

## All'interno

- Il modello per denunciare le locazioni nei palazzi storici
- Libretto casa e certificazione di qualità
- CONTRATTO PORTIERI figure professionali indennità di malattia borse di studio orario e sanzioni
- Confedilizia e Assocamerestero per gli italiani nel mondo
- Controlli dell'acqua al rubinetto?
- Gli "anticipi" nei contratti immobiliari
- Tariffa rifiuti e canone di occupazione città per città
- I valori immobiliari in ogni capoluogo
- Catasto ai Comuni, bloccato dalla Confedilizia
- Addizionale sul gas ricorso Confedilizia
- Controlli caldaie, stop ai Comuni
- Acconto Ici entro il 30 giugno

## FISCO PIÙ EQUO?

Forse, si sta aprendo uno spiraglio (per ora). Uno spiraglio verso un Fisco più equo per l'immobiliare.

Le tasse (di qualsiasi genere) sugli immobili sono cresciute del 965 per cento, in 22 anni (dati del Secit-Servizio consultivo ed ispettivo tributario del Ministero dell'economia e delle finanze). L'immobiliare italiano è l'unico settore – in Italia, ma anche con riferimento all'intera Europa – che sconta un'imposta patrimoniale ordinaria come l'Ici (voluta dal Governo Amato, concepita dal ministro delle Finanze dell'epoca come dovuta in parte anche dagli inquilini, posta poi a carico della sola proprietà con un emendamento del Pds votato anche da senatori del Psi, di Rifondazione comunista, della Lega Nord, del Pri, dell'Msi, della Dc).

Ora, però, il Governo si muove su una linea diversa: quella della correlazione tra prelievo e beneficio (che significa che il prelievo tributario sulla casa dovrà essere correlato al beneficio che gli immobili ritrarranno da singole opere pubbliche, che determinino l'aumento di redditività degli stessi o l'aumento di specifici servizi in loro favore). Su questo dato fondamentale imposterà la sua proposta di riforma tributaria l'Alto Commissario prof. Giuseppe Vitaletti. E da questa impostazione discenderà un corollario preciso: che i soldi prelevati all'immobiliare potranno (e dovranno) essere spesi solo a favore dell'immobiliare.

Ci vorrà – certo – un adeguato sistema di controlli, fors'anche a livello costituzionale (perché quel corollario non sia poi frustrato nei fatti) e ci vorrà – anche – un Catasto adeguato e coerente con una siffatta impostazione (quindi, rigorosamente reddituale). Un'obbligatoria compartecipazione statale ai tributi locali potrebbe poi essere l'unico efficace antidoto al contenimento dell'imposizione (e della spesa).

Idee, per ora. Propositi, soprattutto. Che partono (ed è un fatto relevantissimo) dall'idea fondamentale – e finalmente, dopo tanto insistere da parte della Confedilizia, se n'è preso atto – che così non si può andare avanti. Che così non può durare (anche i Comuni dovrebbero rendersene conto e collaborare ad una riforma equa, accettando un sereno confronto). Attualmente, infatti, la gravosità si sposa all'iniquità, all'arbitrio, financo alle difficoltà di pagamento.

**È MOLTO IMPORTANTE  
CHE SE NE SIA UFFICIALMENTE PRESO ATTO  
E CHE SI STIA SERIAMENTE PENSANDO A COME CAMBIARE  
UNO STATO DI COSE VIEPPIÙ INTOLLERABILE**

## Il Presidente incontra l'Alto Commissario Vitaletti

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero dell'economia l'Alto Commissario per la definizione di un nuovo ordinamento tributario prof. Giuseppe Vitaletti. Ha pure incontrato il Presidente del Gruppo parlamentare UDC on. Volontè e il Capo Ufficio legislativo del Ministero per i beni e le attività culturali cons. Mario Luigi Torsello. Oltre che una delegazione dell'ADSI guidata dal Presidente prof. Pezzana, Sforza Fogliani ha poi ricevuto in Confedilizia anche il Presidente dell'ANACI, Membri, che era accompagnato dai Vicepresidenti dell'Associazione. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha partecipato alla presentazione del Rapporto ISAE ed è intervenuto ai Convegni sul recupero e la manutenzione degli edifici (Mapei), sul "progetto Ibis" (Fondazione Bordini) e sul rapporto "Piccoli investitori-società quotate" (Eurispes). Ad Asti il Presidente ha concluso i lavori di un Convegno organizzato dalla locale Associazione territoriale al quale ha partecipato anche il Sottosegretario all'Economia on. Armosino.

Il Vicepresidente confederale Scripelliti ha svolto una relazione al Convegno intitolato "Dall'urbanistica al governo del territorio", svoltosi a Firenze, a Palazzo Vecchio, organizzato dal Comune.

Il Vicepresidente confederale Vigne ha rappresentato l'organizzazione al Convegno Federcasa svoltosi a Milano.

### Una lettera esemplare

## Perché l'Anci non denuncia gli sprechi di certi Comuni?

ENZO PIETRA - Dalmine (Bg)

Con quale coraggio l'Anci denuncia, a due mesi dalle elezioni, il calo dei trasferimenti dello Stato ai comuni; non dice nulla degli sprechi e degli arbitri di certi Comuni.

Faccio un esempio: Dalmine, sotto la giunta leghista, sborsava circa 60.000 euro annuali per sindaco e giunta; gli amministratori di centrosinistra che ci accusarono di elevate ed ingiuste remunerazioni pensarono bene di triplicarsi lo stipendio ed oggi questa giunta costa circa 160.000 euro; insomma meno proclami e più onestà.

da la Padania 31.3.'04

### Raccolte le regole sull'energia elettrica

Sono state pubblicate in *Gazzetta Ufficiale* due Deliberazioni dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas – entrambe del 30.1.'04 – contenenti i testi integrati delle disposizioni della stessa Autorità in materia di: servizi di distribuzione, misura e vendita dell'energia elettrica per il periodo di regolazione 2004-2007 nonché per l'erogazione dei servizi di trasmissione, distribuzione, misura e vendita dell'energia elettrica per il periodo di regolazione 2004-2007 e in materia di contributi di allacciamento e diritti fissi.

## BELL'ITALIA

### A Roma uno strano azzeramento dell'Ici

Il Comune di Roma si è vantato in ogni dove (anche in programmi televisivi nazionali) di aver provveduto all'azzeramento dell'Ici per i contratti di locazione agevolati. A ben guardare, però, le cose non stanno in questi termini.

Che cosa ha fatto, in realtà, il Comune? È presto detto. Nessuna aliquota zero per l'Ici. Ha solo stanziato 500 mila euro (meno di un miliardo di lire) e ha previsto un complicato meccanismo in base al quale dei potenziali proprietari potranno – dopo avere regolarmente versato l'imposta – richiedere il rimborso della stessa. Il tutto, fino ad esaurimento della (esigua, ad essere benevoli) somma stanziata.

Insomma, stanziamento sufficiente per poche centinaia di contratti (a Roma!), macchinose procedure burocratiche... Chi sarà a beneficiarne? Forse i soliti amici dei soliti amici?

### Amministratori condominiali e agenti immobiliari, categorie da valorizzare

Amministratori condominiali e agenti immobiliari sono due categorie da valorizzare, essenziali per la proprietà edilizia. Lo ha sottolineato, anche da ultimo, la Confedilizia, che ha deciso di varare, in proposito, un particolare programma d'azione.

Quanto ai primi, la loro valorizzazione fa perno sul riconoscimento della personalità giuridica del condominio, che attribuirebbe agli amministratori un ruolo di tutto rilievo, impedendo anche invasioni del loro campo di operatività da parte di soggetti non adeguatamente preparati (e così consentendosi risultati che visioni superate – di stampo meramente corporativo – hanno finora impedito di conseguire, nonostante tentativi ormai più che decennali, sempre riusciti inutili e, oggi, ancor più di ieri – per effetto delle nuove imposizioni europee di liberalizzazione – impossibili). Intanto – sempre nel quadro della valorizzazione della figura e della posizione degli amministratori condominiali – la Confedilizia varerà un *Tariffario*, concordato con un'Associazione amministratori, così come tempo fa ha varato un *Mansionario* (oggi, ormai, di generale applicazione, dopo l'approvazione della Confedilizia), che esso pure era stato concordato con un'Associazione amministratori. Dal canto loro, i *Registri amministratori* esistenti presso le Associazioni territoriali della Confedilizia si pongono, com'è noto, su un piano di esclusivo servizio ai soci Confedilizia che, presentandosi alle Confedilizie locali, hanno in tali Registri (non incompatibili con l'iscrizione ad alcuna Associazione amministratori) un ausilio – di grande importanza e vieppiù diffuso – per la scelta di un amministratore di fiducia.

Quanto agli agenti immobiliari, la Confedilizia valorizzerà ancor più il rapporto esistente con la FIAIP – aderente alla Confedilizia – che ha già permesso alla categoria di ottenere grandi risultati sul piano della legislazione professionale e della tutela della categoria. In particolare, verranno intensificate (ed estese a tutto il territorio nazionale) le convenzioni Confedilizie territoriali-Fiaip locali per la stesura dei contratti di locazione (specie agevolati) e per studenti universitari, con godimento delle relative agevolazioni fiscali e la prestazione di consulenza-assistenza per ogni campo dell'immobiliare con corsia privilegiata.

