che indicano nel dettaglio gli importi di stipendi e indennità.

## Impugnata deliberazione Autorità Gas

La Confedilizia ha impugnato avanti il Tar della Lombardia (per competenza territoriale) la Deliberazione n. 152/'03 dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas che ha stabilito che tutti i clienti finali civili debbano essere garantiti da un contratto di assicurazione per gli infortuni, gli incendi e la responsabilità civile, derivanti dall'uso del gas loro fornito tramite un impianto di distribuzione, e che i costi di tale assicurazione gravino sugli utenti in parola.

Terremo informati i lettori di *Cn* sulle fasi del giudizio.

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

## Confindustria, Montezemolo designato Presidente

Luca Cordero di Montezemolo è stato designato, dalla Giunta, Presidente di Confindustria.

Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire il compiacimento augurale della Confedilizia.

## Assogesti cambia nome Tamburini alla guida

Gualtiero Tamburini, bolognese, docente di economia nelle università di Bologna e Urbino, fondatore e direttore dell'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma, è stato nominato, per il prossimo triennio, Presidente di Assoimmobiliare (Associazione dell'industria dei servizi immobiliari – aderente a Fita-Confindustria).

Assoimmobiliare è la nuova sigla assunta da Assogesti, nata nel 1998, l'associazione che rappresenta le più importanti società operanti in Italia nella filiera dei servizi immobiliari, dalla progettazione alla gestione, alla valorizzazione, alla commercializzazione. Il cambio di nome è anche in vista di un ampliamento dei soggetti rappresentati, oggi una trentina di società, che operano nei servizi avanzati per l'immobiliare.

Tamburini succede a Cesare Ferrero, amministratore delegato di Ipsi spa e docente di finanza immobiliare all'università Bocconi di Milano, che ha presieduto l'Associazione dal 2001 a oggi.

Il Presidente confederale ha espresso al prof. Tamburini i rallegramenti, e gli auguri, della nostra Organizzazione.

## Colombo Presidente Confedilizia lombarda

L'avv. Achille Lineo Colombo Clerici, Presidente dell'Associazione milanese Assoedilizia, è stato eletto Presidente della Confedilizia lombarda. Presidente onorario: avv. Enrico Cantoni. Vicepresidenti: dott. Ivo Amendolagine (Brescia), avv. Giovanni Raitè (Como), avv. Francesco Salvi (Bergamo).

## Fondo Tecla, collaborazione della Confedilizia

Tecla Fondo Uffici, il fondo immobiliare costituito dalla società guidata da Carlo Puri Negri, si giova di un Comitato consultivo.

I nomi dei candidati a farne parte sono stati forniti - su richiesta della Pirelli r.e. - anche dalla Confedilizia oltre che dalla Camera di Commercio di Milano e da altri organismi pubblici.

## La malattia dei portieri

### Il contratto ha istituito un fondo ad hoc

CORRADO SFORZA  
FOGLIANI\*

**C**onfedilizia e Cgil-Cisl-Uil (le parti sociali, cioè, che stipulano da sempre il contratto collettivo nazionale che regola i rapporti di lavoro dei dipendenti da proprietari di casa, portieri in primo luogo) hanno costituito un'apposita Cassa allo scopo di gestire i trattamenti previdenziali ed assicurativi a favore dei lavoratori che applicano il predetto contratto collettivo di lavoro. In particolare, nell'ambito della Cassa in questione è stato costituito il Fondo malattia portieri che, in assenza di tutela da parte degli istituti pubblici di assistenza, provvede alla corresponsione dell'indennità economica di malattia, ai lavoratori interessati, sempre che gli stessi — ed i loro datori di lavoro — applichino il contratto in questione. Il regolamento del Fondo stabilisce che si intende per malattia l'alterazione dello stato di salute che comporti incapacità alla prestazione lavorativa. Non rientrano nel concetto di malattia: le assenze per infortunio sul lavoro; i periodi di assenza dal lavoro per parto, aborto, gravidanza e puerperio; i periodi di effettuazione di cure elio-balneo-termali. A favore dei lavoratori, la Cassa eroga anche un assegno per nascita di un figlio, un contributo per familiari portatori di handicap, un contributo spese mediche, un contributo per decesso. A favore del datore di lavoro, la Cassa provvede al rimborso dell'indennità di malattia anticipata al lavoratore e rimborsa ora anche il 40 per cento degli oneri contributivi previdenziali in caso di lunghe degenze; rimborsa infine l'indennità di rilascio alloggio corrisposta ai superstiti nel caso di decesso del portiere. Le specifiche prestazioni della Cassa sono dettagliate in allegato al contratto. Maggiori informazioni si possono ottenere rivolgendosi alla Cassa (tel. 064425191; Corso Trieste 10, 00198 Roma).

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 20.3.'04

Un mondo che andasse verso "più Stato e meno mercato", più coercizione e meno libertà, sarebbe per definizione una realtà impermeabile ad ogni desiderio di pace.

Alberto Mingardi



## Certificazione di qualità immobili

Tre livelli di certificazione per la definizione di qualità globale dell'immobile nell'ambito di un processo che prevede l'analisi dello stato dell'edificio (Built-Cert), del programma di manutenzione (Built-Man) e del piano di gestione economico finanziaria e di redditività dell'immobile (Built-Plan).

Con questo schema di certificazione volontaria si supera, ampliandolo, il concetto di conformità, introducendo un criterio di "qualità globale" che valorizza l'edificio in relazione anche alla gestione sia tecnica sia reddituale.

È questa la proposta nata — nell'ambito di una importante collaborazione iniziata nel 2002 — dalla CONFEDILIZIA, l'organizzazione storica della proprietà edilizia, e dal RINA, la società di certificazione che opera in Italia dal 1861, che è stata presentata a Milano al mondo immobiliare, istituzionale, assicurativo, bancario nel corso del convegno "La certificazione di qualità degli immobili: dalla conformità alla valorizzazione" tenutosi nel Palazzo dei Giureconsulti, gremio di un qualificato pubblico, anche di operatori.

"In un mercato immobiliare sempre più globale e aperto ai grandi investitori — ha detto il Presidente confederale — la certificazione di qualità rappresenta in Italia un'opportunità per introdurre il concetto di gestione dell'edificio nell'ottica della valorizzazione. Questo nuovo strumento offre ai consumatori finali, siano essi proprietari o investitori, diversi strumenti utili nella valutazione e nella selezione del prodotto edilizio, ovvero idonei a fornire garanzie finanziarie ed assicurative sia durante la gestione di un bene immobile, sia nella fase di progettazione e realizzazione. CONFEDILIZIA crede nella necessità di diffondere in Italia una nuova cultura di qualità immobiliare con l'obiettivo di migliorare le dinamiche del nostro mercato allineandolo agli standard europei".

"Nel panorama tecnico italiano ed europeo — ha affermato dal canto suo Ugo Salerno, Amministratore delegato di RINA spa — sono oggi molte le iniziative specialistiche dedicate a singoli aspetti del processo immobiliare (certificazione di prodotti specifici, di aziende costruttrici, di impianti, di soluzioni ingegneristiche innovative, rating di sistemi di gestione immobiliare), ma nessuno mai ha definito un criterio di "qualità globale" che strutturasse una misura oggettiva e ripetibile nel tempo del binomio immobile-gestore. Tale obiettivo è stato quindi perseguito da RINA negli ultimi due anni con la partnership di Confedilizia traslando e riplasmando il concetto di classificazione navale in un processo di certificazione della qualità immobiliare".

Il Regolamento RINA e le Linee Guida CONFEDILIZIA — RINA sono state illustrate da Domenico Andreis e Cesare Murgia, rispettivamente Direttore Certificazione e Servizi industriali e Responsabile Business Unit Infrastrutture e Costruzioni di RINA spa, e da Stefano Stanghellini, Docente dell'Università IUAV di Venezia e Consulente Confedilizia.

Per commentare le valenze di questo innovativo strumento sul mercato immobiliare italiano, Renato Gentilini, del Corriere della Sera, ha condotto il dibattito con gli interventi di Michele Cibrario, Amministratore Delegato BNL Fondi Immobiliari SGR Spa, Romolo Ferrario, Presidente B.I.G. — Beni Immobili Gestiti Spa, Giorgio Fantoni, Direttore Generale Servizi della Pirelli & C Real Estate Spa e Virgilio Tesan, Amministratore Delegato di Generali Properties Spa.

All'inizio, aveva portato il saluto di Assoedilizia (organizzazione milanese della Confedilizia) il Presidente Achille Lineo Colombo Clerici.

## Condòmini e proprietari, attenti: sanzioni per l'inosservanza dell'orario di lavoro del dipendente

I condòmini ed i proprietari di fabbricati che hanno alle proprie dipendenze un lavoratore devono fare attenzione a rispettare le disposizioni sull'orario di lavoro. Infatti, il datore di lavoro che viola dette norme è soggetto ad una sanzione amministrativa da 25,00 euro a 154,00 euro e l'entità delle sanzioni passa da 154,00 euro a 1.032,00 euro nel caso in cui l'inosservanza si riferisca a più di 5 lavoratori oppure si verifichi nel corso dell'anno solare per più di 50 giorni.

Quindi, in caso di richieste avanzate dal proprio dipendente di effettuare un orario maggiore rispetto al limite massimo previsto dalla legge (48 ore, comprensive o meno di straordinario, cfr. tabella sottostante) ed al di fuori dell'ipotesi di ore lavorate in eccedenza e sottoposte al recupero nel periodo di riferimento (il nuovo concetto di durata media introdotto dal d.lgs. n. 66/'03), il datore di lavoro deve opporre un netto rifiuto; in difetto, incorrerebbe nelle sanzioni sopra riportate, cui si potrebbero aggiungere, a seconda delle fattispecie concrete, le sanzioni relative all'inosservanza delle norme relative al lavoro notturno, al lavoro festivo, al riposo settimanale ecc..

Si precisa che la reperibilità, pur consistendo in una limitazione della libertà di disporre del proprio tempo, non costituisce prestazione lavorativa.

Intanto, è stato approvato dal Consiglio dei ministri uno schema di decreto che individua un apparato sanzionatorio per le ipotesi di violazione degli obblighi dettati dal d.lgs. n. 66/'03 in materia di lavoro, al fine di apportare completezza e coerenza maggiori alla disciplina in questione.

**TABELLA ORARIO DI LAVORO**  
**Figure professionali C.C.N.L.**  
**per i dipendenti da proprietari di fabbricati**

Figure professionali	Orario normale di lavoro	Possibilità di effettuare straordinario nel limite delle 48 ore
Portieri con alloggio	48	Nessuna previsione
Portieri senza alloggio	47 46 (dall'1.1.'05 fino al 30.6.'06) 45 (dall'1.7.'06)	1 ora (fino al 31.12.'04) 2 ore (dall'1.1.'05 fino al 30.6.'06) 3 ore (dal 1.7.'06)
Pulitori	40	8 ore
Impiegati, dirigenti, quadri	40	8 ore
Lavoratori addetti alla vigilanza	40	8 ore

**NOTA BENE:** il periodo in cui effettuare la compensazione dell'orario di lavoro al fine di rispettare la durata media settimanale di 48 ore è contrattualmente stabilito in 6 mesi (12 mesi per le residenze turistiche a carattere stagionale)

AIDSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Assemblea a Gambatesa (Campobasso)**

L'Assemblea ordinaria dei soci è convocata per il 29 maggio, alle ore 9,30, nel Castello di Gambatesa (Campobasso). O.d.g.: 1) Relazione del Presidente; 2) Situazione legislativa ed iniziative relative; 3) Approvazione bilancio consuntivo 2003; 4) Approvazione bilancio preventivo 2004; 5) Rinnovo cariche sociali; 6) Varie ed eventuali.

Ricco programma di visite per i giorni 28-30.

Per ogni informazione: tf. 0865.903110, dal lunedì al venerdì (ore 10,30-12; 16-18).

**Unico 2004 segue il Mod. 730  
sugli immobili locati**

Le istruzioni al Modello di dichiarazione dei redditi Unico 2004 - nella bozza pubblicata sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate - confermano l'indirizzo emerso con la pubblicazione delle istruzioni al Modello 730/2004 (cfr. *Cn* febr. '04): vedono, cioè, l'eliminazione - dall'Appendice - del paragrafo nel quale veniva riportata l'interpretazione delle Finanze, smentita dalla Cassazione, secondo la quale gli immobili vincolati concessi in locazione sarebbero da tassarsi sulla base del canone anziché della rendita.

Non appena il Modello Unico sarà definitivo, comunicheremo su *Cn* se tale impostazione - da interpretarsi, all'evidenza, favorevolmente - sarà confermata.

In un'epoca come la nostra, ch'è tutta un rincorrersi di pensieri deboli, di ma e di forse, chi crede in qualcosa, per quanto sbagliato possa essere, merita un briciolo di rispetto.

Alberto Mingardi

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Sempre aperte le adesioni alla convenzione  
sanitaria 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 della convenzione 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 esser coinvolto il condominio o l'amministratore, con interessanti massimali e coperture.

Si consiglia la visione del sito [www.fimpe.it](http://www.fimpe.it), per 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, tf. 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 Confedilizia che svolgano tale servizio.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION

FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

**Comitato direttivo**

Si è tenuta a Bruxelles - con la partecipazione, per l'Italia, dell'avv. Giovanni Gagliani Caputo, della Sede centrale della Confedilizia - una riunione del Comitato direttivo dell'EPF.