## Indennità di malattia?

### Così si calcola quella dei portieri dei condomini

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**N**ell'ambito del Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati (del contratto portieri, com'è comunemente chiamato) Confedilizia e Cgil, Cisl e Uil – che stipulano da sempre questo contratto di settore – hanno istituito la Cassa portieri, che eroga ai dipendenti l'indennità economica di malattia. La quantificazione della stessa è analiticamente spiegata all'art. 78 del predetto Ccnl, integralmente scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Per sommi capi può comunque dirsi che l'indennità in questione è pari, **fino al 20° giorno**, al 55% della retribuzione giornaliera media lorda, con un minimo di 28 euro ed un massimo di 37 (e con esclusione delle giornate di riposo settimanale); **dal 21° al 180° giorno** (e sempre con esclusione delle giornate di riposo settimanale) l'indennità di malattia è pari al 67% della retribuzione anzidetta, con un minimo di 31 euro ed un massimo di 40. Per l'indennità del primo tipo, inoltre, sono previsti «giorni di carenza» calcolati in funzione della durata dell'evento. In particolare: **per eventi di durata continuativa fino a 14 giorni**, il periodo di carenza è pari a 3 giorni; per gli eventi di durata continuativa compresa **tra i 15 e i 21 giorni**, il periodo di carenza è pari a 2 giorni; per gli eventi di durata continuativa compresa **tra i 22 ed i 28 giorni**, il periodo di carenza è pari a 1 giorno; per gli eventi, infine, di durata continuativa **superiore a 28 giorni**, il periodo di carenza si azzerava.

\*Presidente di Confedilizia

## Libretto casa e certificazione di qualità

Confedilizia e RINA (il più antico ente certificatore italiano) hanno lanciato la certificazione immobiliare. Un'iniziativa che ha nei suoi presupposti dichiarati la volontarietà e la condivisione da parte degli interessati (non è nei programmi neppure la richiesta di benefici fiscali), basando le sue (auspiccate, ma già in via di iniziale concretizzazione) fortune sulla valorizzazione che avranno sul mercato – specie per gli investitori esteri – gli immobili certificati. Com'è noto, verranno certificati – con il coinvolgimento degli amministratori condominiali – anche singoli condomini, così da attribuire certezze – anche, e specialmente, in ordine all'impiantistica – agli amministratori stessi oltre che ai singoli condòmini.

A questo punto, va da sé l'arbitrarietà di chi (strumentalmente) cerca di confondere le acque, facendo insignificanti (e ridicoli, prima ancora) paragoni con il libretto casa. Il problema di confrontare i due istituti, non si pone neppure, tanto è fuori del mondo. E i professionisti che lo reclamano, lo sanno benissimo: serve a loro (meglio, a quelli di loro che altro lavoro non hanno) e solo a loro. Sarebbe la fiera delle parcelle inutili. E dovrebbe alle amministrazioni locali una formidabile arma sanzionatoria. I professionisti lo sanno benissimo, si diceva, che certificazione e libretto non si possono paragonare, e c'è in proposito una cartina di tornasole di tutta evidenza: se il libretto casa serve realmente (a condòmini e proprietari in genere, e non solo a loro) perché ne reclamano a gran forza – da 10 anni a questa parte – l'obbligatorietà? Se sono così sicuri del fatto loro, vadano tranquilli sulla strada della volontarietà....

## IN GAZZETTA

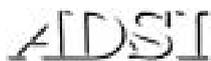
### Alloggi FF.AA.

Il S.O. (n. 57/L) alla G.U. n. 78 del 2.4.'04 ha pubblicato il Decreto Ministro Difesa 23.1.'04 n. 88 di adozione del "Regolamento recante norme per gli alloggi delle Forze Armate".

Le Associazioni territoriali della Confedilizia interessate all'argomento possono richiedere il testo del Regolamento in questione alla Sede centrale.

### Regolamenti tributi

Il S.O. (n. 63) alla G.U. n. 86 del 13.4.'04 ha pubblicato – a cura del Ministero dell'economia e delle finanze – un nuovo "Avviso di adozione da parte di Comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri".



## Dal primo maggio vanno denunciate le locazioni nei palazzi storici

*I possessori di archivi devono ora denunciare l'acquisizione di nuovi documenti. Il punto sulle sanzioni*

Dal primo maggio le locazioni per unità immobiliari situate in palazzi storico-artistici vincolati devono essere denunciate all'Amministrazione dei Beni culturali (per il modello di denuncia, cfr *infra*, pag. 28).

Lo hanno comunicato la CONFEDILIZIA e l'ADSI (Associazione Dimore Storiche Italiane-aderente alla Confedilizia) rilevando che è l'effetto dell'entrata in vigore, dallo stesso giorno, del nuovo Codice dei beni culturali.

Le stesse Organizzazioni hanno precisato che la denuncia (che si aggiunge a quella che deve essere fatta all'Autorità di Polizia, prevista dalla legge antiterrorismo) deve essere inoltrata dal locatore, entro 30 giorni, al competente Soprintendente del luogo ove si trovano i beni. La denuncia deve contenere: i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali; i dati identificativi dei beni; l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento; l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste.

A norma di quanto stabilisce lo stesso Codice, "si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste (...) o con indicazioni incomplete o imprecise".

L'omessa denuncia è punita con la reclusione fino a 1 anno e la multa da euro 1.549,50 a euro 77.469.

La CONFEDILIZIA e l'ASAGES (Associazione Archivi Gentilizi e Storici-aderente alla Confedilizia) hanno comunicato poi che – sempre a far tempo dal primo maggio – i privati proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di archivi, che acquisiscano documenti di interesse storico devono, entro 90 giorni dall'acquisizione, darne comunicazione al Soprintendente archivistico. Per l'omessa comunicazione in questione non sono comunque previste sanzioni.

CONFEDILIZIA ed ASAGES hanno comunicato altresì che i proprietari di archivi privati vincolati hanno diritto – secondo quanto stabilisce il nuovo Codice dei beni culturali – a detrarre dalle imposte il 19% delle spese sostenute per la protezione degli archivi e la manutenzione o il restauro dei beni in essi conservati.

## Niente sostegno dal Comune se non si paga il canone di locazione

L'inquilino che abbia utilizzato il contributo di sostegno erogato dai Comuni ai soggetti disagiati in base all'art. 11 della Legge 431/98, nel caso in cui non abbia regolarmente adempiuto al pagamento del canone di locazione, rischia di vedersi pignorato dal proprio locatore il relativo contributo integrativo.

È quanto emerge da una recente sentenza del Tribunale di Monza (n. 438, del 4 febbraio scorso).

Il Tribunale ha dato ragione al proprietario dell'immobile che si è avvalso del diritto di essere risarcito derivante dal mancato pagamento dei canoni, attraverso il pignoramento del contributo elargito dal Comune all'inquilino moroso.

La sentenza ribadisce che il sussidio erogato dal Comune agli inquilini con difficoltà economiche, non ha una finalità assistenziale, non riconosce al conduttore richiedente lo stato d'indigenza, ma svolge soltanto una mera funzione d'integrazione economica nell'ambito di un'operazione di mercato che attiene all'edilizia pubblica.



## Confedilizia - Camere di commercio italiane all'estero, collaborazione per fornire agli italiani all'estero informazioni immobiliari

Gli italiani all'estero potranno ottenere in maniera veloce e facile informazioni di ogni tipo sul settore immobiliare italiano. Questo, nell'ottica di dare un ulteriore impulso al mercato delle compravendite e delle locazioni, già in forte espansione, come rilevano, fra l'altro, le Camere di Commercio Italiane all'estero, che raccolgono manifestazioni di interesse da parte di italiani residenti in altri Paesi – in particolare in America Latina – per il mercato immobiliare Italiano, come canale di investimento indirizzato verso il loro Paese d'origine.

A tal fine, sulla base di un accordo di collaborazione tra Confedilizia e Assocamerestero (le Camere di Commercio Italiane all'estero), è stato attivato un apposito canale intranet per mettere a disposizione dei cittadini tutta una serie di consulenze e informazioni, in materia locatizia, fiscale e condominiale. Saranno direttamente le Camere di Commercio Italiane all'estero a soddisfare concretamente le richieste dell'utenza, grazie alle loro sedi a contatto con migliaia di operatori economici.

La nuova iniziativa è possibile grazie allo sviluppo dell'information technology. Infatti nella sezione specifica, creata all'interno dell'intranet camerale e riservata alla Confedilizia, saranno immessi dalle Camere di Commercio all'estero i quesiti cui risponderà l'ufficio legale dell'Organizzazione storica della proprietà immobiliare. Sempre nella medesima sezione si potranno consultare notizie utili per una corretta gestione del patrimonio immobiliare in Italia, oltre al dossier Confedilizia, in cui si trovano informazioni sulla stessa Confederazione.

Gli ultimi dati Istat disponibili mettono in luce che il 71,7% delle famiglie è proprietario della casa in cui vive. Infine, l'Ufficio statistico del Ministero dell'interno evidenzia che i nuovi contratti di locazione perfezionati nel 2002 sono stati 1.090.398 e di questi 511.124 si concentrano nei soli capoluoghi rappresentando il 46,87% del totale nazionale; i nuovi contratti di compravendita ammontano a 735.578, di cui 290.733 nei capoluoghi (pari al 39,52% del totale nazionale). Il raffronto con i valori dell'anno precedente evidenzia un incremento per le locazioni pari al +5,66% e per le compravendite pari al +13,94%.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assemblea annuale

Si è svolta a Roma l'Assemblea annuale della Confcasalinghe, sotto la presidenza di Laura Paganelli Cagnoni. I lavori sono stati condotti dal Segretario nazionale dott.ssa Luigia Macrì, che ha illustrato le attività svolte nell'anno 2003 e quelle programmate per il 2004.

L'Assemblea ha esaminato con speciale attenzione, data l'importanza dell'argomento, lo svolgimento dei lavori parlamentari miranti a modificare la legge istitutiva dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici (cfr. Cn apr. '04).

La Confcasalinghe ha invitato tutti i parlamentari impegnati nell'esame dei progetti di legge in questione, ed in particolare il relatore in Commissione on. Angelo Santori (FI), a cogliere appieno l'occasione rappresentata dalla modifica della legge n. 493/99 e, quindi, ad approvare anche tutte le novità previste dai progetti, quali, per esempio, l'eliminazione del tetto massimo dell'età del soggetto assicurabile e l'introduzione di una assicurazione facoltativa cui possano accedere, volontariamente e scientemente, coloro che svolgono l'attività di casalinga a latere delle attività lavorative e professionali esercitate, e cioè la casalinga o il casalingo "a singhiozzo" o del solo fine settimana.

## Entro il 30 giugno il versamento al Fondo Inps per gli anni pregressi

Si segnala (cfr. Cn gen. '04) che entro il 30.6.'04 si possono ancora versare i contributi pensionistici volontari relativi agli anni pregressi all'iscrizione al Fondo pensionistico per le casalinghe ed i casalinghi. Si ricorda che possono iscriversi al Fondo tutti i soggetti di età compresa fra i 14 ed i 65 anni che non effettuino alcuna attività lavorativa autonoma o alle dipendenze di terzi, che non siano titolari di pensioni (quali quelle di vecchiaia, invalidità, inabilità e anzianità) e che svolgano, senza vincolo di subordinazione, lavori di cura del nucleo familiare e della casa non retribuiti in relazione a responsabilità familiari.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Convenzione sanitaria per l'anno 2004

Sono sempre possibili 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.

### Le altre convenzioni FIMPE

FIMPE GRIGIO: è la convenzione per la 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: è la convenzione ideata per la tutela legale per le abituali controversie in cui possa esser coinvolto il condominio o l'amministratore, con interessanti massimali e coperture.

Informazioni sul sito [www.fimpe.it](http://www.fimpe.it) per avere ulteriori notizie tramite e-mail, consultare il materiale descrittivo delle singole convenzioni, i regolamenti integrali delle stesse, la modulistica, e richiedere ogni utile informazione alla centrale operativa.

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

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



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Chiarimenti Inps sull'assegno per il nucleo familiare ai lavoratori extracomunitari regolarizzati con la Bossi-Fini

Con Circolare 6.4.'04, n. 61, l'Inps ha chiarito che ai lavoratori extracomunitari addetti al lavoro domestico o all'assistenza delle persone affette da patologie o da handicap, regolarizzati con la procedura Bossi-Fini (e per i quali è stato versato il contributo forfetario di 290 euro), può essere corrisposto l'assegno per il nucleo familiare anche per periodi compresi tra il 10.6.'02 ed il 9.9.'02.

Lo stesso principio – sempre secondo l'Istituto – vale anche per i periodi di lavoro effettuati precedentemente al 10.6.'02.

L'Inps ha inoltre precisato che quando è necessaria la residenza in Italia ai fini della concessione degli assegni familiari ai lavoratori extracomunitari in questione, il requisito stesso della residenza (non ottenibile velocemente a causa dei tempi tecnici necessari per la concessione della stessa) può ritenersi soddisfatto in presenza di una documentazione certa (ad esempio le buste paga, il certificato di frequenza di asili o scuole ecc.), volta ad attestare che i familiari si trovavano stabilmente in Italia anche prima della certificazione anagrafica.

*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*



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Per le abitazioni, nessun controllo dell'acqua al rubinetto

I proprietari di abitazioni (o, nei condomini, gli amministratori condominiali) non hanno alcun obbligo di effettuare controlli sulla salubrità dell'acqua al rubinetto. Il controllo in questione deve essere effettuato solo per gli edifici e le strutture in cui l'acqua viene fornita al pubblico: in questo caso, il gestore del servizio idrico è responsabile della qualità dell'acqua fino al punto di consegna (il contatore) e, per la salubrità dell'acqua al rubinetto, subentrano allo stesso nella responsabilità il titolare e il responsabile della gestione dell'edificio.

È quanto afferma il Ministero della salute in una nota che conferma – su richiesta della Confedilizia – la tesi già esposta tempo fa dalla nostra organizzazione (cfr. Cn n. 3/'04) a rettifica di erronee informazioni diffuse da amministratori condominiali non appartenenti al CORAM.

Nella medesima nota diretta alla Confedilizia (che, in argomento, ha già diramato un'apposita Circolare di istruzioni e informazioni ai Presidenti dei Registri amministratori), il Ministero fa anche presente che, qualora si verificassero situazioni critiche relative agli impianti o inconvenienti igienici nella distribuzione dell'acqua, gli interessati possono rivolgersi alle aziende ASL per far effettuare i dovuti controlli analitici.

## Diritto inquilino visione documenti condominiali, 2 mesi

La disposizione del comma 3 dell'articolo 9 della legge 392/1978 che fa obbligo al conduttore di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla loro richiesta, delimita nel periodo massimo il termine entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi, con la conseguenza che, non essendovi, in mancanza di tale istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore stesso, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora e non può, quindi, sospendere, ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dalle indicazioni delle spese e dei criteri di ripartizione.

*Cass. 11 febbraio 2004 n. 2664, Pres. Giuliano, Est Purcaro*



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Alloggi popolari, alienazione e decadenza

Il contratto con il quale il socio prenotatario di una cooperativa edilizia, fruente del concorso o del contributo statale, si impegna a stipulare, con il terzo promissario acquirente, l'atto di trasferimento dell'alloggio, e il successivo contratto con il quale la cooperativa assegni il bene al terzo medesimo, sono nulli, ai sensi dell'art. 1418 c.c., perché costituenti lo strumento con cui si realizza la violazione della norma imperativa contenuta nel secondo comma dell'art. 9 della legge 2 luglio 1949, n. 408, la quale, al fine di impedire atti speculativi e di garantire il perseguimento dello scopo della destinazione degli alloggi al soddisfacimento dell'interesse all'abitazione degli appartenenti a determinate categorie sociali, vieta l'alienazione prima del decorso di dieci anni dalla data della assegnazione.

\* *Cass. civ., sez. I, 5 settembre 2003, n. 12941.*

In tema di edilizia popolare ed economica, non può ritenersi legittimo il richiamo (in via di interpretazione estensiva ovvero di integrazione analogica), nell'applicazione della disciplina della revoca dell'assegnazione dell'alloggio di cui all'art. 17 della legge n. 1035 del 1972, alle disposizioni dettate dal precedente art. 11 in tema di decadenza dall'assegnazione stessa, atteso che quest'ultima norma, al comma tredicesimo, prevede un termine perentorio che, come tale, non può che ritenersi di stretta interpretazione. Ne consegue che, con riferimento alla fattispecie della revoca dell'assegnazione dell'alloggio popolare di cui al menzionato art. 17, non è prospettabile l'esistenza di un termine di decadenza per l'esercizio dell'azione, la cui mancata previsione in seno alla norma citata non può ritenersi frutto di mera dimenticanza del legislatore, superabile con il ricorso all'analogia, attesa la diversità strutturale e funzionale degli istituti della decadenza e della revoca.

\* *Cass. civ., sez. I, 2 ottobre 2003, n. 14694.*

In tema di edilizia residenziale pubblica, ai fini della revoca dell'assegnazione prevista dall'art. 61, lett. a), della legge regionale del Friuli-Venezia Giulia n. 75 del 1982 (come riformulato dall'art. 26 della legge regionale n. 45 del 1993) per l'ipotesi di acquisizione in proprietà o in usufrutto, in capo all'assegnatario, di altro "alloggio adeguato", la valutazione in ordine a tale adeguatezza, a differenza della distinta ipotesi relativa alle condizioni per concorrere all'assegnazione prevista dall'art. 24 della stessa legge regionale, non può prescindere dal luogo in cui l'alloggio si trovi e dal relativo apprezzamento.

\* *Cass. civ., sez. I, 17 settembre 2003, n. 13655.*

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)



## Documento sui "servizi energetici"

Il Comitato tecnico dell'EpF ha elaborato un documento, depositato presso il Dipartimento dell'energia della Commissione europea, in merito alla proposta di Direttiva del Parlamento e del Consiglio sui "servizi energetici". Nel documento vengono illustrate le preoccupazioni che la proprietà ha in merito alla proposta in parola, tra le quali:

- gli obiettivi di risparmio di energia annuali poco realistici;
- i sussidi anti-competitivi destinati ai distributori/venditori di energia per lo sviluppo della loro attività;
- una metodologia di calcolo degli obiettivi per l'efficienza nell'uso finale, complessa.

La Confedilizia ha contribuito alla redazione di questo documento ed è impegnata anche sul fronte nazionale per rappresentare, ai Ministeri competenti, le posizioni della proprietà in merito alla proposta di Direttiva sopra citata.

Per ulteriori informazioni su questo argomento o su altre iniziative dell'EpF è possibile consultare il sito Internet della Federazione all'indirizzo [www.epf-fepi.com](http://www.epf-fepi.com).

## Sanzione associazioni agenti immobiliari Ferma presa di posizione della FIAIP

Sanzione dell'Antitrust per le associazioni degli agenti immobiliari. Con l'accusa di aver fatto "cartello" sui prezzi minimi e massimi delle provvigioni richieste per i servizi resi e – quindi – di aver leso la concorrenza, l'Antitrust, al termine di un'istruttoria, ha deciso di applicare alle principali associazioni degli agenti immobiliari (Fiaip, Fimaa e Anama) una sanzione amministrativa pecuniaria di complessivi 141.100 euro.

La decisione dell'Antitrust appare non congruamente motivata e assolutamente ingiustificata. Al proposito, il Presidente della Fiaip, Eusto Allegretti, ha dichiarato: "Al Presidente dell'Antitrust è evidentemente sfuggito il non secondario fatto che la Fiaip non è una società commerciale, ma una Federazione sindacale di categoria che, ancor prima di difendere i legittimi diritti dei propri associati, propone agli stessi un preciso codice deontologico, che certa stampa e certi interessati detrattori colpevolmente vogliono ignorare".