I lavori sono stati aperti dal Chairman, Liz Peace, e sono proseguiti con la relazione del Direttore generale Michael MacBrien. È stato trattato lo stato di avanzamento della proposta di Direttiva europea sui servizi energetici - il cui testo è in fase di elaborazione presso gli uffici della Commissione Europea - e sono state stabilite le strategie da adottare per il futuro.

Il Comitato ha anche incontrato Josè Maria Fombellida Prieto, capo della sezione investimenti della commissione finanziaria della Commissione europea, in merito alla regolamentazione ed alla sicurezza dei fondi immobiliari dell'UE. Il dott. Fombellida ha illustrato al Comitato la possibilità di costituire un direttivo, a livello UE, che abbia il compito di vigilare sulla trasparenza fiscale dei veicoli d'investimento nella proprietà immobiliare.

Si è parlato, altresì, della rassegna immobiliare dei Paesi dell'Europa del Sud che si svolgerà a Barcellona in settembre (Barcellona Meeting Point) e con la quale l'EPF collabora da diversi anni, organizzando alcune sessioni del Symposium, il qualificato convegno che si svolge a latere della manifestazione espositiva.

La prossima riunione del Comitato Direttivo si svolgerà, in maggio, a Madrid.



UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

**Comitato esecutivo a Bruxelles**

Si è riunito a Bruxelles il Comitato esecutivo dell'UIPI, sotto la presidenza del Presidente Van Herwijnen.

Il Comitato, dopo aver ascoltato le relazioni del Presidente, del Segretario generale Paradias, del Rappresentante dell'UIPI a Bruxelles Conte e del Tesoriere Steiner, ha approvato il bilancio consuntivo 2003 ed il preventivo per il 2004.

Negli stessi giorni si è riunito il Comitato tecnico, di cui è presidente il vicepresidente federale Vigne, che ha incontrato Ian Fraser, capo della Direzione della Commissione UE, con delega alla direttiva macchine e che segue le tematiche relative agli ascensori. Nel corso della riunione, Fraser, per quanto attiene al problema della sicurezza degli ascensori, ha ribadito due punti fermi:

- per gli ascensori nuovi esiste la direttiva 95/16/CE ed ogni Stato ha provveduto con specifici provvedimenti legislativi a recepirli;
- per gli ascensori esistenti non vi è alcun obbligo di adeguamento ma solo la raccomandazione 95/216/CE dell'8 giugno 1995, che individua dieci principi allo scopo di assicurare una manutenzione soddisfacente del parco ascensori esistente e per migliorarne la sicurezza.

A proposito del secondo punto, Fraser ha rilevato che attualmente non c'è alcuna intenzione, da parte della Commissione, di farne oggetto di una specifica direttiva.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Fiaip e Parlamento**

L'agente immobiliare reca, nel suo ultimo numero, un ampio servizio di Daniela Rodeschini sulla presentazione dell'Osservatorio immobiliare 2003 della Fiaip avvenuta a Roma, alla Camera dei deputati, ed alla quale ha partecipato anche il Presidente confederale. Titolo del servizio: "Fiaip e Parlamento osservano uniti la casa".

**"Mattone, fare affari in contenzioso"**

"Mattone, fare affari in contenzioso". Questo il titolo del servizio di Alessandro Luongo pubblicato dal quotidiano MF (26.3.'04) e dedicato alla società B.I.G.. Sottotitolo: "A rendere possibile questo tipo di investimento è un nuovo servizio offerto da Big, società di intermediazione di immobili, che gestisce i contratti in sofferenza di Sgc, gruppo Unicredito, mettendoli a disposizione dei privati".



## Modifica della legge sull'assicurazione Inail, Confcasalinghe in parlamento

La Commissione Lavoro della Camera dei deputati ha iniziato l'esame di tre progetti di legge (A.C. nn. 3011, 3192, 4668) relativi alla modifica della normativa sull'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici. In sede di audizioni, la Commissione ha ascoltato anche la Confcasalinghe - rappresentata dalla dott. Egidi - che ha collaborato, a suo tempo (cfr. *Cn* febr. '03), alla stesura della proposta di legge di cui è primo firmatario l'on. Luca Volontè.

Nel corso dell'audizione, la Confcasalinghe ha tenuto ad evidenziare la necessità di una modifica della legge n. 493/99 (emanata quando la Confederazione ancora non esisteva) in quanto, se la stessa dovesse restare immutata, finirebbe per rappresentare solo un ulteriore ed inutile balzello a carico delle casalinghe, che sarebbero indennizzate solo in particolari, gravissimi casi.

Come si può notare dalla tabella sottostante, preziosa è proprio la proposta dell'on. Volontè, che per le modifiche prospettate (eliminazione del tetto massimo di età, abbassamento della percentuale, previsione di un risarcimento per inabilità temporanea assoluta, rimborso delle spese sanitarie, facoltà di assicurarsi anche per le casalinghe "a singhiozzo" e cioè anche per coloro che non svolgono in maniera esclusiva lavoro in ambito domestico) rappresenta un ottimo impianto per equiparare il lavoro svolto in casa agli altri lavori. Interessante è anche la proposta di legge presentata dall'on. Antonino Gazzara ed altri (cfr. *Cn* mar. '04).

**Tabella: raffronto normativa esistente e proposte di modifica**

Istituto come disciplinato dalla legge 493/99	Istituto così come verrebbe modificato dal progetto di legge n. 3011	Istituto così come verrebbe modificato dal progetto di legge n. 3192	Istituto così come verrebbe modificato dal progetto di legge n. 4668
Possibilità di assicurarsi per chi ha un'età compresa tra i 18 e i 65 anni	Possibilità di assicurarsi per chiunque abbia compiuto i 18 anni di età	Invariata	Possibilità di assicurarsi per chi ha un'età compresa fra i 18 e i 70 anni
Nessuna previsione	Facoltà di assicurarsi anche per chi non svolga in maniera esclusiva lavoro in ambito domestico	Nessuna previsione	Nessuna previsione
Rendita per un grado di inabilità permanente minima del 33%	Rendita per un grado di inabilità permanente minima del 27%	Rendita per un grado di inabilità permanente minima del 25%	Rendita per un grado di inabilità permanente minima del 26%
Nessuna previsione	Risarcimento per inabilità temporanea assoluta pari a 10,00 € al giorno	Nessuna previsione	Nessuna previsione
Nessuna previsione	Rimborso delle spese sanitarie sostenute in conseguenza di infortuni domestici	Nessuna previsione	Nessuna previsione
Premio assicurativo pro capite di 12,91 € annui	Premio assicurativo pro capite di 15,00 € annui	Invariato	Premio assicurativo pro capite di 15,00 € annui
Esonero dal premio per redditi personali inferiori a 4.648,11 €	Esonero dal premio per redditi personali inferiori a 6.713,98 €	Esonero dal premio per redditi personali inferiori a 6.713,98 €	Invariato
Esonero dal premio per redditi familiari inferiori a 9.296,22 €	Esonero dal premio per redditi familiari inferiori a 11.271,39 €	Esonero dal premio per redditi familiari inferiori a 11.271,39 €	Invariato
Escluso risarcimento in caso di morte	Nessuna previsione	Nessuna previsione	Risarcimento anche in caso di morte

Fonte: Confcasalinghe

## Prossime festività: quasi tutte coincidono con la domenica

Il 2004 è un anno in cui quasi tutte le festività cadono di domenica.

La prima conseguenza di un tale calendario è che il lavoratore non ha la possibilità di godersi i relativi "ponti", come, invece, ha potuto fare nel 2003.

L'ulteriore conseguenza, importante sia per il datore di lavoro che per il lavoratore, è che queste feste coincidenti con la domenica - come, per esempio, il prossimo 25 aprile - finiscono in busta paga in aggiunta alle normali voci retributive (ai sensi dell'art. 19 del Contratto collettivo nazionale di categoria).

Infatti, al lavoratore ad ore spetta 1/26 della retribuzione globale di fatto mensile, per ogni festività infrasettimanale coincidente con la domenica, mentre al lavoratore convivente, in alternativa al pagamento di tale retribuzione, spetta il recupero del riposo in altra giornata.

*L'Assindatolf 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*



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Carte di famiglia, i segreti di nove grandi archivi gentilizi

L'Associazione parteciperà ad un ciclo di conferenze indette per l'anno 2004 dall'Archeion (Amici dell'Archivio di Stato di Milano). Tale iniziativa si basa sull'idea, altamente condivisibile, che gli archivi di famiglia, formati attraverso la conservazione spontanea di documenti riguardanti le vicende private di individui o gruppi familiari, trascendono i limiti riservati in cui si sono venuti a creare, per assumere interesse storico e politico in ambito pubblico.

Tutti gli appuntamenti, di cui riportiamo i prossimi nella tabella sottostante, si svolgono presso l'Aula Conferenze dell'Archivio di Stato di Milano, Palazzo Senato, Via Senato 10. Si sono già tenute relazioni di Marco Bologna (Gli archivi di persone e famiglie), Giovanni Godi (Archivio Meli Lupi di Soragna), Alessandro Pisoni (Archivio Borromeo - Isola Bella).

Data*	Conferenza
20.4.'04 - ore 17	Luigi Antona Traversi Grismondi, Archivio Antona Traversi - Meda
11.5.'04 - ore 17	Pier Fausto Bagatti Valsecchi, Archivio Bagatti Valsecchi - Milano
15.6.'04 - ore 17	Amedeo Biglione di Viarigi, Archivio Lechi - Brescia
14.9.'04 - ore 17	Giovanni Liva, Archivio Carpegna - Carpegna
9.11.'04 - ore 17	Guglielmo Guidobono Cavalchini, Archivio Provana di Collegno - Collegno
14.12.'04 - ore 17	Manfredi Landi di Chiavenna e Carlo Emanuele Manfredi, ASAGES, Associazione Archivi gentilizi e storici, Archivio Landi - Piacenza e Archivi gentilizi piacentini

\* Si avvertono tutti gli interessati che alcune date potrebbero subire uno slittamento per motivi non prevedibili e, quindi, è bene contattare la segreteria dell'Archeion, al numero 02.774216216, per avere conferma dell'evento cui si vuole partecipare.



## Apporti e disciplina Iva

La rivista *il fisco* (n. 8/'04) pubblica un articolo di Luca Del Federico sul complesso tema della "Disciplina Iva degli apporti di beni immobili ai fondi di investimento immobiliare".

## Agenda 2004

Puntuale anche quest'anno è giunta l'Agenda 2004 della Direzione generale Archivi del Ministero Beni culturali. Aperta da una presentazione del Direttore generale, Salvatore Italia, reca una preziosa documentazione (con numerose illustrazioni) sulla tradizione della tutela dei Beni culturali nel nostro Paese.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Convegno sul trust per la tutela del disabile, dell'incapace e del minore in Italia

Il 6 marzo scorso ha avuto luogo, a Piacenza, presso la sede della Banca di Piacenza, organizzato da Confedilizia e Assotrusts, un Convegno dal titolo "Il trust quale efficiente strumento di tutela del disabile, dell'incapace e del minore nel territorio italiano".

Il Convegno - quasi certamente il primo in Italia ad aver affrontato, tra l'altro, la disamina della neonata disciplina sull'amministrazione di sostegno, modificativa del Titolo XII del Codice Civile italiano, emanata con legge 9.1.'04, n. 6 - ha visto la partecipazione del senatore Antonino Caruso, Presidente della Commissione Giustizia del Senato.

I lavori sono stati aperti dal Presidente della Confedilizia che, anche in qualità di Presidente della Banca di Piacenza, ha introdotto tutte le singole



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. Al tavolo, con il sen. Caruso, il Presidente Assotrusts e gli altri relatori



Autorità e pubblico del Convegno

relazioni presentate dai tecnici del diritto intervenuti.

Per quanto concerne il contenuto dei contributi presentati, l'avvocato Andrea Moja, Presidente di Assotrusts, quale primo relatore, ha dapprima svolto un'analisi della disciplina propria dell'amministrazione di sostegno, quale nuova normativa diretta ad affiancare le già ben radicate disposizioni dell'interdizione e dell'inabilitazione previste dal Codice Civile italiano, illustrandone sia i relativi indubbi vantaggi operativi che gli altrettanto esistenti svantaggi tecnici; alla luce di questi ultimi, ha poi esaminato una serie di possibili ed utili applicazioni operative dell'istituto del trust nel settore della tutela dei soggetti privi di autonomia gestionale.

Il prof. Alberto Malatesta, Ordinario di Diritto internazionale presso l'Università di Castellanza, ha affrontato la tematica dell'eventuale inammissibilità del riconoscimento, in Italia, di un trust da istituirsi a favore della tutela di soggetti disabili o in qualsiasi modo bisognosi d'ausilio. In merito, il prof. Malatesta ha osservato come sia oggi possibile e oramai fuori discussione, per un cittadino italiano, istituire validamente un trust interno da utilizzare, nel pieno rispetto delle regole, per le finalità appena illustrate.

A seguire, sempre con riferimento alla tematica della protezione degli incapaci globalmente intesi, il dott. Luca Dambrosio, avvocato in Milano, ha illustrato la disciplina delle fondazioni di famiglia in conformità con lo schema di legge delega della riforma delle fondazioni nel Codice Civile italiano, osservando come, al-

lo stato attuale del progetto legislativo, ne sembrerebbe derivare un favor normativo per l'introduzione di fondazioni di famiglia dirette a tutelare categorie di soggetti come quelli in questione, altamente meritevoli di tutela gestoria.