Sullo stesso tono il tempestivo e calibrato intervento al Tg5 del Vicepresidente vicario Romolo Ferrario. "In ogni caso", egli ha tra l'altro affermato nel corso dell'intervista, "non essendo la decisione esecutiva, proporrò appello per chiedere, non tanto la sospensione, quanto il completo annullamento del provvedimento dell'Antitrust, con motivazioni anche di carattere costituzionale, in quanto riteniamo che l'attività di un sindacato di categoria sia tutelata dalla Costituzione vigente del nostro Paese". Ferrario ha anche ricordato le recenti iniziative della Fiaip in sede parlamentare e di Comunità europea per una puntualizzazione legislativa di tutta la materia concernente l'attività e la professionalità degli operatori del mercato immobiliare.

La vicenda rischia di provocare un vuoto normativo pericoloso: di fatto l'Antitrust accetta il principio, contro il quale da anni la Fiaip si batte, del cosiddetto "supero", la possibilità cioè per il mediatore di incassare la differenza tra la richiesta del venditore e quanto l'agente riesce effettivamente ad ottenere dall'acquirente. "Del resto", ha affermato il Segretario nazionale Fiaip Antonio Spina, "non si capisce perché avvocati, architetti, notai, ingegneri ecc., tutti abbiano puntuali tariffari per le loro prestazioni, e gli agenti immobiliari non possano concordare che l'ammontare del proprio compenso non scenda al di sotto di quanto stabilito dagli usi e consuetudini raccolti dalla Camera di commercio di appartenenza". "Circa le dichiarazioni e le «raccomandazioni» attribuite ad Altroconsumo e diffuse da alcuni organi di stampa", ha aggiunto il Presidente nazionale Allegretti, "Fiaip concorderà con le altre associazioni a noi vicine, Confedilizia e Fita/Confindustria, iniziative atte a tutelare la dignità professionale degli agenti immobiliari italiani che, con coscienza e preparazione, svolgono in assoluta correttezza e onestà il proprio lavoro".

Sulla vicenda, il Presidente confederale ha espresso la solidarietà della nostra Confederazione al Presidente Allegretti, che ha confermato che la sua organizzazione presenterà ricorso al TAR contro la decisione dell'Antitrust.

## Arriva il bollino qualità

La Camera di commercio di Alessandria, con le Associazioni degli agenti immobiliari e dei consumatori, ha recentemente presentato il marchio di "Clara condicio", un'idea del Collegio provinciale Fiaip di Alessandria, che, quale sigillo di garanzia e certificazione di trasparenza, come ha evidenziato Renato Viale, presidente della Camera di commercio, serve a identificare con immediatezza, all'interno delle stesse agenzie, gli operatori iscritti nei ruoli della Camera di commercio, avendo sostenuto e superato l'esame di idoneità. Secondo Franco Repetto, presidente della commissione mediatori della Camera di commercio nonché presidente provinciale Fiaip, "non basta solo avere delle idee ma molto più importante è applicarle: c'è una legge che fa fatica a rispondere ai nostri problemi, primo dei quali l'abusivismo. Costatato, in un franco confronto con il presidente, Renato Viale, e con il direttore generale, Bruno Fara, quanto sia difficile eliminare dal mercato chi improvvisa senza nessuna autorizzazione questa professione (occorrono infatti tre sanzioni amministrative prima di colpire penalmente un abusivo), si è pensato a "Clara condicio" come rapporto privilegiato con le associazioni dei consumatori: in tal modo il cliente prima di procedere a una vendita, a un acquisto o a una locazione sa con certezza a chi si rivolge, denunciando alla Camera di commercio chi non rispondesse a questi requisiti, senza appellarsi a trasmissioni scandalistiche, dove peraltro i truffatori non risultano quasi mai iscritti a ruolo".

Piena l'approvazione della Confedilizia all'iniziativa.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Convegno su trust e fiscalità

Il 30 marzo scorso si è svolto a Milano, al Palazzo delle Stelline, un Convegno organizzato da Assotrusters in materia di trust e fiscalità.

Il Convegno, che ha riscosso una considerevole attenzione e partecipazione di pubblico, ha avuto ad oggetto principale la tematica del trattamento tributario cui risultano assoggettabili la costituzione e la gestione di un trust, oltre ai singoli trasferimenti di beni da e verso i trustee del caso designati.

La prima relazione è stata svolta dal professor Umberto Morello, ordinario di diritto civile all'Università di Milano, che ha brillantemente analizzato, con particolare riferimento alle problematiche familiari, le possibilità operative del trust in Italia nel settore dell'asset protection. Lo stesso professor Morello, nel concludere la propria disamina ed introdurre quanto poi illustrato dal successivo relatore, l'avvocato Andrea Moja, Presidente di Assotrusters, ha sottolineato come allo stato attuale sia in atto un indiscutibile processo verso il pieno riconoscimento dei trusts interni, in passato oggetto di numerosi dibattiti dottrinali.

L'avvocato Moja, in linea con quanto anticipato, ha presentato e commentato, nel suo primo intervento, una nutrita rassegna della giurisprudenza italiana relativa ai suddetti trusts interni, evidenziando come dal 1996 ad oggi siano stati pronunciati i più vari provvedimenti civilistici aventi ad oggetto l'istituto del trust – di volta in volta in omologazione (ciò fino a che ovviamente esisteva il giudice dell'omologa, figura oggi soppressa dall'ordinamento giudiziario italiano) e/o in autorizzazione (con specifico riferimento al Giudice tutelare, che in tre fattispecie è stato chiamato a pronunciarsi su richieste avanzate dai tutori dei minori interessati dalle singole operazioni di specie) – in relazione ad interessanti operazioni privatistiche giuridicamente supportate da questo strumento (vedasi, ad esempio, decreto di omologa di costituzione di s.r.l. unipersonale effettuata da un trust, decreto per l'autorizzazione al conferimento di immobili in un trust istituito con finalità di estate planning, o, ancora, decreto per trasferimento ad un trust dei crediti fiscali in maturazione nel corso di una procedura fallimentare); in riconoscimento di trascrizioni e iscrizioni, rispettivamente nei Registri delle Conservatorie Immobiliari e nei Registri delle imprese, di trasferimenti di beni immobili e partecipazioni sociali in favore di trusts; in riconoscimento espresso della legittimità di principio del trust domestico nel contesto di sentenze aventi ad oggetto controversie in tema di diritto successorio e di regime patrimoniale tra coniugi in separazione.

Successivamente, il dott. Carlo Borea, manager di MeesPierson Intertrust a Londra, ha introdotto la problematica del regime fiscale del trust e, distinguendo nello specifico tra le fattispecie dei fixed trusts e dei discretionary trusts, ha esaminato, a titolo comparativo e di orientamento per gli operatori interni, il regime tributario applicabile in capo ad ambedue le fattispecie in questione nel contesto del mondo di common law.

Introdotta così la tematica di specie, l'avv. Moja è nuovamente intervenuto per analizzare, nel presente regime di assenza di disciplina in materia, la normativa fiscale di principio oggi applicabile, in Italia, al trust, differenziando in concreto con riguardo ai conferimenti in trust, alla tassazione in capo al trustee, ed ai trasferimenti in favore dei beneficiari designati, per poi concludere sottolineando i rapporti tra il mondo finanziario e l'istituto in questione, laddove esso è già presente per la gestione di strutture primarie collocate sulla Borsa di Milano.

Le ultime due relazioni hanno visto l'intervento del dott. Alessio Reali, componente della redazione delle newsletters di Assotrusters, che ha presentato due possibili e già sperimentate applicazioni pratiche del trust, nel contesto, rispettivamente, di una struttura per la regolamentazione del passaggio generazionale di un complesso patrimonio familiare e di una struttura per l'emissione di un prestito obbligazionario supportato da garanzia reale, e del dott. Ernesto Bosi, commercialista in Milano nonché membro del Consiglio direttivo di Assotrusters, il quale, sulla scorta di quanto anticipato in precedenza dal Presidente dell'associazione, ha trattato il ventaglio di tutte le possibili ipotesi di imposizione tributaria potenzialmente applicabili all'istituto in oggetto con riferimento ai beneficiari finali del medesimo.



## Legge condominio: lavori in corso

Proseguono i contatti della Confedilizia sammarinese con il Governo della Repubblica al fine di pervenire ad una regolamentazione organica del condominio, attualmente assente nell'ordinamento.

Daremo conto su *Cn* di ogni sviluppo dell'iniziativa in corso e dei contenuti proposti ed eventualmente traslati in norme.



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

## Nuovo studio di settore per i B&B

È stato approvato lo studio di settore TG44U (che sostituisce gli studi di settore SG44U e SG65U, di cui costituisce una evoluzione), che riguarda – fra l'altro – il codice attività 55.23.4 (Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence).

Il nuovo studio di settore – che si applica ai contribuenti che svolgano in maniera prevalente una delle attività sopra indicate o che la svolgano in maniera secondaria ma abbiano ottenuto l'annotazione separata – è utilizzabile a partire dal periodo di imposta 2003.

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

## Iniziativa di solidarietà Anbba-Icu: "Diventa amico di Monkole"

Sull'home page del sito Internet dell'Anbba c'è un link utile per effettuare un gesto di solidarietà suggerito dall'Icu, l'Istituto per la cooperazione universitaria che collabora dal 1991 con il Centro sanitario Monkole, nato nella periferia sud di Kinshasa (Congo) e diretto dal dott. Léon Tshilolo e nel quale vengono accolti bambini che appartengono a famiglie disagiate non in grado di pagare le cure mediche.

L'Icu ha deciso di affiancare ancora una volta il dott. Tshilolo con il progetto "Diventa amico di Monkole". In virtù di detta iniziativa tutti possono, seguendo le istruzioni che si trovano sul sito Internet dell'Icu, all'indirizzo [www.icu.it/monkole/monkole.asp](http://www.icu.it/monkole/monkole.asp), fare una donazione di 50,00 euro a favore del Centro e così aiutare un bambino, mentre con un'ulteriore donazione di 50,00 euro si permetterà alle donne di ricevere le nozioni elementari per assistere i propri figli, insieme ad un kit di strumenti per avviare una piccola attività redditizia (sementi per la creazione di un orto familiare, animali per un piccolo allevamento, tessuti per avviare un laboratorio di sartoria ecc.).