Per terminare, il dott. Alessio Reali ha esposto un caso pratico per la gestione, via trust, di una serie di interessi familiari concorrenti, (da ricondursi tra i quali anche la cura di un eventuale figlio disabile), osservando come le caratteristiche tipiche del trust si prestino facilmente ad un'efficiente amministrazione contestuale di un complesso di situazioni giuridiche anche sostanzialmente divergenti tra loro.

I lavori del Convegno sono stati chiusi dal senatore Caruso, che ha ampiamente illustrato le ragioni morali e giuridiche che hanno portato all'elaborazione ed all'introduzione della nuova normativa codicistica dell'amministrazione di sostegno, ed ha altresì preso atto, anche a fini di possibili nuove proposte legislative in materia, delle utili e flessibili applicazioni nel settore di uno strumento piena espressione dell'autonomia privata quale il trust.

Il Convegno si è rivelato così l'occasione per illustrare tutta una serie di possibili strumenti per una nuova e certamente migliore tutela di tutti quei soggetti che - possano essere gli stessi qualificabili quali interdetti, inabilitati, disabili ai sensi di legge, o altrimenti comunque privi, per effetto di qualsivoglia menomazione, della possibilità di provvedere all'amministrazione dei propri interessi - sono in ogni caso sempre più meritevoli e bisognosi di attenzione nel contesto di una società sempre più frenetica e spesso indifferente quale quella odierna.

Per tutti gli interessati, le relazioni del Convegno saranno disponibili sul sito [www.assotrust.it](http://www.assotrust.it), e saranno altresì presentate nella prossima newsletter di Assotrusts (per l'iscrizione, gratuita, vedasi quanto esposto nel sito).



Il Presidente della Commissione Giustizia del Senato, sen. Caruso, parla agli intervenuti

## EBINPROF

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

### Nuove funzioni di segreteria per l'Ebinprof

L'Ebinprof, sulla base del rinnovato Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati, ha assunto le funzioni di segreteria della Commissione paritetica nazionale e cioè della Commissione - composta da Confedilizia, Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucs-Uil - che ha il compito, tra l'altro, di esprimere pareri interpretativi delle norme del CCNL. Finora dette funzioni erano svolte dalla Confedilizia.

Tutti i quesiti ed ogni altra comunicazione alla Commissione paritetica nazionale devono, quindi, essere inviati all'Ebinprof (Corso Trieste, 10 - 00198 Roma, tel. 06.44239166, fax. 06.44252052).

L'Ebinprof assume anche le funzioni di segreteria dell'O.P.N. (Organismo Paritetico Nazionale, anch'esso composto pariteticamente dalle parti sociali firmatarie del Contratto nazionale), cui spettano importanti funzioni relative agli interventi formativi dei lavoratori.

C'è il diffuso pregiudizio che la "modernizzazione" dei Paesi in via di sviluppo implichi una "occidentalizzazione" (se non una "americanizzazione") obbligata della loro *way of life*. Pensarla così equivale, anzitutto, ad avere una ben scarsa considerazione della cultura altrui: infatti, il mercato non ha una sua *cultura*. Esso è semplicemente uno strumento. Sul mercato, chi vuole mangiare piatti elaborati trova piatti elaborati, chi vuole ingozzarsi di *cheeseburger* trova *cheeseburger*.

Alberto Mingardi



**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA**  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Proposte della Federazione per la PAC

La Federazione ha elaborato un complesso (ed esaustivo) documento in ordine alla riforma della PAC. L'obiettivo è quello di salvaguardare il contratto di affitto, partendo dall'essenziale difesa del diritto di proprietà. Le proposte dell'organizzazione prevedono un accesso preferenziale alla "riserva nazionale" per tutti coloro, proprietari o nuovi affittuari, che subentrino in fondi, senza essere titolari di diritti storici.

## Espropri aree ad uso pubblico e prezzo

Il prezzo di espropriazione di un'area destinata a impianti e attrezzature pubbliche, e perciò non edificabile, deve essere calcolato come area agricola. Tale inedificabilità non è mutata dall'approvazione di un progetto di opera pubblica.

È questo il principio affermato dalla Corte di Cassazione, prima sezione civile, con la sentenza n. 821 dello scorso 20 gennaio.



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

## Ottenuta la qualifica di soggetto maggiormente rappresentativo nel settore dei soggetti turistici

L'Anbba ha ottenuto un importante riconoscimento dal Ministero delle attività produttive. Infatti, tale Ministero, con comunicazione del 4.2.'04, "nell'osservare che il settore del bed and breakfast (B&B), inserimento dei redditi prodotti dalla ricettività italiana" ha provveduto a registrare l'Associazione nella banca dati dei soggetti turistici maggiormente rappresentativi e si è dichiarato lieto di poter stabilire con l'Anbba un diretto rapporto per poter raccogliere le osservazioni e le proposte inerenti il settore che la stessa così autorevolmente rappresenta.

## Bollettini Anbba, le novità del mese di marzo

I Bollettini dell'Anbba vengono inviati per e.mail a tutti i soci con cadenza settimanale. In quello del 3.3.'04 sono trattati i seguenti argomenti: ricevute emesse dal titolare del bed and breakfast (B&B), inserimento dei redditi prodotti dall'attività di B&B nella dichiarazione dei redditi del titolare, costi deducibili e non deducibili collegati al B&B. Sul Bollettino dell'11.3.'04, invece, si trova un'ampia disamina sulla "distinzione tra B&B con partita Iva e senza partita Iva: quando aprire una partita Iva".

Le modalità per l'invio dei Bollettini possono essere richieste all'Anbba, inviando una e.mail all'indirizzo [info@anbba.it](mailto:info@anbba.it).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Amministratori, consegna ai condòmini della certificazione per la detrazione Irpef

Per consentire ai condòmini di avvalersi - nella dichiarazione dei redditi 2004 (relativa ai redditi 2003) - della detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio sulle parti comuni, gli amministratori devono consegnare ai condòmini medesimi una certificazione che attesti l'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi previsti e che indichi la somma di cui il proprietario può tenere conto ai fini del calcolo della detrazione.

Considerato che la prima scadenza per la dichiarazione dei redditi 2004 è il 30 aprile (ultimo giorno per la consegna del Modello 730 al sostituto di imposta, per coloro che si avvalgono di tale modalità di presentazione), è necessario che gli amministratori consegnino ai condòmini la certificazione di cui sopra in tempo utile per rispettare tale termine.

Tempestive informazioni sono state trasmesse ai Presidenti dei Registri Amministratori della Confedilizia locale.

## Certificazione immobili, la strada giusta

La certificazione degli immobili costituisce un importante passo avanti sulla strada di una sempre maggior trasparenza del mercato immobiliare italiano; rispetto ad altri Paesi, nonostante - forse, anche a causa - l'ingente mole normativa che interessa il nostro settore, siamo ancora in ritardo. L'importante è però muoversi nella direzione giusta e chi meglio di Confedilizia, che da sempre tutela gli interessi della proprietà, grande o piccola che sia, poteva essere più qualificato per portare avanti un'iniziativa che in ultima analisi è volta a "tutelare" la proprietà con riferimento ad un elemento essenziale costituito dalla "qualità" dell'immobile?

Avere un unico documento esaustivo relativo ad un immobile considerato nei suoi vari aspetti:

- proprietà/libertà
- conformità alle normative
- caratteristiche costruttive
- stato manutentivo
- aspetti gestionali

che promani da un organismo del tutto indipendente, ed affidabile sotto tutti i punti di vista, dovrebbe costituire per il potenziale venditore una carta in più atta a valorizzare il proprio prodotto, e per il potenziale acquirente un elemento immediato di tranquillità che lo copra da eventuali sgradevoli sorprese ad acquisto avvenuto.

Per un "compratore" ricevere l'offerta di un immobile "certificato" dovrebbe dare un grado di tranquillità ben superiore all'attuale e avrebbe anche il vantaggio di focalizzare l'attenzione sui parametri economici dell'operazione senza doversi preoccupare dell'esistenza di eventuali "zone ombra" che non siano quelle evidenziate nella certificazione stessa.

Aggiungo che per il compratore l'esistenza della certificazione dovrebbe, a mio avviso, assumere maggior rilevanza quando si acquisti da soggetti che non siano grandi operatori ben conosciuti. Nel mio caso, qualora il dott. Puri Negri mi proponesse un immobile privo della certificazione e nel corso della "due diligence" qualcosa dovesse sfuggire sarei comunque tranquillo, non posso dire la stessa cosa nel caso in cui un immobile pur interessante venisse offerto da un operatore sconosciuto che magari compie un'unica operazione spot nel settore immobiliare e domani scompare; in questo caso la "certificazione" da parte di un soggetto esterno qualificato assume una rilevanza ben maggiore.

Per un "venditore", soprattutto ove ci si rivolga a soggetti esterni o istituzionali, sono convinto che poter offrire - a parità di parametri economici - un immobile certificato darebbe una chance in più.

Altro aspetto dell'iniziativa che ritengo importante è quello della libertà di scelta, se far o meno certificare un immobile.

Un'impostazione volta a far imporre per legge la certificazione (viene inevitabilmente alla mente il "libretto casa") la interpreterei, e probabilmente non sarei il solo, come un ulteriore balzello gravante sulla proprietà immobiliare che di oneri aggiuntivi imposti per legge non ha certo bisogno.

La certificazione deve restare una scelta della proprietà: se l'idea, come ritengo, è buona, finirà per imporsi da sola, favorendo anche indirettamente eventuali interventi di riqualificazione al fine di evitare che il proprio immobile non certificabile per questo solo fatto venga automaticamente considerato di livello inferiore.

Non mi illudo che da domani ci saranno le file di proprietari che chiedono la certificazione dei propri immobili; ritengo anzi che, almeno inizialmente, la strada sarà in salita; l'idea che un soggetto esterno, non "malleabile", abbia a certificare un immobile è presumibile possa trovare la contrarietà naturale di quei soggetti che sono consapevoli di avere in patrimonio degli immobili "non certificabili" ed anche una diffusa diffidenza istintiva ad accettare che ad un proprio immobile venga attribuito una sorta di "rating" da parte di un soggetto esterno introducendo di fatto un elemento oggettivo di valutazione.

È probabile che buona parte del mercato immobiliare non sia ancora pronta a recepire un'impostazione che per il nostro Paese si può considerare innovativa per cui ci vorrà del tempo, ma se si vuol maturare e stare al passo dei Paesi più evoluti la direzione giusta è questa.

Ritengo infine doveroso mettere sin d'ora in guardia contro eventuali imitatori del prodotto.

Fermo che se un prodotto viene imitato vuol dire che è di successo e questo non può essere che un fatto positivo, si deve tener presente che Confedilizia, che ha per l'Italia la primogenitura di quest'idea, si è preoccupata che l'iniziativa venga sviluppata nel modo più serio e trasparente possibile sicché la certificazione possa rispondere appieno a criteri di massima affidabilità, imparzialità e completezza appoggiandosi al RINA la cui serietà è fuori discussione. L'idea però può essere copiata e quello che si può temere è che compaiano sul mercato certificatori troppo "disponibili"; con la certificazione si vende fiducia, stiamo attenti che se dovesse emergere qualche "certificazione allegra" questa fiducia potrebbe venire meno nei confronti dello strumento in sé distruggendo tutto il lavoro fatto.

Ribadisco il plauso per l'iniziativa, alla quale formulo gli auguri più fervidi di avere il successo che merita.

Virgilio Tesan

Amministratore Delegato Generali Properties Spa

## Controlli sugli edifici

Solo un terzo  
a carico  
dei privati

CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI\*

**L**a Corte costituzionale ha bocciato perché illegittima la legge della Regione Campania che obbligava i proprietari di casa a dotare ogni immobile indistintamente (vecchio o nuovo, in buone o in cattive condizioni...) di un «fascicolo di fabbricato», redatto da più professionisti. Nella sentenza della Consulta, però, c'è una frase la quale i professionisti che reclamano l'istituzione per obbligo di legge del fascicolo in questione si sono subito «attaccati». «Nessun dubbio — ha detto la Corte — può sussistere riguardo alla doverosità della tutela della pubblica e privata incolumità e al conseguente obbligo di collaborazione che può essere imposto ai proprietari». Di qui, tutta una serie di (arbitrarie) conclusioni: il fascicolo obbligatorio, non è bocciato; Confedilizia-Confcommercio-Confagricoltura (che si sono schierate contro) non hanno vinto, anzi; i privati, il fascicolo devono pagarselo etc etc.

Questo ed altro dicono i professionisti e le organizzazioni che appoggiano la loro richiesta a carico dei proprietari di casa. Ma hanno fatto — gli uni e le altre — i conti senza l'oste, come si suol dire. Prima di tutto, perché gli è sfuggito un concetto essenziale della sentenza in questione: e cioè che il sacrificio imposto ai privati deve comunque essere proporzionale al beneficio dagli stessi conseguito. E secondariamente (ma non in ordine di importanza) perché il Consiglio di Stato ha già detto che le spese per il controllo degli edifici possono gravare sui proprietari per un terzo, al più. Gli altri due terzi, devono gravare sul Comune (o comunque su chi impone il controllo). Altro che qualche euro di agevolazione (vera o finta...).

\* Presidente Confedilizia

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

**Ancora (e sempre) contro il “fascicolo del fabbricato”  
Sull'Ici, non capisce gli uomini politici! Meno, li capisce un disabile  
Affitti e peso delle tasse  
Le mani dei Comuni sul Catasto...**

Artemide Ferrua, di Mondovì (Cuneo), così scrive a *Liberò* (20/2) sul “fascicolo del fabbricato” (nome con il quale si intende nobilitare, dandogli una parvenza di serietà, il “libretto casa”): “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 condòmini e proprietari di casa) premono per istituire l'obbligo di questo superfluo documento cartaceo”.

Sull'Ici questa lettera di Aldo Bosco, di Roma, al *Messaggero* (25/2): “L'Ici è la trasformazione dell'Isi, ma, in buona sostanza, è rimasta la tassa più odiata dai cittadini. Come è stata abolita l'Irpef sul reddito presunto, a mio avviso, dovrebbe essere abolita l'Ici sulla prima casa che non dà reddito, in quanto abitata dal proprietario”.

Ancora sull'Ici questa lettera di Elena Demetz, di Bolzano, al *Secolo d'Italia* (25/2): “Non riesco a capire perché nessun uomo politico 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”.

L'Ici tiene banco anche sull'*Avvenire* (25/2): “Non si può fare a meno — scrive un lettore che non si firma — di ricordare che, se pure abolita l'Irpef per l'abitazione principale, rimane l'Ici che è un vero tormentone. Non si potrebbe arrivare ad un'unica tassazione sulla casa, sia pure differenziata secondo l'uso che se ne fa, con norme chiare e semplici da far valere per tutta Italia? Che ne pensa il solerte ministro Tremonti?”.

Roberto Alessi di Grosseto così scrive a *il Giornale* (29/2): “Penso sia molto utile che i lettori si scambino sul *Giornale* opinioni e punti di vista; io mi aggiungo alla lista. Vorrei far notare come ancora una volta si parla degli affitti delle case dimenticando di citare l'ingombrante «terzo incomodo»: il fisco. È proprio il fisco il responsabile primo del caro affitti, ma nessuno se ne ricorda quando si agitano le bandiere di inquilini e proprietari. Se per avere 350 euro di rendita ne devo chiedere 720 perché 370 li prende, in varie forme, lo Stato, a chi va indirizzata la protesta? Certo posso rischiare il «nero» ma quanti lo fanno? Chi lo fa può lucrare di più proprio grazie alle pretese dell'erario sui rispettosi delle leggi. Non è sempre lo Stato il colpevole della mia impossibilità a riavere in tempi ragionevoli la mia casa quando l'inquilino non paga? Non è sempre lo stesso che pretende il pagamento dell'Irpef anche su affitti non percepiti?”.

Su *la Repubblica* (ediz. romana) del 7/3, questa lettera di Maura Pizzicannella: “Mia figlia, da due anni laureata, è disoccupata e già questa è una grossa ingiustizia che colpisce migliaia di giovani, ma non è finita qui perché, pur possedendo un appartamento avuto in eredità, non ne può entrare in possesso, perché è occupato da una famiglia che non paga l'affitto da due anni, nonostante da aprile ci sia una sentenza di sfratto del tribunale. E non c'è la disponibilità della polizia di via Bettini a procedere allo sfratto. Vorrei chiedere al sindaco, che si preoccupa tanto degli sfrattati, se per caso si preoccupa pure dei proprietari rapinati di un loro diritto”.

Da Padova, Mariano Visentin così scrive al *Gazzettino* (7/3): “I Comuni stanno per mettere le mani sul catasto. Siccome sono interessati a far salire le loro entrate, basate sull'Ici, rivedranno le rendite catastali verso l'alto, per introitare somme ancor più cospicue. A parte la spartizione della perequazione fra i diversi territori italiani (il catasto unitario sorse proprio in funzione perequativa), assisteremo alla corsa sfrenata dei Comuni alla revisione degli estimi. Si parla di dividere le carriere di giudici e procuratori: ma qui s'identificano giudice e reo!”.

Ludovico Cigna, di Milano, se la prende con Giuliano Amato sul *Secolo XIX* (7/3): “La sinistra-centro ha affidato a Giuliano Amato l'incarico di scrivere il programma di governo nel caso di una vittoria nel 2006. Coloro che hanno conservato un po' di memoria, ricordano Amato Giuliano come colui che ha imposto il prelievo forzoso sui conti correnti degli italiani; ha imposto alle società semplici l'iscrizione alle Cciaa con relativo fardello dei famigerati «diritti camerali»; ha inventato la più ignobile imposizione fiscale dell'intero panorama tributario mondiale, la Ici, che colpisce chi ha modesti redditi e ha commesso l'errore di risparmiare e fare sacrifici per acquistare una abitazione in cui vivere. Se il buon giorno si vede dal mattino, il fatto di affidare a un soggetto come Amato il programma di governo susciterà molte preoccupazioni. Costui dichiarò che le pecore non si uccidono, si tosan. Poi, che il costo dell'Ici equivale al costo di una cena. Di fronte a tanta insipienza, quasi quasi sono meglio le barzellette del Cavaliere”.

*Liberò* (9/3) pubblica questa lettera di Giovanni Rizzoli di Bolo-

### LA LETTERA DEL MESE

#### Va rivista l'intera questione del catasto

**D**obbiamo essere grati a Confedilizia e Confagricoltura per avere bloccato il deleterio passaggio del catasto ai Comuni, fonte di future iperboliche tassazioni (a partire dalla maledetta Ici). Adesso c'è da augurarsi che il governo di centrodestra annulli l'assurda decisione di polverizzare il catasto presa dal governo dell'Ulivo e si decida a rivedere dai fondamentali l'intera questione, a partire dalla sbagliata separazione dei registri immobiliari del catasto.

Piero Faustini  
Castel d'Ario (Mantova)

da *il Giornale* 28.3.'04



gna: «Sono invalido al 100%. Per me, la casa è un ricovero per lungodegenti, ma devo pagare l'ICI. Una tassa da tutti ritenuta incostituzionale, ma che serve ad arricchire i Comuni. Dalle mie ricerche ho riscontrato che nessuno dei 9000 sindaci italiani si è accorto della violenza privata da loro esercitata sui disabili. I quali sono oggetto di solidarietà da parte della Repubblica, però devono pagare l'ICI: una tassa applicata a un «monaco di clausura» per inabilità, ma non agli Istituti religiosi di clausura. A lei e ai lettori trarre un giudizio circa la qualità della «solidarietà percepita» dagli handicappati...».

Bruno Pezzuti scrive al *Tirreno* (10/3): «L'aliquota Ici per l'abitazione principale data in uso gratuito ad un figlio, agevolata negli anni 2000 e 2001, è stata ricondotta a misura normale nel 2003. Ciò comporta che il genitore, intestatario dell'immobile, è ora soggetto all'aliquota ordinaria del 6,4 per mille anziché del 5,3 e non usufruisce (da sempre) della detrazione per uso abitazione principale pari a 103,29%, con la conseguenza di essere gravato, per sola ICI, di un importo superiore di oltre il 50 per cento a quello che sarebbe dovuto, per lo stesso immobile, se intestatario ne fosse il figlio. Il peso di questa supertassa ricade su un giovane non ancora in grado di programmare l'acquisto di un appartamento; su genitori che dopo una vita di lavoro e di parsimonia sono riusciti a poter disporre di un appartamento, uno solo, per aiutare i propri figli. In sostanza, per sottrarsi alla supertassa se non si è molto poveri (o meglio, se non lo si è ancora) è necessario essere molto ricchi, tanto da poter assegnare ed intestare senza problemi un appartamento a ciascuno dei propri figli. Guai alle mezze misure. Quei genitori, normalmente con reddito fisso da pensione, sempre più falcidiato dalla inflazione, per quell'appartamento dato in uso gratuito (comodato) pagano anche più Irpef. Già, ma questo dipende dal governo che taglia i fondi ai Comuni costringendoli a spregiudicate manovre fiscali: se un'amministrazione di centrosinistra non si fa scrupolo di tentare mediante inique scialbate a occhi chiusi, si deve, ed è triste, concludere che da Berlusconi non c'è scampo».

Sulle «domeniche a piedi» questa lettera di Armando De Laurentiis al *Corriere della Sera* (23/3): «A proposito delle domeniche a piedi e dei mercoledì «zoppi» non voglio entrare nella questione smog. Ero convinto prima, e lo sono tutt'ora, che contro l'inquinamento ambientale bisogna fare qualcosa di serio; anzi, mi permetto: di più serio. Però, se un cittadino paga l'assicurazione della macchina per tutto l'anno; se paga la tassa di circolazione valida per l'intero anno; se — oltretutto — un cittadino romano paga il permesso (valido 365 giorni) che consente di entrare nel centro storico (ce ne sono eccome!) perché nessuno si preoccupa di risarcire i cittadini che hanno sborsato in anticipo per beneficiare di un «diritto» che viene loro negato ormai periodicamente? È tutto legale?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## DALLE RIVISTE...

### Il nuovo Contratto portieri della Confedilizia Controlli caldaie e spese utenti "Vecchi" contratti abitativi tacitamente rinnovati Servitù di cablaggio e diritti del condominio

*Giustizia civile* (n. 1/04) pubblica una nota a sentenza di Nunzio Izzo dal titolo «L'impedita consultazione della documentazione condominiale determina l'annullabilità della deliberazione».

All'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale dedicano un articolo Pier Roberto Sorignani e Alberto Rocchi sul *Corriere tributario* (n. 9/04).

Illustrando su *Immobili & Proprietà* (n. 2/04) i nuovi libretti per gli impianti di riscaldamento, Fabio Colombo richiama il chiarimento in proposito che la Confedilizia ha ottenuto dal Ministero. Sul successivo numero della stessa rivista, Gian Vincenzo Tortorici esamina le principali novità del nuovo CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato dalla Confedilizia con i sindacati confederali (e di cui viene anche riportato il testo, nelle sue parti essenziali). Dello stesso CCNL si occupa anche *Attico* (n. 1/04).

Del nuovo T.U. edilizia (per gli aspetti delle sanzioni e dell'entrata in vigore) si occupa *L'ufficio tecnico* (nn. 1 e 2/04).

«Etica e giustizia nella «nuova» riforma tributaria» è il titolo dello studio di Franco Gallo che compare su *Politica del diritto* (n. 4/03).

Su *crocevia* (n. 1/04) articoli del Presidente confederale sul CCNL portieri e sui tentativi degli ascensoristi (finora bloccati dalla Confedilizia) di imporre al Ministero l'emanazione di norme a carico della proprietà.

*Nuova Rassegna* (n. 3/04) pubblica un articolo del Presidente confederale sul mendacio bancario ed un altro di Giulio Corrales sui beni pubblici.

La sentenza ottenuta dalla Confedilizia in Consiglio di Stato (e che limita rigorosamente le pretese dei Comuni in materia di controlli termici) è riportata su *Consulente immobiliare* (n. 718/04).

Sergio Foà commenta su *le Regioni* (n. 6/03) la sentenza della Corte costituzionale sui locali storici.

Importanti riflessioni di Alberto Lunghini a proposito del mercato immobiliare su *Risparmi Coltivati* (n. 1/04).

La rivista *Il merito* (n. 2/04) pubblica un approfondito articolo di Claudio Bocchetti sul regime dei «vecchi» contratti abitativi tacitamente rinnovati.

Su *le leggi illustrate* (n. 3/04), importante articolo sulla servitù di cablaggio e i diritti del condominio.

All'Ici sulle aree fabbricabili espropriate per pubblica utilità dedica un esaustivo articolo Eugenio Righi sul *Bollettino tributario* (n. 5/04).

Per finire, *il fisco*. Sul n. 9/04, articolo di Giuseppe Gianni con considerazioni sull'illegittimità dei regolamenti comunali sull'Ici che modificano i caratteri definitivi della prima abitazione. Sul successivo n. 10, studio di Maurizio Ferri e Gino Pompei su «Versamento Ici e notifica della rendita catastale». Sul successivo numero ancora, Valeria Fusconi commenta «l'ulteriore rinvio della tariffa rifiuti».

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Portinerie da diffondere Nuovo contratto per riconoscerne il ruolo sociale

CORRADO SFORZA  
FOGLIANI\*

**N**ell'agosto dell'anno scorso scoppiò il caso Rozzano. Ci si accorse (meglio: si ammise da parte di tutti, pubbliche autorità comprese) che l'abolizione delle portinerie in molti condomini, specie di edilizia economica e popolare, aveva fortemente diminuito il livello di sicurezza dell'abitato. In quel momento Confedilizia stava già trattando con Cgil-Cisl-Uil le condizioni del nuovo contratto portieri. E del «caso Rozzano» si è allora tenuto conto. Le trattative sono poi andate per le lunghe per la necessità di applicare la nuova normativa europea in materia di orario di lavoro, che ha imposto un orario di 40 ore settimanali e l'obbligo di rispettare una durata media settimanale di 48 ore, comprese le ore di lavoro straordinario. Confedilizia ha ottenuto l'introduzione di alcuni istituti quali la reperibilità fuori dell'orario di lavoro, il nastro orario di apertura e chiusura del portone (dalle 7 alle 20) e altri, che evitano il superamento della tradizionale figura del portiere con alloggio, assicurando una continuità tra la precedente e la nuova linea di gestione del rapporto di lavoro.