La collaborazione tra l'Anbba e l'Icu per il progetto Monkole non è nuova: già in passato l'Associazione ha raccolto fondi, poi devoluti all'Icu.



UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## Conferenza per la restituzione della proprietà nei Balcani

L'Uipi, unitamente alla Federazione Ellenica della Proprietà (POMIDA), ha organizzato una conferenza dal titolo "Presente e futuro della proprietà privata nei Balcani - restituzione della proprietà immobiliare nei Paesi ex comunisti". Nell'Uipi questa tematica è molto sentita in quanto, nel corso degli anni, l'Unione è più volte intervenuta in favore di quelle organizzazioni che si sono trovate ad affrontare il grande problema della "restituzione della proprietà". Si tratta principalmente di quei Paesi che stanno ora facendo il loro ingresso nell'Unione Europea e nei quali, fino a pochi anni fa, non erano state eliminate, dagli ordinamenti giuridici, alcune disposizioni volte a limitare la proprietà privata. Pertanto l'UIPI, in previsione di un ulteriore allargamento dell'Unione Europea, ha chiamato a raccolta i rappresentanti delle organizzazioni della proprietà dei Paesi balcanici, ove il problema della restituzione è ancora presente.

La prossima riunione del Comitato Esecutivo dell'Uipi, ove si darà conto anche dell'iniziativa sopra richiamata, si svolgerà ad Amburgo nel giugno prossimo.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Terreni edificabili, determinazione dell'Ici in presenza di più cointestatari

Nel caso di terreno, intestato a più soggetti, avente i requisiti della edificabilità, ma sul quale sia stata effettivamente svolta attività agricola da uno dei cointestatari, può e deve trovare applicazione l'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, per cui l'intera area, oggettivamente, deve essere considerata agricola e non fabbricabile e anche per coloro che non hanno esercitato attività agricola l'imposta va commisurata alla natura agricola del terreno.

*Comm. Provinciale di Ravenna, Sent. n. 30 del 20 novembre 2003.*



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Presidente e Vice Presidente al seminario Adsi "Le dimore storiche per i soci giovani"

Il Presidente dell'Asages, Marchese Manfredi Landi di Chiavenna, ed il Vice Presidente, Carlo Emanuele dei Conti Manfredi, hanno partecipato come relatori al seminario "Le dimore storiche per i soci giovani: strumenti di conoscenza, gestione e restauro", organizzato dalla sezione lombarda dell'Associazione dimore storiche (Adsi). Gli argomenti trattati dai rappresentanti dell'Asages sono stati, rispettivamente, "L'Associazione ASAGES" e "Gli archivi gentilizii: fonti per la conoscenza e la tutela delle dimore storiche".

Al seminario, apertosi con il saluto dell'ing. Camillo Paveri Fontana, Presidente Adsi-Sezione Lombardia, hanno partecipato, tra gli altri, anche il dott. Pietro Petrarola, Direttore generale Assessorato alle culture, identità e autonomie della Regione Lombardia, l'arch. Ippolito Calvi di Bergolo, Vice Presidente dell'Adsi nazionale, e la prof.ssa Margherita Azzi Visentini del Politecnico di Milano.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Assogestioni, +28% risparmio gestito anno

Gli italiani apprezzano sempre di più il risparmio gestito nel "matrone", lo dimostrano i dati sui fondi immobiliari aggiornati al 31 dicembre 2003. Il patrimonio si è attestato a quota 4.345,5 milioni di euro segnando una crescita del 28% rispetto alla fine del 2002 e di più dell'11% rispetto al primo semestre del 2003. La crescita annuale ha superato anche quella registrata a fine 2002, quando i fondi immobiliari erano cresciuti circa del 26%.

Dall'analisi di questi dati deriva la considerazione del peso sempre più importante che i fondi immobiliari stanno assumendo nei portafogli d'investimento dei risparmiatori italiani. Sebbene il numero di sottoscrittori non sia determinabile una volta che il fondo viene quotato in Borsa, risultano essere complessivamente oltre 230.000 i sottoscrittori che hanno acquistato questi prodotti al momento dell'avvio dei fondi stessi. Il mercato dei fondi immobiliari dimostra di essere in continua crescita visto che nel 2003 hanno iniziato ad operare quattro nuovi fondi (di cui uno ad apporto pubblico) mentre per il 2004 è previsto l'avvio del primo fondo ad apporto privato. A fine 2003 risultano quindi operativi 18 fondi (offerta da dieci Società di gestione del risparmio) quattro dei quali sono costituiti per investitori istituzionali. Guardando le caratteristiche degli immobili in cui complessivamente i fondi investono, sia direttamente sia indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari, si osserva come la maggior parte di essi sia localizzata nell'area del Nord Ovest (43,7%) sebbene risulti in crescita il peso di quelli situati nel Centro Italia, che alla fine del primo semestre 2003 rappresentavano il 36,9%, mentre a fine anno costituivano il 39,8% dell'investimento complessivo in immobili. Il Nord Est occupa la terza posizione per aree geografiche con il 10,8% degli immobili detenuti dai fondi, ed è seguito dall'Estero (3,1%) e dall'area Sud-Isole (2,6%).

Poco più della metà degli immobili (51,1%) ha una destinazione d'uso a ufficio, il 18% è ad uso residenziale, mentre il 14,8% ha una destinazione commerciale. Il 5,2% degli immobili è adibito alla logistica, il 4,9% ad altre destinazioni, il 3,1% è rappresentato da strutture turistiche e ricreative. Le Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) rappresentano l'1,9% degli immobili detenuti dai fondi mentre solo lo 0,9% ha una destinazione industriale. La composizione delle attività dei fondi immobiliari attribuisce agli immobili e ai diritti reali immobiliari il peso più significativo (75,4%): il 13,4% delle attività è invece rappresentato da valori mobiliari e liquidità, il 6,9% da altri investimenti e il 4,3% da partecipazioni.



## Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Tassazione immobili locati, nuove conferme

La pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* del Modello Unico 2004 persone fisiche (Provvedimento 16.3.'04) conferma quanto anticipato su *Cn* apr. '04 con riferimento alla divulgazione, sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate, della bozza dello stesso. E cioè che – come già accaduto per il Modello 730/2004 (cfr. *Cn* febr. '04) – le istruzioni riportate in Appendice per la prima volta non contengono l'interpretazione secondo la quale gli immobili storico-artistici locati sarebbero da tassarsi sulla base del canone anziché, come chiarito dalla giurisprudenza, della rendita ridotta. Circostanza – come detto nei citati articoli di *Confedilizia notizie* – da interpretarsi in senso favorevole per il contribuente.

Intanto, la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, ha emesso l'ennesima sentenza (la n. 4239 del 2.3.'04) con la quale ha statuito - nel rigettare il ricorso dell'Amministrazione finanziaria - il principio interpretativo sopra richiamato.

### Il decreto di vincolo può essere annullato

L'attività di imposizione di vincolo storico e artistico su un bene determinato è estrinsecazione di discrezionalità tecnica dell'Amministrazione sindacabile in sede giurisdizionale nei limiti della logicità della motivazione ovvero con riferimento all'esistenza e all'esatta rappresentazione dei presupposti di fatto cui l'attività lavorativa fa riferimento.

Consiglio di Stato, 22.1.'04 n. 161 (Pres. Giovannini, Est. Salemi)

### Immobili locati, il Fisco non ricorre

Fra le numerose pronunce delle Commissioni tributarie che hanno stabilito che gli immobili storico-artistici locati sono soggetti a tassazione sulla base della rendita e non del canone, segnaliamo le sentenze 22.1.'02, n. 78 e 3.6.'03, n. 3 della Commissione tributaria regionale di Venezia.

Con riferimento a tali statuizioni, si ha notizia che l'Amministrazione finanziaria non abbia presentato ricorso in Cassazione, con ciò rinunciando a sostenere la tesi della tassazione degli immobili in questione sulla base del canone, tesi smentita dall'unanime giurisprudenza della Suprema Corte.



(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

ANACAM  
Associazione nazionale imprese di  
costruzione e manutenzione ascensori

### Favorire le linee telefoniche per il soccorso

L'Anacam ha chiesto ai Ministeri delle attività produttive e delle comunicazioni nonché alla Telecom di valutare l'opportunità di considerare come linee di "pubblica utilità" (e quindi, come tali, soggette a tariffe agevolate) quelle sulle quali si installa il collegamento telefonico bidirezionale con servizio di soccorso (attualmente inquadrate fra quelle "commerciali"), che la legge prevede come obbligatorio in tutti gli ascensori di nuova costruzione.

La Confedilizia ha espresso il proprio consenso all'iniziativa dell'Anacam e si è associata alla richiesta in questione, nella convinzione che sia opportuno assicurare le migliori condizioni possibili ad un servizio di indubbia utilità.

### Cabina al piano, precisazioni

Sull'ultimo numero di "Sviluppo impresa", Giuseppe Iotti – nel commentare (criticamente) la sentenza di un Giudice di pace – esprime alcune esaurienti precisazioni in materia di "cabina al piano".

«I limiti – è detto nell'articolo – entro cui la cabina deve livellare al piano, sia per il D.P.R. 1497/1963 che per le norme successive, incluse le vigenti EN 81-1 e EN 81-2 del 1998 (che sono diverse tra loro), sono stati posti in relazione ad un problema di sicurezza, che è quello di far sì che le porte di piano siano sbloccabili solo quando la cabina è "al piano", in modo che nessuno precipiti nel vano. E per questo rischio, dal 1963 al 1987 (per gli ascensori elettrici), è stato ritenuto sufficiente che il dislivello fosse inferiore a 16 centimetri». Dal canto suo, la EN 81-70 richiede una livellazione contenuta entro i 2 centimetri, allo scopo «di consentire alle carrozine, con le loro piccole ruote, di entrare e uscire agevolmente in una cabina, cioè è stata pensata per favorire l'accessibilità ai disabili, e non per evitare che i normodotati inciampino».

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# NIENTE BONUS PER I CONTRATTI IRREGOLARI

I contratti di locazione regolamentati sono analiticamente disciplinati, sia ai fini delle agevolazioni fiscali (ne godono quelli agevolati e quelli per universitari) sia ai fini civilistici. Si dà il caso che, molte volte, questi contratti vengano stipulati alla «leggera», da pratici che non conoscono come ci si debba comportare. Molte Associazioni della Confedilizia - rilevando una situazione siffatta sul territorio e nell'intento di venire incontro alle preoccupazioni dei proprietari - hanno avviato vere e proprie campagne «giusto affitto», per il controllo (gratuito) dei contratti stipulati da altri e mettere tranquilli i locatori o, comunque, consigliarli per il

miglior sui provvedimenti da assumere.

Il caso in atto più diffuso è quello di contratti di locazione stipulati ancora sulla base di vecchi Accordi territoriali pur in presenza del fatto che Confedilizia abbia concordato con i sindacati inquilini, per la zona interessata, un nuovo Accordo territoriale. Che ne è, dunque, di questi contratti «irregolari»?

Si tratta di locazioni, anzitutto, non stipulate sulla base dei tipi di contratto (inderogabili) di cui al nuovo Decreto ministeriale. È pacifico dunque che i contratti stiano perdano le agevolazioni fiscali (legate all'utilizzazione dei nuovi tipi di contratto). Ma dal punto di vista civilistico,

cosa succede a questi contratti? In mancanza di una risoluzione contrattuale, concordata nell'interesse delle parti contraenti, dovrà essere il giudice a stabilire - in un'apposita causa - se i singoli contratti rispettino, o meno, il sinallagma contrattuale - normativo ed economico - derivante dalla combinazione dei nuovi tipi di contratto con i nuovi canoni stabiliti nei vigenti Accordi.

Ove il confronto non si concluda positivamente, deve ritenersi che i contratti stipulati irregolarmente siano ricondotti alla durata dei contratti c.d. liberi (4 più 4), peraltro a canone immutato.

\* presidente Confedilizia

## Informazioni CCNL portieri

Rivolgersi

- alle Associazioni territoriali della Confedilizia
- all'Ufficio rapporti sindacali della Sede centrale Confedilizia (tel. 06.679.34.89 r.a.) dal lunedì al venerdì, orario 9.30 - 13.30
- alle Sedi locali CGIL-CISL-UIL

## ESEMPI

### Sindaco a fine mandato blinda l'Ici per il 2005

Il sindaco di Bollate (Milano), Giovanni Nizzola (lista civica *Città per cambiare*), ha proposto al Consiglio comunale, che ha accettato, di stanziare 550 mila euro dell'avanzo di bilancio affinché la prossima amministrazione mantenga invariata l'Ici.

«Questa amministrazione - ha spiegato il sindaco - conclude il proprio mandato con la stessa politica di rigore finanziario che ha caratterizzato questi anni». «Rispetto alle lamentele generali dei Comuni italiani - ha aggiunto -, Bollate dimostra con i fatti che è possibile con una corretta politica di spesa e di assunzioni, razionalizzando e ottimizzando il personale, ottenere brillanti risultati che non vanno ad incidere sulle tasche dei cittadini. Anzi, negli ultimi anni la pressione fiscale è stata ridotta». L'avanzo di bilancio ammonta a circa un milione e 200 mila euro, che saranno utilizzati per vari scopi, fra i quali, appunto, 550 mila euro per mantenere invariata nel 2005 l'aliquota Ici al 4,5 per mille.

Il Presidente confederale ha immediatamente espresso al sindaco il compiacimento della nostra organizzazione.

da *il Giornale* 24.4.'04 (rubrica del Presidente confederale)

## Catasto ai Comuni: sciagurato progetto bloccato grazie a Governo e Confedilizia

DI CESARE ZILOCCHI

Nel 2003 le entrate degli enti locali hanno registrato un vero boom. Le aliquote dell'Ici comunale delegittimano ormai prossime all'aliquota massima mentre province e regioni applicano tutte le addizionali possibili.

In questo quadro preoccupante, che spinge sempre all'uso la pressione fiscale in nome di presunti bisogni (crescenti, per deflazione) mancava giusto il trasferimento delle funzioni del Catasto ai Comuni. Come mettere la volpe a guardia del pollaio. La pensata risale al 1997, governo Prodi (centro-sinistra), ministro quel Bassanini che a scassare l'ordinamento istituzionale ci ha messo più devozione di una beghina alla messa cantata. L'operazione di trasferimento del Catasto doveva concludersi entro il febbraio 2004 ma per fortuna il governo Berlusconi (centro-destra) ha ausato un provvedimento ripensamento e ha bloccato il decreto decisivo nonostante le pressioni dell'Ancl (Associazione comuni italiani) e il via libera della Commissione finanze della Camera. Se sarà un successo decisivo lo dirà il tempo. Già da ora bisogna essere comunque grati a Confedilizia e al suo presidente ass. Sforza Fogliani che ha tirato l'opposizione.

Dalla sciagurata legge 59/97 e dai successi

dei decreti legislativi (112/98 e 300/99) discende infatti che la tenuta dei registri possa rimanere allo Stato (Agenzia del territorio) ma la restituzione degli estimi e il cosiddetto classamento, con lo scopo di accertare consistenza, valore e reddito, passi invece ai comuni. Vale a dire proprio agli enti che su quei valori applicano l'Ici, la quale imposta, ai ricordi, rappresenta all'incirca il 70% delle entrate comunali. La voracità ovviamente dimostrata dalla fiscalità locale e - dall'altro lato - la irresponsabilità degli amministratori nello spendere allegramente il denaro pubblico in feste e incarichi fasulli agli amici degli amici, lascia tranquilli - appunto - quanto le falce nel pollaio.

La storia del Catasto è anche storia di garanzia, perequazione, diritto. Nel regno di Napoli fu invece storia di tasse e iniquità. Immaginiamo oggi con gli 8112 comuni, padroni non solo di stabilire il grado di tassazione degli immobili, ma anche il valore su cui applicare l'imposizione. Una babele annunciata dal lato fiscale e anche dall'efficienza (che già...) data la polverizzazione prenapoleonica che ne conseguirebbe. Pensavamo che il 45% dei comuni italiani ha meno di duemila abitanti e già mantiene un apparato politico amministrativo bastevolmente oneroso.

da *la Cronaca* 28.3.'04

L'efficacia del libero scambio è evidente se guardiamo alla crescita parallela della Cina (comunista e semiautarchica) e di Hong Kong (un paradiso globalizzato) dal 1960 al 1992. Nel 1960, il PIL pro capite per Hong Kong e Cina era rispettivamente di 2.247 dollari e 567. Nel corso dei successivi trent'anni, l'economia di Hong Kong è cresciuta a un tasso annuo stimabile attorno al 6,4%, mentre l'economia cinese cresceva meno del 3% l'anno. Il risultato è stato che, per i dati oggi a nostra disposizione, nel 1992 il PIL pro capite a Hong Kong era di 16.471 dollari. In Cina, di 1.493: meno di un undicesimo!

Alberto Mingardi

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# DIMORE STORICHE E TRATTAMENTO FISCALE

Prima sentenza di Commissione tributaria a proposito del trattamento fiscale delle dimore storiche, dopo la recente sentenza della Corte costituzionale al proposito. Il problema, com'è noto, è quello del criterio di tassazione degli immobili locati: sulla rendita catastale, o sul canone percepito? Il Fisco sostiene quest'ultima tesi, ma si trova da tempo in uno splendido isolamento.

Ha avuto torto su tutta la linea, dalle Commissioni tributarie e dalla Cassazione, sia in sezione ordinaria che in sezione tributaria (le sentenze di quest'ultima - tutte contro il Fisco - superano ormai la quindicina).

L'Agenzia delle entrate ha allora giocato l'ultima carta, quella del ricorso alla Corte costituzionale: ma ha avuto torto anche da quest'ultima. Anche la Consulta, cioè, ha detto che il regime fiscale agevolato si giustifica dato che gli immobili vincolati sono gravati da una serie innumerevole di obblighi (e vincoli, appunto). Non solo, la Corte ha anche detto che il legislatore farebbe bene ad adeguarsi, per questi immobili, alla più favorevole normativa fiscale prevista per i contratti di locazione agevolati.

Il problema era a questo punto quando si è posto all'attenzione della Commissione tributaria di Piacenza

(presidente relatore Guidotti). E i giudici tributari, allora, non solo hanno confermato la linea della Cassazione favorevole ai proprietari di immobili storici, ma hanno anche condannato il Fisco alle spese (cosa insolita, finora). Inviando, così, allo stesso un preciso messaggio: almeno dopo la Corte costituzionale, convincetevi che avete torto. E lasciate in pace chi ha già tanti altri problemi ai quali pensare e, soprattutto, che risolve tanti problemi (di tutela del nostro patrimonio artistico) che lo Stato - se dovesse pensarci lui - non saprebbe neppure come cominciare ad affrontare.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 29.2.'04 (rubrica del Presidente confederale)

## Tosap, tassa al 50%

Sulle occupazioni temporanee non inferiori al mese o a carattere ricorrente, sussiste l'obbligo di applicare la Tosap al 50%. Infatti, la riduzione della tassa, così come prevista dall'art. 45, comma 8, del D.Lgs. 507/93, è un'agevolazione che spetta applicare d'ufficio da parte dell'ente locale e non è un onere del contribuente sollecitarne l'applicazione. Questo l'interessante principio contenuto nella sentenza n. 244/2004 pronunciata dalla V sezione tributaria della Corte di cassazione.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Assemblee condominiali e documentazione relativa

“In materia di condominio degli edifici – ha detto la Cassazione (sent. n. 13350/03, inedita) – la violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare, a sua richiesta e secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all’ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale, determina, in quanto incidente sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari, l’annullabilità della delibera di approvazione dei medesimi”.