Ma l'obiettivo — stimolato, appunto, dal «caso Rozzano» — di «arrivare a più portinerie» è stato anch'esso adeguatamente perseguito. Strumento allo scopo, l'introduzione di nuove mansioni (come, ad esempio, l'intervento sull'impianto di ascensore in caso di emergenza) ed anche — e, forse, soprattutto — di nuove figure professionali (i portieri addetti alla vigilanza con mezzi telematici, gli assistenti condominiali, che potranno svolgere per i condomini tutta una serie di servizi, come procurare medicine, accompagnare i bambini a scuola, ecc.).

Anche l'introduzione del nuovo tempo parziale e, in special modo, del lavoro ripartito (l'orario, diviso fra due persone, generalmente marito e moglie) aiuteranno a diffondere un istituto — quello delle portinerie — che dovrebbe davvero essere anche fiscalmente agevolato.

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 6.3.04

Se un privato sottrae dei soldi o dei beni a un altro privato, è una «rapina»; se lo fa lo Stato, si tratta di una «tassa».

Alberto Mingardi

## L'OPINIONE

## Paradosso Italia Più riforme uguale più Albi

di ALBERTO MINGARDI

**F**ra le tante promesse che la classe politica continua a rimbalsarsi, la deforestazione legislativa è senz'altro una delle più vicine al portafoglio e al cuore del contribuente. Riposa, se volete, sulla banalissima speranza di una vita un po' più facile, che fili via più liscia, senza inciampare nelle tagliole legali che la burocrazia semina per sua limpida e coerente vocazione. Ogni tanto capita che non solo le cose non si semplificano, anzi s'incartano ancora di più. Sulla prima pagina di "Libero" campeggia un riquadro che ricorda a chi ci governa da quanto tempo langue una seria riforma della legge che pretende di regolare la stampa e le opinioni. L'ordine dei giornalisti resta al suo posto. Le corporazioni professionali dormono sonni tranquilli. Chi compra un'automobile continua a pagare dazio a un signore che non fa che squadrare svogliatamente, il tempo d'un minuto, lui e la sua carta d'identità. L'esercizio dei farmacisti che non ha ricevuto né in eredità né in dote una farmacia, resta al palo. E professioni che sono importanti ed essenziali vengono svilite da un percorso d'ingresso a ostacoli, che sembrerebbe quasi mirato a penalizzare creatività, giovinezza, desiderio di fare, ansia di promozione sociale.

Che la riforma dei mestieri sia destinata a restare un miraggio è una realtà con cui abbiamo imparato a fare i conti. Tirare a campare è lo sport nazionale. Solo, avvelena un po', e lascia basiti, il fatto che non solo le regole non si snelliscano, ma le si mandi allegramente all'ingrosso.

È probabile, infatti, che di qui a breve faccia la sua comparsa un nuovo albo professionale: quello degli amministratori di condominio. Un albo in più, non un albo di meno. Il disegno di legge presentato il 24 febbraio scorso in forma unificata all'interno della Commissione Giustizia del Senato va in questa direzione. All'articolo 21, viene istituito presso le camere di commercio "il Registro degli amministratori condominiali (Rac) ove sono iscritti coloro che, non essendo condomini, intendono esercitare l'attività di amministrazione dei condomini anche a carattere saltuario e provvisorio, sotto qualsiasi forma, ad eccezione delle persone giuridiche".

Un'attività fino ad oggi largamente libera, verrebbe quindi ad essere protetta da norme di stampo corporativo. Non è una irregimentazione totale e rigorosa della categoria: qualche frangaglia di libertà è rimasta sul campo. Ai condomini è lasciata la possibilità di organizzarsi da sé al singolo condomino, dunque, resta piena facoltà di diventare amministratore del plesso in cui vive. Le conseguenze oggettive di un simile provvedimento saranno senz'altro modeste. Già oggi, sono in maggioranza gli amministratori a occuparsi di un condominio altrui. Ma è chiaro dove si vuole arrivare. Istituire un registro è il primo passo per chiudere un mestiere, per cementare le fondamenta della cittadella di chi è "dentro", e scavare un fossato difficilmente attraversabile da chi sta "fuori".

Al volgere del millennio, la professione di amministratore di condominio è cambiata. Servono qualifiche più sicure, capacità meglio affinate. La qualità, allora, passerebbe attraverso l'ordine. Ma c'è l'altra faccia della medaglia. Le corporazioni hanno tutto l'interesse a mantenere prezzi più alti per il consumatore, com'è ovvio che sia. Sanno giocare bene sulle pratiche ammesse e quelle illecite, scremandone alcune con eccessiva generosità. S'incancreniscono per definizione in consorteie chiuse all'innovazione, guardinghe nei confronti di progetti ed idee nuove. Sono associazioni finalizzate alla difesa dello status quo. Sono anche, e vale la pena ricordarlo, un'anomalia italiana. Non ci risulta che il resto del mondo stia tanto male, causa l'assenza del registro degli amministratori di condominio. Neppure noi abbiamo sofferto la sua mancanza, perlomeno finora.

Il guaio di riforme come questa è che ricordano gli stravolgimenti viabilistici che i sindaci d'ogni comune amano infliggere alla popolazione. Grandi lavori, proclami scintillanti, calibratura certissima di sensi unici e rotonde. Poi, il traffico scorre più lento. Le riforme dovrebbero spalancare autostrade, non chiuderci in un vicolo. ●

alberto.mingardi@ene.org

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

17 Maggio 2004 - Lunedì

### Imposte e contributi

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

### Adizionali Irpef

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

31 Maggio 2004 - Lunedì

### Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

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

### Irpef - Versamento saldo e prima rata acconto

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

### 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)*

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

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di maggio.

## In vigore dal 1° maggio il Codice dei Beni culturali

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", approvato con d.lgs. 22.1.'04, n. 41 (cfr. *Cn* febr. '04). Il nuovo Codice entrerà in vigore l'1.5.'04.

Il corpo normativo - che riunisce e supera tutte le disposizioni esistenti in materia, compreso, da ultimo, il d.lgs. n. 490/99 - si compone di 184 articoli più un allegato. Fra le norme che hanno subito modificazioni all'atto della loro trasposizione nel Codice, si segnalano, a titolo esemplificativo, le seguenti.

L'art. 59, comma 2, del Codice, concernente la denuncia di trasferimento, recita: "La denuncia è effettuata entro trenta giorni: a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione; ...".

La dizione sopra riportata è tale da comportare la denuncia di cui trattasi anche in caso di locazione (che trasmette, infatti, la detenzione, come ben noto), cosa mai avvenuta finora e mai pretesa da alcuna Soprintendenza. Al proposito, si rileva che l'art. 58, c. 2, del d.lgs. n. 490/99 recitava: "La denuncia è effettuata entro trenta giorni: a) dal proprietario o dal detentore del bene, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito; ..."; quindi, con una dizione che - pur non del tutto propria, per il richiamo anche al detentore - limitava l'obbligo di denuncia al caso di alienazione (e, quindi, di trasmissione della proprietà, a titolo di compravendita o di donazione, sia gratuita che modale, come del resto è reso evidente dall'uso nell'art. 59 del d.lgs. n. 490/99, e ora dall'art. 60 del Codice - dei termini "acquistare" e "prezzo", e non di quelli "locare" e "canone"), così ratificando formalmente la prassi da sempre in uso, anche vigente la legge n. 1089/39 (che pure, anch'essa, creava l'equivoco - sanato, come detto, dalla prassi - dell'obbligo di denuncia in caso di trasmissione della mera detenzione).

Un'altra disposizione che ha subito modificazioni è l'art. 51, comma unico, del Codice ("Studi d'artista"), che recita: "1. È vietato modificare la destinazione d'uso degli studi d'artista nonché rimuoverne il contenuto, costituito da opere, documenti, cimeli e simili, qualora esso sia dichiarato di interesse particolarmente importante, per il suo valore storico, a norma dell'art. 13".

La disposizione risulta fortemente innovativa e tale da stravolgere - ampliandone enormemente la portata (in contrasto col criterio della legge delega di non determinare "ulteriori restrizioni della proprietà privata" - art. 10, comma 2, lettera d, legge delega) e con definizione oltretutto assai generica degli studi di cui trattasi - il testo del comma 2 (il comma 1, come noto, è stato dichiarato incostituzionale e attiene, comunque, ad altra materia e cioè ai provvedimenti di rilascio) dell'art. 52, d.lgs. n. 490/99, che recita: "Non può essere modificata la destinazione d'uso degli studi d'artista a tale funzione adibiti da almeno venti anni e rispondenti alla tradizionale tipologia a lucernario".

Da ultimo, si segnala che la proposta di decreto legislativo allargava enormemente la portata dell'art. 158 del d.lgs. n. 490/99, in sostanza attribuendo all'amministrazione competente individuata dalla Regione, il potere di ordinare il mutamento del colore delle facciate dei fabbricati, non solo nei "complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale", ma anche in non meglio identificati "centri storici". Sul punto, però, sono state accolte le osservazioni della Confedilizia e la norma ha mantenuto il suo contenuto originario.

Il nuovo Codice - che ha tenuto presenti solo parzialmente le osservazioni formulate dalla Confedilizia, dall'Adsi e dall'Asages - è attualmente all'esame delle predette organizzazioni, allo scopo di adottare le iniziative che saranno ritenute opportune.

## Amministratore di sostegno, il modello di registro

Dalla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni - illustrate su questo stesso numero di *Cn* - sull'amministrazione di sostegno (19.3.'04), gli Uffici giudiziari devono tenere, presso le Cancellerie, il registro delle amministrazioni di sostegno, previsto dall'art. 47 disp. att. cod. civ., così come novellato dalla legge 9.1.'04, n. 6.

Detto registro deve essere conforme al modello stabilito dal Ministero della giustizia con decreto 12.3.'04.

## QUESTIONI DI COSTITUZIONALITÀ

### Locazioni e amministratori condominiali

Il Tribunale di La Spezia ha sollevato questione di costituzionalità dell'art. 13, commi primo e secondo, della legge n. 431/'98 nella parte in cui sanciscono (art. 13 primo comma) la nullità parziale del contratto di locazione come conseguenza della sua mancata registrazione e riconoscono di conseguenza (art. 13 secondo comma) il diritto del conduttore a ripetere le somme versate in eccedenza rispetto al canone del contratto registrato.

Il Tribunale di Ancona ha sollevato questione di costituzionalità delle norme che prevedono aumenti di canone in corso di contratto, per le locazioni abitative di immobili di proprietà dello Stato e il loro aggiornamento Istat al 100 per cento, differentemente - specie per quest'ultimo aspetto - da quanto stabilito per le locazioni private (artt. 32 l. n. 724/'94 e 5, comma 7 bis, l. n. 507/'95).

La Gazzetta ufficiale del 25.2.'04 (edizione Corte costituzionale) pubblica il testo integrale del ricorso della Presidenza del Consiglio contro la legge Regione Abruzzo che ha istituito l'Albo degli amministratori condominiali.

### Oratori e Ici

Con Risoluzione 3.3.'04, n. 1, il Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze ha confermato che gli oratori sono esentati dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili.

La nuova qualifica di pertinenza di edifici di culto attribuita agli oratori dalla legge 206/'03 - secondo il Ministero - nulla ha innovato rispetto all'esenzione, che era già applicabile sulla base della precedente normativa.

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# CONFEDILIZIA BLOCCA IL CATASTO AI COMUNI

**C**i sarà dunque una pausa di riflessione, per il trasferimento del catasto ai Comuni. Confedilizia (che da sola, sin dall'inizio, si è battuta contro, seguita solo dalla Confagricoltura e dall'Appc-Associazione piccoli proprietari case) non può che prenderne atto con grande favore. Ed esprimere apprezzamento, nel contempo, per il senso di responsabilità manifestato dal governo. Ma la pausa di riflessione va utilizzata bene... La ragione per la quale i Comuni reclamano le funzioni catastali, è di tutta evidenza. Perché esse comprendono, financo, la revisione degli estimi (cioè, della base imponibile sulla quale viene calcolata l'Ici) e pure il classamento (cioè, l'inquadramento di ogni unità immobiliare in una categoria o nell'altra - più pregiata o meno - fra quelle previste dal quadro di classificazione). Così, i Comuni - dopo aver ormai alzato al livello massimo, pressoché tutti, le aliquote dell'imposta che li finanzia al 70-80% - potrebbero compiere anche la seconda fase dell'operazione, alzando la base imponibile su cui applicare quelle aliquote. A parte questo, è evidente che saremmo alla polverizzazione del Catasto e cioè alla distruzione di quella conquista dello Stato unitario che fu la perequazione catastale, come base oggettiva della perequazione tributaria. Da una parte si pagherebbe un'Ici e da un'altra, per un eguale immobile, un'altra imposta. Discorso analogo per l'Irpef (che subirebbe ovunque un aumento, in contrasto col contratto stipulato dalla maggioranza di governo con gli italiani).

Ma non è finita, perché c'è anche l'aspetto del «controllo» (democratico) della revisione degli estimi, aspetto di cui - pure nessuno parla e si occupa, come se in uno Stato che vorrebbe ancora essere di diritto esso fosse del tutto marginale. In passato, quando l'imposizione era erariale, vi era un sistema di confronto coi Comuni, che rappresentavano le comunità (e la controparte, in un certo senso). Ma ora? Altro che organo terzo... 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 e delle commissioni tributarie (competenti, queste ultime, a giudicare in materia di classamento) è rappresentativa dell'intervento dei Comuni. E allora, è davvero il caso di abbandonare - in questo momento di appannata credibilità istituzionale - ogni più elementare principio di civiltà giuridica?

Difendere il trasferimento ai Comuni della revisione degli estimi (perché di questo soprattutto si tratta; per le altre funzioni - visure, certificazioni, aggiornamenti - il discorso è diverso) facendo fughe in avanti, è pretestuoso. Per l'Ici, il ritornello era che il recupero dell'evasione avrebbe permesso di abbassare le aliquote: in realtà, s'è recuperata l'evasione e continuato ad alzare le aliquote. E allora? Questo del trasferimento delle funzioni catastali è un problema grave, che tocca i singoli contribuenti e le singole famiglie. Non è un passo (come hanno evidenziato Appc, Confagricoltura e Confedilizia) che si possa fare alla leggera, con alchimie ministeriali di vario genere. Va studiato (e ristudiato) in profondità, alla larga da faccendieri vari: che sanno benissimo che gli 8mila Comuni non potranno mai svolgere queste funzioni e che allora dovrà esserci qualcuno che per loro studi Consorzi vari, con nuovi oneri su oneri (per i soliti contribuenti). Soprattutto, va ripensata *ab imis fundamentis* la scelta (sbagliata) operata nel '98 dal governo di allora: quella di separare la tenuta dei registri immobiliari (mantenuta allo Stato) dall'esercizio delle funzioni catastali (attribuita ai Comuni).

Scelta con cui si farebbe in Italia l'esatto contrario di quel che ha (ovviamente) fatto tutta l'Europa.

\* presidente Confedilizia

## BELL'ITALIA

### Capitolo business, ora va in scena il radon

Era inevitabile. Non bastavano gli ascensori, gli impianti elettrici, gli impianti termici, gli incidenti domestici, gli incidenti causa gas, il libretto casa (per i professionisti), la pulizia delle canne fumarie (per gli spazzacamini) (cfr. *Cn* marzo '04).

No, no. Non basta, tutto questo. Altri appetiti, sulla casa, sempre sulla casa. Naturalmente, tutti di "personaggi" di vario genere, accomunati peraltro da una sola volontà: quella del nostro bene, quella di proteggerci, di darci sicurezza, di farci - anche - risparmiare... Tutti missionari, nessuno che pensi a farci spendere soldi (a noi) per farne (loro). Si fa peccato anche solo a pensarlo...

Ora, è la volta del radon. Nel capitolo business, va in scena lui, l'ultimo arrivato. È necessario - hanno detto - un check up su tutte le case tutte. Meglio se obbligatorio, e immediato. Naturalmente, a spese nostre e fatto da loro.

Troppa gente davvero, ci vuole bene... Non siamo iloti, lo ripetiamo. Pensino, piuttosto, ai fatti loro (in altro modo). Ai nostri, e alla nostra salute, ci pensiamo noi. Ed è sufficiente.

### Una lettera di Confedilizia che 24 ore non ha pubblicato

L'articolo "Catasto e Comuni" di Enrico De Mita su 24 ore del 6 marzo contiene un periodo nel quale si dice che "non essendo nata l'iniziativa (del Catasto ai Comuni) all'interno di un sicuro quadro costituzionale, si è scatenata in questi giorni la bagarre delle associazioni di categoria, la Confedilizia e la Confagricoltura come organizzazioni di interessi e l'Anci come forza di complemento dei partiti, come talora ha fatto in materia fiscale".

"Bagarre" non è un termine carino, abbiamo scritto in una lettera che 24 ore non ha pubblicato.

Abbiamo fatto delle osservazioni precise e pertinenti, tant'è che abbiamo ottenuto il risultato (proprio motivato con le nostre argomentazioni). Se il prof. De Mita fosse intervenuto prima - concludeva la nostra lettera - anziché a cose fatte, avrebbe potuto anch'egli contribuire a raggiungere lo scopo.

## Catasto probatorio La 'riforma' affosserà le speranze

CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI \*

**P**er anni si è sperato che riuscissimo ad andare in Europa. Non per via dell'euro, ma per via del catasto. La speranza, cioè, era che ci allineassimo con gli ordinamenti giuridici che prevedono che il catasto abbia carattere probatorio, adempia — quindi — anche alla funzione di provare la proprietà (ed altro) dei beni. Svolga, così, pure le funzioni di pubblicità immobiliare che sono da sempre svolte dalle Conservatorie dei registri immobiliari (oggi: Servizio pubblicità immobiliare — appunto — delle Agenzie delle entrate).

Ma la prima doccia «conservatrice» (nel senso della conservazione del doppio, tutto italico, del catasto e di un separato Ufficio per la pubblicità di iscrizioni e trascrizioni) è venuta nel 1998, allorché il governo del tempo prevede che le funzioni delle Conservatorie rimanessero allo Stato e le funzioni catastali passassero invece ai Comuni.

La ragione per la quale questi ultimi reclamano queste funzioni, è di tutta evidenza. Perché esse comprendono, financo, la revisione degli estimi (cioè della base imponibile sulla quale viene calcolata l'Ici) e pure il classamento. Così, i Comuni — dopo aver ormai alzato al livello massimo, pressoché tutti, le aliquote dell'imposta — potranno anche compiere la seconda fase dell'operazione «spremitura» di condòmini e proprietari di casa in genere, alzando la base imponibile su cui applicare le aliquote. Tenuo a bagnomaria per anni e anni (il passato governo ha continuato a rinviare il trasferimento del catasto ai Comuni), sembra invece che tale trasferimento possa andare in porto ora, col nuovo governo. Così, saluteremo in un colpo solo l'equità fiscale e la sperata conquista del catasto probatorio.

\* presidente Confedilizia

## GIURISPRUDENZA CASA

### Uso della cosa comune, cosa ne dice la Cassazione

La Cassazione ha fissato in una sua sentenza (n. 8808/03, inedita) alcuni fondamentali punti fermi, in materia di uso della cosa comune. Ecco la massima del Supremo collegio al proposito: "La nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 cod. civ. — che in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 cod. civ. è applicabile anche in materia di condominio negli edifici — non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condòmino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di ciascuno dei condòmini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto. Pertanto, raffigura un uso più ampio della cosa comune — ricompreso nelle facoltà attribuite ai condòmini dall'art. 1102, primo comma, cod. civ. — l'apertura di un varco nella recinzione comune (con apposizione di un cancello) effettuata per mettere in comunicazione uno spazio condominiale con una strada aperta al passaggio pubblico, sia pedonale che meccanizzato".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### Beni culturali: in Gazzetta il decreto per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto 6.2.'04 del Ministero per i Beni e le attività culturali, emanato di concerto con l'Agenzia del demanio, che fissa le modalità per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico a garanzia che il processo di alienazione di beni demaniali non coinvolga beni artistici importanti (cfr. *Cn* genn.'04).

Il provvedimento stabilisce, in particolare, i criteri e le modalità per la predisposizione e la trasmissione degli elenchi e delle schede descrittive dei beni immobili di pertinenza delle amministrazioni dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, delle Città metropolitane, dei Comuni e di ogni altro Ente ed Istituto pubblico, oggetto di verifica relativamente alla sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico.

Tale verifica, quindi, vedrà coinvolte tutte le amministrazioni pubbliche proprietarie di immobili, che dovranno descrivere i loro immobili, utilizzando esclusivamente il modello informatico appositamente predisposto dal Ministero. L'identikit di ogni singolo bene verrà, poi, inserito in un database a disposizione on-line del Ministero per i Beni e le attività culturali e degli Enti pubblici proprietari degli immobili.

### Concorso Confedilizia, dalla delibera Ici alla vignetta: invito alla ricerca delle stranezze stabilite dai Comuni per l'anno 2004

Come noto, ogni anno i Comuni stabiliscono in specifiche delibere le aliquote per l'imposta comunale sugli immobili, ed ogni anno tali delibere sono infarcite di stranezze (eufemismo con cui si vuol far sorridere il povero contribuente che deve districarsi nella "giungla dell'Ici") e particolarità legate strettamente alle situazioni locali del Comune considerato.

La Confedilizia lancia, quindi, il concorso "Dalla delibera Ici alla vignetta", invitando tutti i lettori a leggere con attenzione le delibere comunali relative alle aliquote Ici per l'anno 2004, a trovare le stranezze in esse contenute e a trasferirle in una vignetta umoristica.

Le vignette, con l'indicazione della delibera comunale cui si riferiscono, nonché le generalità del partecipante e l'autorizzazione alla pubblicazione ed il consenso al trattamento dei dati personali, devono essere inviate entro il 31.7.'04 alla Confedilizia per posta elettronica all'indirizzo concorso@confedilizia.it oppure per fax, al numero 06.679.60.51.

L'elaborato più simpatico verrà premiato e reso noto su *Confedilizia notizie* di novembre (in occasione della scadenza del pagamento della seconda rata Ici) e sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

### Nuovi codici-tributo per l'Ici con F24

La Risoluzione 2.3.'04, n. 32/E, dell'Agenzia delle entrate, istituisce i codici-tributo per il recupero di sanzioni e interessi in caso di versamento dell'imposta comunale sugli immobili tramite Modello F24. Si tratta dei seguenti: 3906, denominato "Imposta comunale sugli immobili - Interessi", e 3907, denominato "Imposta comunale sugli immobili - Sanzioni".

Ai fini del versamento - precisa la Risoluzione - devono essere riportati, nella "Sezione Ici e altri tributi locali" del Modello F24, nel campo "Codice-ente/Codice-Comune", il codice catastale del Comune ove è ubicato l'immobile; nel campo "Anno di riferimento", l'anno di riferimento dell'imposta nella forma "AAAA".

Al momento, i Comuni convenzionati con l'Agenzia delle entrate - nei quali, quindi, i contribuenti possono pagare l'Ici con il Modello F24 - sono poco più di un centinaio su oltre ottomila.

Le istituzioni non vanno modellate sul calco di un'umanità perfetta: l'insegnante ideale, l'alunno modello. Vanno valutate per quel che sono, alla luce dell'umanità che c'è: manchevole, arrivista, dogmatica, bugiarda, fannullona. È sul metro di questa umanità che vanno calibrate istituzioni che minimizzano gli effetti perversi del nostro scontato essere uomini.

Alberto Mingardi

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### REPERIBILITÀ DEL PORTIERE E NUOVO ORARIO DI LAVORO

La Confedilizia ha stipulato con Cgil-Cisl-Uil (sono le organizzazioni che, rispettivamente in rappresentanza della proprietà e dei lavoratori, da sempre regolano i rapporti di lavoro interessati) il nuovo Contratto collettivo di lavoro per dipendenti da proprietari di fabbricati (portieri - soprattutto - ma anche addetti alle pulizie, giardinieri ecc.). È un contratto sicuro, certamente legittimo, nel solco della tradizione; ma anche innovativo perché ha dovuto recepire le nuove norme - obbligatorie - dell'Unione europea in materia di lavoro. Norme che hanno imposto di stabilire un orario normale di lavoro di 40 ore settimanali e l'obbligo di rispettare una durata media settimanale dell'orario di lavoro di 48 ore, comprese le ore di straordinario. Il nuovo orario dei portieri con alloggio è stato fissato in 48 ore, mentre quello dei portieri senza alloggio è stato determinato in 47.

Al fine di evitare il «superamento» della più tradizionale figura di questo contratto, quella

cioè del portiere che usufruisce dell'alloggio, sono stati introdotti alcuni istituti, quali: il nastro orario di apertura e chiusura del portone (dalle 7 alle 20); la possibilità di aprire o chiudere il portone stesso al di fuori dell'orario di lavoro; la pausa giornaliera di tre ore; l'allungamento del periodo in cui computare la media settimanale dell'orario (da 4 a 6 mesi, fino a 12 in casi particolari); la reperibilità (obbligatoria) pari a 12 ore settimanali, da collocarsi al di fuori dell'orario di lavoro; il part-time e il lavoro a turni.

Il nuovo contratto ha anche revisionato il meccanismo di corresponsione ai lavoratori dell'indennità economica di malattia e, per la prima volta, è stato previsto il meccanismo di rimborso ai datori di lavoro, in determinate circostanze, del 40% degli oneri contributivi previdenziali per malattia.

Il testo integrale del Ccnl è pubblicato sul sito Internet della proprietà immobiliare [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 20.3.'04 (rubrica del Presidente confederale)

### La Confedilizia al MIPIM di Cannes

La Confedilizia è stata presente al MIPIM di Cannes, con una sua struttura inserita nell'ampio stand della B.I.G. (la società degli agenti immobiliari della Fiaip).

Lo stand allestito alla grande rassegna mondiale del mercato immobiliare, è stato visitato - tra gli altri - dal Viceministro Martinat e dal Presidente confederale, che sono stati accolti dal Presidente e dall'Amministratore delegato della B.I.G., Ferrario ed Allegretti.



## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### LOCAZIONE E RINNOVO TACITO

La legge sulle locazioni abitative stabilisce (articolo 2, ultimo comma) che i contratti di locazione stipulati prima della sua entrata in vigore (30-12-'98) «che si rinnovano tacitamente», sono disciplinati dalla normativa sui contratti cosiddetti liberi (ma, in giurisprudenza, si discute se la loro durata prosegua - dopo il rinnovo - per quattro o per otto anni).