### Estraneo e validità assembleare

“In tema di condominio negli edifici, la partecipazione ad un’assemblea – ha detto la Cassazione (sent. n. 11943/03, inedita) di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non si riflette sulla validità della costituzione dell’assemblea e delle decisioni in tale sede assunte, qualora risulti che quella partecipazione non ha influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescrito, né sullo svolgimento della discussione e sull’esito della votazione”.

### Contratto di locazione, valido anche senza registrazione

La Cassazione si è pronunziata su un dibattito problema, con un’importante sentenza (n. 16089/03, inedita). “In tema di locazioni abitative – ha detto la Suprema Corte – una lettura costituzionalmente orientata della norma di cui all’art. 13 comma primo della legge n. 431 del 1998 porta ad escludere qualsivoglia sanzione di nullità per l’ipotesi di mancata registrazione di un accordo ulteriore intercorso tra le parti, rispetto all’originario contratto di locazione, avente ad oggetto la previsione di un più elevato canone locatizio (non spiegando, all’uopo, influenza la circostanza che, ai sensi del successivo comma secondo, al conduttore sia in tal caso concessa l’azione di ripetizione), sicché deve, in linea generale, confermarsi a tutt’oggi il principio secondo cui la registrazione non è stata elevata dal legislatore speciale a requisito di validità del contratto di locazione”.

### Portiere condominiale, chi lo paga?

“In tema di condominio negli edifici, l’attività di custodia e di vigilanza è dal portiere svolta anche nell’interesse dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso, e le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell’art. 1123 cod.civ. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini”. Lo ha stabilito la Cassazione, nella sentenza n. 12298/03, inedita.

Com’è noto, il Contratto collettivo portieri è stipulato (da sempre) dalla Confedilizia e da CGIL-CISL-UIL, che hanno anche predisposto una nutrita serie di istituti assistenziali. Il testo integrale del CCNL in questione (certamente valido, e certamente legittimo) è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

### Distanze legali, anche fra condòmini

Le norme sulle distanze legali si applicano anche nei rapporti fra condòmini. Lo ha ribadito la Cassazione, in una sentenza (n. 8978/03), inedita. “Le norme sulle distanze legali, le quali sono fondamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà contigue, sono applicabili – ha detto la Suprema Corte – anche nei rapporti tra i condòmini di un edificio condominiale quando siano compatibili con l’applicazione delle norme particolari relative all’uso delle cose comuni (art. 1102 cod.civ.), cioè quando l’applicazione di quest’ultime non sia in contrasto con le prime; nell’ipotesi di contrasto prevalgono - hanno continuato i giudici romani - le norme sulle cose comuni con la conseguente inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che nel condominio degli edifici e nei rapporti fra singolo condomino e condominio, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime”.

### Locazioni concluse dall’usufruttuario, regolamentazione

A volte, ai diritti di usufrutto si dà poca importanza. Ma, invece, la meritano, per le conseguenze che ne possono derivare. Ecco, in merito, la massima di un’importante sentenza della Cassazione (n. 11561/03, inedita): “Non esiste nell’ordinamento positivo un’azione di impugnativa della locazione, stipulata dall’usufruttuario, per frode in danno del nudo proprietario, l’unico strumento previsto a tutela di quest’ultimo essendo la disciplina specifica dettata dall’art. 999 cod.civ., che stabilisce, oltre che le condizioni di forma e di sostanza richieste per l’opponibilità al proprietario del contratto costitutivo del diritto personale di godimento, la durata massima del rapporto di locazione dopo la cessazione dell’usufrutto. Né la mancata configurazione, a tutela del proprietario, accanto e ad integrazione di quanto derivante dalla previsione contenuta nel citato art. 999, di un’azione diretta a far valere la nullità per frode della locazione stipulata dall’usufruttuario, si pone in contrasto con gli artt. 3 e 42 Cost., essendo la disciplina in materia frutto di un equilibrato contemperamento dei vari interessi in gioco”.

### Danni dalle parti comuni alle proprietà esclusive, responsabilità

In un condominio, carenze progettuali e costruttive in ordine all’impermeabilizzazione delle pareti avevano creato un grave problema di condensa, con formazione di acqua in un appartamento dello stabile condominiale. Il caso è stato esaminato dalla Cassazione, che ha ritenuto – in proposito – la responsabilità del condominio, con sentenza n. 12211/03. Ecco il testo della massima relativa alla decisione in questione della Suprema Corte: “Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, essendo obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, risponde in base all’art. 2051 cod.civ. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ancorché i danni siano imputabili ai vizi edificatori o dello stabile comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore (ex art. 1669 cod.civ.), non potendosi equiparare i difetti originari dell’immobile al caso fortuito, che costituisce l’unica causa di esonero del custode dalla responsabilità dell’art. 2051. Qualora poi la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, il condominio è anche obbligato a rimuovere ex art. 1172 cod.civ. le cause del danno stesso”.

### Consumo d’acqua, criterio di ripartizione

Interessante sentenza della Cassazione (n. 3712/03) in materia di consumo d’acqua e spese relative, in ambito condominiale. “In tema – ha detto la Suprema Corte – di ripartizione di spese condominiali relative all’erogazione di acqua, l’amministratore che abbia stipulato con l’ente erogatore un contratto avente ad oggetto il consumo complessivo del fabbricato onde beneficiare dell’applicazione di una tariffa agevolata, può poi, del tutto legittimamente, calcolare la ripartizione interna delle spese pro quota in considerazione dei singoli ed effettivi consumi di ciascuno dei condòmini, a prescindere dalla circostanza che questi, singolarmente considerati nel loro consumo, non avrebbero consentito l’applicazione della suddetta tariffa agevolata”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Contratto portieri Ecco gli orari e le sanzioni per i trasgressori

CORRADO SFORZA  
FOGLIANI \*

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 tali 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 relativa sul sito Internet della proprietà immobiliare [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) ed al di fuori dell’ipotesi di ore lavorate in eccedenza e sottoposte al recupero nel periodo di riferimento (il nuovo concetto europeo di durata media reso obbligatorio in Italia dal d.lgs. n. 66/03), il datore di lavoro deve opporre un netto rifiuto; in difetto, incorrerebbe nelle sanzioni riferite, 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..

Ogni informazione sul Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti di proprietari di fabbricati (Contratto portieri, in breve) nonché sull’orario di lavoro degli stessi e gli argomenti di cui a questa nota, può essere attinta presso le sedi provinciali della Confedilizia e di Cgil-Cisl-UIL, le organizzazioni che stipulano da sempre il Ccnl in questione, certamente valido e certamente legittimo.

L’intero testo del Contratto è riportato sul sito Internet già citato. Spiegazioni in merito possono essere attinte anche telefonando alla Confedilizia centrale (tf 06/6793489 r.a.).

\*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 10.4.04

Non ci si accorge che se le economie occidentali sono ancora floride è nonostante lo Stato sociale. Nonostante, cioè, il livello della tassazione abbia raggiunto percentuali predatorie, la nostra situazione economica è ancora sufficientemente rodada da permettere accumulazione di capitale.

Alberto Mingardi

## Gli "anticipi" nei contratti immobiliari

*Occorre saper distinguere tra acconto, caparra e cauzione.  
I rispettivi scopi variano notevolmente*

### Acconto o anticipo

È la somma data dall'acquirente al venditore come anticipazione del prezzo. L'acconto deve successivamente scontarsi dal prezzo totale di acquisto. Se l'affare non va in porto, l'acconto va restituito all'acquirente quando la "colpa" della rottura dell'accordo sia da imputarsi al venditore. Meno certo è se il venditore che abbia subito dei danni per causa della rottura dell'affare da parte dell'acquirente, possa o meno trattenere l'acconto, in tutto o in parte, a titolo di risarcimento. La legge non lo dice: c'è chi opta per il sì e chi per il no. È invece sicuro che si possano chiedere anche eventuali danni.

### Caparra confirmatoria

È l'ipotesi più frequente, quando è in ballo un contratto piuttosto importante, ed è prevista dall'art. 1385 del codice civile. Consiste in una somma che se il contratto ha normale esecuzione viene imputata al prezzo dovuto dall'acquirente.

Se chi versa la caparra non adempie al contratto, la controparte (il venditore) può pretendere la risoluzione del contratto e trattenere la somma ricevuta.

Se inadempiente è colui che ha ricevuto la caparra, la controparte (acquirente) ha diritto ad avere indietro il doppio della caparra versata.

In alternativa, la parte danneggiata può decidere di chiedere:

- la risoluzione del contratto e la liquidazione del maggior danno
- oppure l'esecuzione del contratto (art. 2932 del codice civile), e quindi al limite una sentenza che abbia gli stessi effetti del contratto stesso, più la liquidazione dei danni.

### Caparra penitenziale

È alternativa alla caparra confirmatoria ed è regolata dall'art. 1386 del codice civile. Le parti possono stabilire che il contratto si possa sciogliere pagando un prezzo. Questa somma è appunto la caparra penitenziale. La parte adempiente non può richiedere né il maggior danno né l'esecuzione del contratto. In buona sostanza, con questo tipo di caparra si acquista il diritto di cambiare idea.

Se a cambiare idea è il venditore, alla controparte spetta nuovamente il doppio della caparra versata, mentre l'acquirente che decida di non osservare il contratto perderà la sola somma anticipatamente versata.