Cosa significa, però, «rinnovo tacito» per i contratti a patti in deroga, che avevano una durata di otto anni, ma che il locatore poteva far cessare, dopo quattro anni, con un valido motivo? Il rinnovo tacito di cui alla legge sulle locazioni abitative scatta dopo il primo quadriennio, o dopo il secondo? Il Tribunale di Vicenza (con una sentenza che è reperibile, nel suo testo integrale, dal sito Internet della proprietà immobiliare [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) si è pronunciato nel secondo senso.

«Il riferimento alle ipotesi di rinnovazione tacita - ha detto il Tribunale (giudice dottor Campo) - presuppone che le parti abbiano entrambe la piena possibilità di recedere dal contratto, alla sua scadenza, situazione - questa - che non si verifica nel caso di scadenza del primo quadriennio di un contratto riconducibile alla categoria dei cosiddetti patti in deroga, caratterizzata dalla rinuncia del locatore al recesso se non in presenza di motivi specificamente previsti dalla legge». Quindi - ha precisato ancora il Tribunale - «per individuare il momento in cui il contratto si rinnova tacitamente per rientrare nella disciplina della legge numero 431/'98, occorre fare riferimento alla scadenza del secondo quadriennio». Quando, cioè, entrambe le parti possono esercitare pienamente il potere di far cessare il contratto.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 6.3.'04 (rubrica del Presidente confederale)

### Delibere Ici entro il 31 maggio

Il Consiglio dei ministri ha emanato un decreto-legge con il quale viene differito al 31.5.'04 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2004 da parte degli enti locali, di regola previsto per il 31 dicembre di ogni anno e da ultimo fissato al 31.3.'04.

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

Con lo stesso decreto-legge è stato disposto che si procederà allo scioglimento dei consigli degli enti locali con popolazione superiore a 1000 abitanti che non adottino gli strumenti urbanistici generali entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto stesso (settembre 2005).

### Aumenta il Fondo affitti

Il Governo ha deciso di incrementare di 120 milioni di euro, per l'anno 2004, il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione previsto dall'art. 11 della legge n. 431/'98.

È stata quindi accolta la proposta in tal senso formulata dal Viceministro alle Infrastrutture on. Martinat. Ora si attende che anche le Regioni concorrano allo sforzo fatto dal Governo, finanziando il piano concordato a Palazzo Chigi per la loro parte.

Di seguito riportiamo gli importi degli stanziamenti del Fondo affitti a partire dalla sua istituzione: 1999 = 752 miliardi di lire; 2000 = 700 miliardi di lire; 2001 = 650 miliardi di lire; 2002 = 482 miliardi di lire; 2003 = 246 milioni di euro (circa 476 miliardi di lire). Per il 2004, erano stati stanziati in Finanziaria 246 milioni di euro, importo ora integrato come sopra riferito, così che si ha uno stanziamento totale - per quest'anno, e limitatamente alle somme messe a disposizione dallo Stato - di 366 milioni di euro (circa 709 miliardi di lire).

Come si vede, è la prima volta che il Fondo torna a crescere nella somma disponibile, dopo le continue diminuzioni dallo stesso ogni anno subite dal 2000 in poi.

## IMPORTANTE

### Condominio e pronto soccorso

È stato recentemente pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* un Regolamento relativo al «pronto soccorso aziendale» (d.m. 15.7.2003, n. 388), che impone ai datori di lavoro interessati una serie di obblighi.

In seguito a tale pubblicazione, è stato sostenuto che lo stesso si applicherebbe anche al condominio.

Il parere della Confedilizia è che tale interpretazione sia priva di fondamento. Le norme su cui il Regolamento si fonda (artt. 12 e 15 del d.lgs. n. 626/'94) non dispongono infatti espressamente - come richiesto dall'art. 1, comma 3, dello stesso d.lgs. n. 626 - la loro applicazione ai «lavoratori con rapporto contrattuale di portierato». Inoltre, il Regolamento cita esclusivamente le aziende e le unità produttive quali soggetti destinatari delle relative disposizioni.

Di tale ultima interpretazione, la Confedilizia ha chiesto conferma al Ministero della salute.

### No tax area e abitazione principale

La Circolare 15.3.'04, n. 10/E, dell'Agenzia delle entrate spiega le modalità con le quali viene garantito che, qualora operi la cosiddetta no tax area (la parte di reddito esente da imposizione), la rendita dell'abitazione principale e delle relative pertinenze rimanga esclusa dal prelievo Irpef, nonostante la stessa venga inserita nel reddito complessivo al quale vengono commisurate le detrazioni di imposta.

### Proroga impianti al 2005 e Iva al 10%

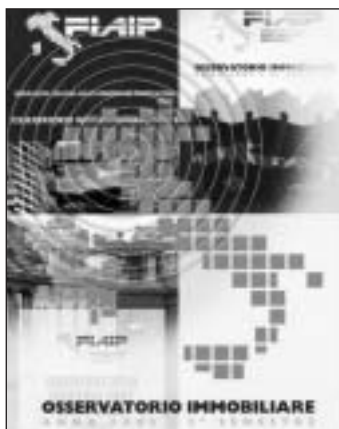
La conversione in legge (n. 47/'04) del decreto-legge n. 355/'03 (c.d. decreto «Milleproroghe») rende definitivo il rinvio all'1.1.'05 dell'estensione a qualsiasi tipo di edificio degli obblighi in materia di impianti previsti dalla legge 46/'90 per i soli edifici civili, e cioè - secondo la definizione di legge - per le abitazioni, gli studi professionali, le sedi di persone giuridiche private e di associazioni. Definitive diventano anche le altre disposizioni di proroga di nostro interesse contenute nel citato decreto-legge (cfr. *Cn* genn. '04).

In sede di conversione, il provvedimento in questione ha fra l'altro previsto - come riferito su *Cn* mar. '04 - il ripristino dell'aliquota Iva del 10% per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata e la reintroduzione della regola secondo cui la detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio 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.

Per entrambe le disposizioni, come ben noto, s'è adoperata la Confedilizia.



La pubblicazione con il testo integrale del Contratto collettivo portieri stipulato (come sempre) dalla Confedilizia con CGIL-CISL-UIL. È stato diffuso tra gli interessati oltre che inviato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia, ove è consultabile da chiunque. Il testo del CCNL è anche scaricabile dal sito internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))



Il ponderoso volume dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP (diretto da Rocco Attinà) che reca i dati di compravendite e locazioni relativi al II semestre 2003. È stato presentato alla Camera dei deputati, presente - col Viceministro Martinat - il Presidente confederale



L'annuario della Cultura 2004 pubblicato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in collaborazione con il Touring Club Italiano. Reca, anche, un ricco repertorio di indirizzi del settore

### Ripartito il Fondo affitti

Con Decreto 5.12.'03 (pubblicato solo in marzo in *Gazzetta Ufficiale*) è stata disposta la ripartizione, fra le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, delle risorse 2003 del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione previsto dall'art. 11 della legge n. 431/'98.

Le somme assegnate al Fondo sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi taluni requisiti minimi, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata.

Sul Fondo in questione cfr. altro articolo su questo stesso numero.

REDDITI ■ Ricorsi in massa contro le addizionali Irpef

## Il costo della vita sale con i tributi e le tariffe locali

*Il potere d'acquisto diminuisce fino al 2,3% in un anno*

da 24 ore 19.3.'04

### Aliquote 2004 dell'accisa sul gas metano per usi civili

L'Agenzia delle dogane - con nota del 9.3.'04 - ha comunicato le aliquote di accisa da applicare, nel periodo 1.1.'04 - 31.12.'04, al gas metano per usi civili nelle regioni del Centro-nord Italia (disposte con d.m. 12.2.'04). Le aliquote sono le seguenti: a) per usi domestici di cottura cibi e produzione di acqua calda, euro 40,00 per mille metri cubi; b) per usi di riscaldamento individuale, euro 40,00 per mille metri cubi; c) per altri usi civili, euro 173,20 per mille metri cubi.

Chiunque abbia mai visitato un mall statunitense sa che in essi vi è sempre una specie di agorà, un'enorme piazza dove s'affacciano i *fast-food* più diversi. Eh, sì: non solo McDonald's. Le possibilità di scelta sono le più disparate, dal cibo thailandese a quello nord-americano, passando per l'immane ristorante italiano (non è forse, anche questo, "imperialismo culturale"?). E tutti questi *fast-food*, per mantenersi competitivi sul mercato, sono costretti ad abbassare i prezzi il più possibile. Proprio come McDonald's fa quasi quotidianamente.

Questa competizione "selvaggia" in realtà è un gioco a somma positiva.

Alberto Mingardi

### Agevolazione per teleriscaldamento senza forfait

L'agevolazione prevista in favore degli utenti finali di impianti di teleriscaldamento (contributo di 20,66 euro per ogni Kw di potenza impegnata a partire dall'1.1.'01) non può essere determinata forfaitariamente dal gestore della rete, ma deve essere applicata in modo tale da quantificare, con metro affidabile, lo sconto praticato a ciascun utente.

È quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 16.3.'04, n. 45/E.

Se un privato rapisce una o più altre persone, è "sequestro di persona". Se il sequestratore è lo Stato, si parla di "servizio di leva" e di "galera" o, nel caso di un rapimento *part time*, di "obbligo scolastico".

Alberto Mingardi

### La Corte costituzionale e il blocco degli sfratti

Il professor Nicolò Zanon sottolinea (con la consueta chiarezza) sul *Sole-24 Ore* del 18 marzo che il nuovo condono edilizio deve fare i conti con precedenti decisioni della Corte costituzionale che hanno interessato i condoni dell'85 e del '94, dichiarati costituzionalmente legittimi solo in quanto straordinari.

La (preziosa) osservazione dovrebbe però valere anche per il blocco delle esecuzioni di rilascio di immobili. Che il legislatore continua a mantenere in vita nonostante non si contino neppure più le sentenze della Corte che hanno detto che il blocco può solo essere eccezionale, così come non si contano più neppure gli anni (almeno 20) da quando la Corte lo dice.

Alessandra Egidi Ufficio stampa Confedilizia

da 24 ore 21.3.'04

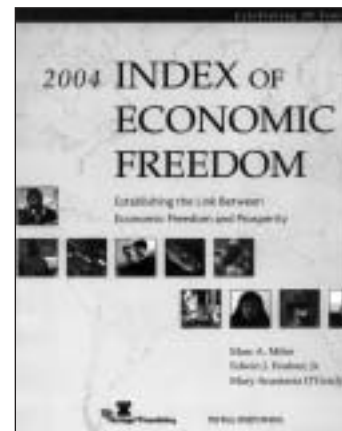
### Ci copiano anche negli errori

Nel Contratto collettivo di lavoro dei portieri stipulato dalla Confedilizia è contenuto un errore di stampa. È curioso (e significativo, a tanti effetti) che l'errore sia stato ripreso pari pari da altri.

Qualcosa di analogo era capitato per l'Elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, pubblicato dalla Confedilizia in anteprima sul proprio sito Internet con un refuso curiosamente apparso su siti e riviste di organizzazioni varie. Naturalmente - in queste ultime occasioni - senza citazione alcuna della Confedilizia. È un piacere (e un onore...) lavorare per altri!

LA CONFEDILIZIA  
SERVE LA CASA.  
NON SI SERVE,  
DELLA CASA.  
ED È QUEL CHE CARATTERIZZA  
LA CONFEDILIZIA  
E FA LA DIFFERENZA

### In Italia, più libertà



La copertina del ponderoso volume con il Rapporto sulle libertà economiche nei vari Paesi del mondo che la Heritage Foundation elabora ogni anno. Nel 2003, la posizione dell'Italia è migliorata: è passata dal 29° al 26° posto

## Ora va in scena anche l'ICI di quartiere

### Finanza creativa

Le diverse definizioni adottate da alcuni comuni per l'applicazione dell'Ici agli immobili non locati

- Cremona: «abitazioni non locata»
- Crotone: «abitazioni non locata possedute in aggiunta all'abitazione principale»
- Lecce: «abitazioni non locata», escluse «quelle ricadenti nella Circonscrizione Marine e Fascia Costiera»
- Palermo: immobili «non adibiti ad abitazione principale o a disposizione, cioè utilizzati in modo saltuario»
- Benevento: unità abitative «non utilizzate e non locata, escluse unità di proprietari che svolgono attività di costruzione e vendita e unità possedute da non residenti e adibite a uso abitativo saltuario, documentabile con utenze domestiche»
- Salerno: fabbricati «non locati, tenuti a disposizione o destinati a uso non abitativo»

Nella giungla dell'Ici i Comuni si inventano di tutto. Dalle delibere degli enti spuntano aliquote differenziate per frazione, per strada, per numero civico, addirittura per esposizione di fiori ai balconi e per orario di apertura festiva dei negozi! Per le abitazioni non locata definite dall'art. 2, comma 4, L. n. 431/98, siamo a definizioni paradossali e contro legge (cfr. sopra) e addirittura all'Ici di quartiere (cfr. sempre, sopra). L'Ici, insomma, partita come imposta reale sui servizi goduti (a carico dunque di chi tali servizi godesse, indipendentemente dal titolo di proprietà dell'immobile), è giunta alla paradossale situazione odierna, d'imposta personale (a carico dei soli proprietari di casa, diversamente dalle iniziali proposte). "Personale" nel senso non soltanto tecnico, ma addirittura generico e corrente. L'Ici, cioè, può colpire addirittura una singola persona, ovvero favorire un preciso e determinato contribuente, quando la relativa delibera comunale si presenta così specifica da configurarsi con aliquote-fotografia. Avvicinando il tributo a quello che era diventata, in molte e deprecate situazioni, la soppressa e non rimpiaanta imposta di famiglia, spesso utilizzata come strumento politico volto ad agevolare Tizio e a danneggiare Caio.

### Amministratori di sostegno anche per le attività immobiliari

È in vigore, dal 19 marzo scorso, la legge 9.1.2004, n. 6 che ha introdotto nel nostro ordinamento giuridico la figura dell'amministratore di sostegno. Una figura che interviene non nella totalità degli atti che la persona assistita è chiamata a compiere (interdizione) e nemmeno in un ambito di categoria predefinito (inabilitazione), ma solamente in quegli atti per i quali la situazione concreta dei soggetti interessati (persone prive in tutto o in parte di autonomia nell'espletamento delle funzioni della vita quotidiana) suggerisce una presenza vicariante.

Si tratta in sostanza di un tutor che aiuterà malati, anziani, disabili a vivere meglio, espletando per conto loro determinate incombenze o aiutando gli stessi a svolgerle, come il ritiro della pensione, l'accompagnamento ad eseguire una terapia e così via.

La Confedilizia ha messo a punto – in particolare – un quadro delle funzioni che gli amministratori di sostegno potranno svolgere a favore di condomini e proprietari di casa in genere, come la stipula e la gestione di contratti di locazione, il ritiro dei canoni, il pagamento delle utenze, l'espletamento di pratiche autorizzative concernenti l'immobile interessato, la partecipazione alle assemblee condominiali ed i rapporti con l'amministratore condominiale stesso, i rapporti con la banca inerenti il patrimonio in questione, il pagamento delle imposte.

La Confedilizia, tramite le 210 Associazioni territoriali aderenti sull'intero territorio, svolgerà anche corsi di formazione degli amministratori di sostegno. Le informazioni relative sono già state date all'Assemblea federale svolta a Roma.

Maggiori informazioni presso la Confedilizia, telefonando al numero 06.679.34.89 (r.a.).

## BELL'ITALIA

### Il dito dell'Anci nella marmellata

Il 25 marzo, l'ANCI – l'associazione dei Comuni – ha pubblicato sui quotidiani italiani (a nostre spese, ha dichiarato il Presidente federale all'ANSA) un annuncio dal titolo "Comuni vicini al collasso".

Ma il ministro Tremonti ha colto l'Anci col dito nella marmellata. Fra i dati citati nell'avviso pubblicato, c'erano – infatti – i "tagli" ai Comuni di Monte Giovanni XXIII e Pietrelcina.

"È falso – ha dichiarato il ministro ai microfoni del Tg1 – e davvero dispiace che i Comuni diano ai cittadini informazioni false". Tremonti ha portato ad esempio proprio i casi di Monte Giovanni XXIII e Pietrelcina, tra i Comuni più colpiti dai tagli citati nell'avviso Anci: "A Monte S. Giovanni parlano di tagli del 75% - ha spiegato il ministro – Uno legge una cosa del genere e dice: è drammatico". Ma non è così, ha insistito Tremonti: "È vero che c'è un taglio – ha spiegato – ma si tratta di tagli ai finanziamenti previsti l'anno scorso per celebrare i 40 anni dalla morte di Papa Giovanni e non è che i 40 anni si celebrino tutti gli anni". Stesso discorso per quanto riguarda Pietrelcina, il Comune di nascita di Padre Pio: "È vero che c'è un taglio (del 66%), un definanziamento, ma anche in questo caso quello dell'anno scorso era un finanziamento straordinario previsto per celebrare i 100 anni della nascita di Padre Pio e non è che questa celebrazione si faccia ogni anno".

"L'entità effettiva della riduzione delle risorse garantite dallo Stato ai Comuni è dell'1,5%, del tutto compatibile con la possibilità di effettuare economie di gestione senza incidere sulla spesa sociale", ha dichiarato dal canto suo il sottosegretario all'Economia, Giuseppe Vegas.

"Sottolineo la grave scorrettezza informativa compiuta dall'Anci – ha scritto Vegas in una nota – nel diffondere dati selezionati ed esposti in modo arbitrario, al fine di influenzare l'opinione pubblica, lasciando intendere l'esistenza di tagli generalizzati e di enorme portata, tali da determinare una rilevante contrazione dei servizi sociali a danno della collettività".

"La legge finanziaria per il 2004 – ha aggiunto Vegas – non ha operato alcuna riduzione dei trasferimenti erariali; presunti «tagli» sono, in realtà, effetti di una riduzione dell'1% prevista dalla legge finanziaria per il 2002, o del venire meno di contributi un tantum esplicitamente riconosciuti per il solo 2003 ai Comuni. Tali un tantum non possono, ovviamente, costituire la base di calcolo per confronti con il 2004".

Un'ultima considerazione, ha concluso Vegas: "Secondo i dati Istat più recenti la spesa per interventi nel campo sociale e per la scuola materna ed elementare corrisponde al 15,6% del totale della spesa dei Comuni. Date le risorse disponibili, si tratta dunque di una spesa che non ha alcuna ragione di essere intaccata".

### Ici: i coefficienti 2004 per gli immobili industriali senza rendita

Il d.m. 15.3.'04 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (art. 5, c. 3, d.lgs. n. 504/92), ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2004.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2004 = 1,03; per l'anno 2003 = 1,06; per l'anno 2002 = 1,10; per l'anno 2001 = 1,13; per l'anno 2000 = 1,16; per l'anno 1999 = 1,18; per l'anno 1998 = 1,20; per l'anno 1997 = 1,23; per l'anno 1996 = 1,27; per l'anno 1995 = 1,31; per l'anno 1994 = 1,35; per l'anno 1993 = 1,38; per l'anno 1992 = 1,39; per l'anno 1991 = 1,42; per l'anno 1990 = 1,48; per l'anno 1989 = 1,55; per l'anno 1988 = 1,62; per l'anno 1987 = 1,75; per l'anno 1986 = 1,89; per l'anno 1985 = 2,02; per l'anno 1984 = 2,16; per l'anno 1983 = 2,29; per l'anno 1982 e anni precedenti 2,43.

## RECENSIONI

Alain Besançon, *Islam e cristianesimo*, Cidas ed., pp. 24.

Considerazioni storiche e filosofiche sul difficile rapporto religioso, politico e civile.

Antonio Martino, *Semplicemente liberale*, liberilibri ed., pp. 198.

Brillanti e vivaci pagine liberali, liberiste e libertarie, su molteplici argomenti economici, politici, di costume, ricche di (apparenti) paradossi controcorrente e di acute riflessioni.

Cesare Pettinato, *Ricostruire la nazione*, Mondolibro ed., pp. 400.

Polemiche riflessioni su questioni di politica interna e internazionale, per costruire l'identità italiana.

Daniela Pizzagalli, *La signora della pittura*, Rizzoli ed., pp. 244, 26 tav. f.t..

La vita di Sofonisba Anguissola (1532-1625), la prima italiana ad avere conquistato fama internazionale come pittrice, in particolare come ritrattista.

Francesco Verri, Vincenzo Cardone, *Diffamazione a mezzo stampa e risarcimento del danno*, Giuffrè ed., pp. XIV+452.

La diffamazione viene esaminata sia nei suoi aspetti generali sia attraverso lo studio di sentenze specifiche, con particolare attenzione alle evoluzioni giurisprudenziali.

Francesco Viola, Giuseppe Zaccaria, *Le ragioni del diritto*, il Mulino ed., pp. 268.

Ampia introduzione alla filosofia del diritto: un'analisi didatticamente condotta di funzioni, fini, valori, mezzi, strumenti e pratiche giuridiche.

Raimondo Cubeddu, *Margini del liberalismo*, Rubbettino ed., pp. 266.

Accurato esame del pensiero di grandi maestri del liberalismo, con pari attenzione ai diversi versanti economico, politico, etico.

Franco Iacobelli, *Progetto e verifica delle costruzioni in muratura in zona sismica*, Epc Libri ed., pp. 256.

Strumento operativo per progettare e calcolare murature, anche armate, in zone sismiche.

Flavio Birri, Carla Coco, *Sua Maestà il Maiale*, Marsilio ed., pp. 186.

Un simpatico itinerario storico intorno al porco, con ampie citazioni letterarie lungo i millenni e numerose ricette antiche e moderne.

Massimo Castoldi, Ugo Salvi, *Parole per ricordare*, Zanichelli ed., pp. 434.

Viaggio, attraverso oltre seimila voci, fra le parole, gli oggetti e gli eventi che si sono cristallizzati nella memoria collettiva: episodi, vicende, personaggi della storia e della cronaca d'Italia.

Oreste Bazzichi, *Alle radici del capitalismo. Medioevo e scienza economica*, Effetà ed., pp. 176.

Lo spirito del capitalismo, prima ancora che dal calvinismo, discende dalla riflessione sia giuridica sia teologico-morale di pensatori cattolici medioevali, qui documentatamente illustrati.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Una proposta di legge quadro in materia di governo del territorio è stata presentata dai deputati Vendola e Russo Spena (Rif.com.).

Disposizioni per lo sviluppo del settore turistico e la disciplina degli alloggi vacanze sono richieste, in una proposta di legge, dai deputati Napoli ed Arnoldi (FI).

Dal deputato Ercole (LNP) proviene una proposta di legge con la quale si richiede l'inserimento di disposizioni per la destinazione dell'otto per mille (statale) dell'imposta sul reddito delle persone fisiche a favore dei Comuni.

Il senatore Scalerà (Margh.) ha chiesto, con un disegno di legge, l'istituzione dell'Autorità per la vigilanza e il controllo del mercato immobiliare, nonché, con il deposito di un altro disegno di legge, disposizioni sul regime fiscale di finanziamenti e contributi agli IACP.

L'istituzione di una tassa comunale sulle condotte di prima specie per il trasporto del gas naturale è il tema di una proposta di legge del deputato Zanetta (FI).

Il deputato Nicotra (FI) ha rivolto un'interrogazione al Ministro delle attività produttive per sapere non intenda far verificare la bontà tecnica di una innovazione tecnologica volta ad evitare la caduta delle cabine degli ascensori e ciò per rendere tale innovazione obbligatoria ai fini della sicurezza collettiva.

Provengono dal senatore Mugnai (An) e dal senatore Griffati (FI) due interrogazioni indirizzate, rispettivamente, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e al Ministro dell'economia e delle finanze, con le quali si richiede la revisione dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, elaborato dal CIPE, per poter reinserire alcuni Comuni che sono stati esclusi dal predetto elenco, al fine di poter applicare, in detti Comuni, i contratti di locazione agevolati, secondo quanto disposto dalla legge 9.12.'98, n. 431.

In un'interrogazione indirizzata al Presidente del Consiglio, il deputato Realacci (Margh.) ha chiesto se il Primo ministro, "alla luce dello schieramento sempre più ampio degli oppositori al condono edilizio, nonché dell'esiguo numero di domande presentate", non ritenga necessario un ripensamento complessivo della vicenda condono.

Il deputato Cento (Verdi) ha chiesto al Ministro per i Beni e le attività culturali quali provvedimenti intenda assumere, in generale, per salvaguardare le attività delle storiche botteghe letterarie e commerciali, "minacciate nella loro esistenza, in particolare nelle città con tradizioni storiche".

Il sottosegretario al Ministero per i Beni e le attività culturali, Nicola Bono, rispondendo a un'interrogazione presentata dai deputati Colasio e Realacci (Margh.), ha ammesso la possibilità che gli enti locali esercitino la prelazione sugli immobili pubblici non abitativi oggetto di dismissione.

## Citazioni



Le frasi di Alberto Mingardi riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Lettera a un amico no global*, pubblicato da Rubbettino Editore.

Non importa che lo Stato eroghi effettivamente (in modo più o meno efficiente) i servizi che promette. La tassazione rimane una sottrazione di denaro non legittimata dal consenso dei tassati: non si tratta di un rapporto di scambio, nel quale i due contraenti acconsentono a scambiarsi beni o servizi, ma d'una coercizione: si viene tassati per legge, evadere le tasse è un reato.

Alberto Mingardi

## 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%
Variatione settembre 2002 - settembre 2003	2,5 %	1,87 %
Variatione ottobre 2002 - ottobre 2003	2,4 %	1,80 %
Variatione novembre 2002 - novembre 2003	2,4 %	1,80 %
Variatione dicembre 2002 - dicembre 2003	2,3 %	1,72 %
Variatione gennaio 2003 - gennaio 2004	2,0 %	1,50 %
Variatione febbraio 2003 - febbraio 2004	2,2 %	1,65 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione settembre 2001 - settembre 2003	5,2 %	3,90 %
Variatione ottobre 2001 - ottobre 2003	5,0 %	3,75 %
Variatione novembre 2001 - novembre 2003	5,1 %	3,82 %
Variatione dicembre 2001 - dicembre 2003	5,0 %	3,75 %
Variatione gennaio 2002 - gennaio 2004	4,7 %	3,52 %
Variatione febbraio 2002 - febbraio 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
Variatione settembre 2002 - settembre 2003	2,9 %
Variatione ottobre 2002 - ottobre 2003	2,8 %
Variatione novembre 2002 - novembre 2003	2,8 %
Variatione dicembre 2002 - dicembre 2003	2,6 %
Variatione gennaio 2003 - gennaio 2004	2,1 %
Variatione febbraio 2003 - febbraio 2004	2,4 %

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



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

Anno 14  
Numero 4

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

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

Impaginazione  
e fotocomposizione  
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 6 aprile 2004