### Pegno irregolare

Consiste in un oggetto (e mai in una somma di denaro) che viene dato, appunto, in pegno, a garanzia dell'esecuzione di un contratto. In mancanza dell'esecuzione, può essere fatto proprio.

### Cauzione

Ha funzioni diverse. È quella somma versata a titolo di garanzia per il risarcimento di eventuali danni. L'esempio più comune è quello del contratto d'affitto con il quale il proprietario richiede un versamento anticipato di due mensilità per cautelarsi verso eventuali danni che l'inquilino rechi all'appartamento o all'edificio. Alla scadenza del contratto la cauzione va restituita (maggiorata degli interessi, quando la legge o il contratto lo prevedano), ma può essere ovviamente trattenuta in tutto o in parte fino alla copertura dei danni cagionati.

### Casi misti

Talora capita che un contratto o un'offerta stabiliscano che una determinata cifra, data come "acconto" per "fermare" un affare, si trasformi alla firma di un patto contrattuale in "caparra confirmatoria". Un esempio pratico? Una persona intende acquistare un immobile che sa essere in vendita. Il mediatore gli propone di firmare una proposta di acquisto, irrevocabile per un certo periodo, per una certa somma, e di versare un quid a titolo di "acconto". Se il venditore accetta la proposta, l'acconto si trasformerà in "caparra" al momento della firma del compromesso di acquisto (l'impegno a comprare).

Inoltre, nello stesso contratto possono convivere, per esempio, una caparra confirmatoria e una penale. Per esempio, l'acquirente di un immobile nuovo può versare una caparra confirmatoria per garantire il suo pagamento e nello stesso tempo imporre una penale se l'immobile è consegnato in ritardo.

## Catasto, servizio telefonico e consegna a domicilio

È stato attivato in ambito nazionale il servizio "Certitel documenti catastali", che agevola l'accesso ai documenti catastali da parte di cittadini, operatori economici, enti e imprese. È possibile richiedere per telefono e ricevere a domicilio le visure catastali di immobili e di terreni ubicati in Italia (in questa prima fase il servizio non è attivo per immobili e terreni ubicati nelle province di Bolzano, Trento, Trieste e Gorizia).

Il servizio, utile anche per la dichiarazione dei redditi, può essere richiesto chiamando, da telefono fisso o da cellulare, il numero verde dedicato di Poste Italiane 800 000 186, tutti i giorni della settimana, dalle ore 8,00 alle 20,00 festivi compresi.

### DIRITTO & ROVESCIO

*È in atto, sui grandi giornali, una campagna mielosa e irresponsabile a favore dei piccoli comuni italiani che vengono descritti come isole di benessere e di efficienza. Si difende persino l'esistenza del comune di Morterone, provincia di Lecco, che ha 33 abitanti. Senza contare che 1.973 comuni hanno meno di mille abitanti. Questi comuni hanno probabilmente le radici in un passato senza strade, senza macchine, senza telefoni o senza ponti. Un tempo potevano essere una necessità. Oggi, è bene dirlo, sono solo, per tutti, una palla al piede. Fonderli fra di loro significherebbe dare servizi migliori a costi ragionevoli. Ma vuole che restino coriandoli un nugolo di associazioni che evidentemente non hanno nulla di meglio da fare come Legambiente, Coldiretti, Acli, Arci. A spese dello stato. È in nome della conservazione a tutti i costi. Con l'aiuto della grande stampa.*

da ItaliaOggi 3.4.04

## Antitrust, nuove perquisizioni al cartello degli ascensori

Nuove ispezioni a sorpresa contro il cosiddetto cartello degli ascensori e delle scale mobili sono state condotte a marzo dai funzionari dell'Antitrust poiché nelle precedenti perquisizioni di gennaio erano emerse "informazioni" che hanno reso necessarie "indagini più dettagliate".

Dopo aver ribadito che le indagini "sono ancora ad uno stadio preliminare", l'Antitrust ha informato che queste nuove ispezioni sono avvenute in sedi di compagnie localizzate in Belgio, Germania e Lussemburgo.

A gennaio, quando si era saputo delle prime perquisizioni a sorpresa, fonti giornalistiche avevano rivelato che le ispezioni riguardavano compagnie leader del settore come la svizzera Schindler, il gruppo finlandese Kone, il tedesco Thyssenkrupp e la filiale francese del gruppo americano Otis.

Bruxelles ha iniziato le indagini perché sospetta che i gruppi si siano spartiti le aste per la vendita e l'installazione di ascensori e scale mobili, forse accordandosi per "restringere la concorrenza nel campo dei servizi post-vendita", cioè la manutenzione.

## BELL'ITALIA

### Immobili del Comune di Roma allo sbando

Si intitola "Le mani sul Demanio - Libro bianco sulla gestione clientelare del patrimonio immobiliare del Comune di Roma" il dossier realizzato dall'associazione *Azione Sociale*, nel quale viene denunciato l'uso dei locali di proprietà del Comune da parte di una varietà di centri sociali, organizzazioni ambientaliste e circoli legati ai partiti (ovviamente, in spregio ad un Regolamento del '93 che impone di destinare i cosiddetti "spazi sociali" a sedi di organizzazioni che svolgano attività di effettiva utilità sociale e vieta di utilizzarli quali sedi di partiti politici o delle loro articolazioni).

Il dossier citato tratta dell'utilizzo, per così dire, legale degli stabili. Poi c'è il capitolo delle occupazioni (o okkupazioni): di uffici pubblici abbandonati, di vecchie aule scolastiche, di case popolari. A Roma, in particolare, è diventato un vero mestiere, con tanto di regole non scritte interne ai movimenti "specializzati" nel settore.

Così il Comune di Roma fa fruttare il proprio patrimonio immobiliare. Mentre, insieme con gli altri ottomila Municipi, continua a piangere miseria.

## CONFEDILIZIA SCRIVE

### Negozi "utili", servono norme specifiche

Ci riferiamo ai servizi apparsi sul Gazzettino (pag. II) dello scorso 30 marzo, relativi ai "negozi di vicinato".

Come organizzazione storica della proprietà edilizia seguiamo da tempo la specifica questione e riteniamo che qualsiasi proposta intenda avanzarsi debba partire dal rispetto dell'economia libera e del diritto di proprietà. Laddove un ente pubblico - lo Stato, la Regione, il Comune - ritenga che vi sia un interesse generale al mantenimento di particolari negozi, ha di fronte a sé una sola strada: individuare realisticamente, da un lato, le caratteristiche che intende salvaguardare e, dall'altro, procedere a un sostegno diretto. Occorre sia evitare di confondere il mantenimento di un'attività con il valore storico-artistico dell'immobile in cui tale attività viene esercitata (o di eventuali arredi ivi contenuti) sia tenere sempre conto degli assetti proprietari.

Sovente, invece, si pasticcia. Si creano così situazioni assurde, come avvenuto a Bologna: un vincolo frapposto ad arredi di una libreria ritenuta storica non ha certo impedito il procedimento di sfratto del conduttore che esercitava l'attività, con l'assurdo di uno stato di fatto che vede i locali chiusi e improduttivi. Il danno è venuto sia al proprietario sia all'inquilino sia alla collettività. Una via è stata indicata dalla Regione Lazio, che ha previsto incentivi (nel pagamento del canone di locazione, ad esempio) per locali storici, il cui riconoscimento non è d'obbligo, in quanto lasciato alla libera decisione degli interessati (proprietà compresa) ed è, ancora, a tempo determinato. Si tratta di una scelta rispettosa del mercato e foriera di conseguenze positive così per gli operatori commerciali come per i proprietari come per l'assetto urbanistico, fuori di qualsivoglia facile demagogia ed entusiasmo mal indirizzato. L'apposizione di vincoli fini a sé stessi non serve, in quanto danneggia i proprietari e fa decadere il patrimonio.

Confedilizia  
Roma

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

### EFFETTO LOCAZIONI NEI «NUOVI» COMUNI

**I**l nuovo elenco dei Comuni c.d. ad alta «tensione abitativa» esercita effetti a riguardo sia dei benefici fiscali per i contratti di locazione agevolati e per studenti universitari, sia delle esecuzioni di rilascio (in gergo, gli sfratti).

**Benefici fiscali.** Per i Comuni entrati ex novo nell'elenco, le agevolazioni scattano solo con i nuovi contratti. Nessun effetto per i Comuni usciti dall'elenco: i contratti «stipulati o rinnovati» quando il Comune rientrava nell'elenco, continuano a godere delle agevolazioni fino al termine della locazione.

**Sfratti.** Quanto al differimento degli sfratti abitativi previsto dall'art. 6 della legge 431/98, è da evidenziarsi che la norma si applica ai soli contratti regolati dalla legge dell'equo canone e da quella sui patti in deroga. Per questi contratti, il differimento di cui s'è detto potrà essere richiesto - con le modalità di legge - nei Comuni ricompresi fra quelli «ad alta tensione» nel momento della richiesta al giudice, indipendentemente dal fatto che si tratti di Comuni già ricompresi nel previgente elenco o no. Per i Comuni - poi - espunti dall'elenco, si deve ritenere che possa essere presentata al giudice dell'esecuzione istanza di revoca dei differimenti eventualmente già concessi.

Quanto alla sospensione delle esecuzioni di rilascio stabilita dal D.L. 24.6.'03 n. 147 - per determinate categorie di inquilini - sino al 30 giugno di quest'anno, la stessa è applicabile alle sole esecuzioni già in corso prima dell'1.1.2001 (data di riferimento del primo blocco, poi - semplicemente - sempre prorogato) e già in allora sospese. Il «blocco», quindi, continua in tutto e per tutto per gli sfratti in località che erano (e sono) ricomprese in Comuni ad alta tensione abitativa. L'ingresso di un nuovo Comune nell'elenco non esercita invece alcun effetto, mentre si ritiene che debbano riprendere le esecuzioni già bloccate nei Comuni che dall'elenco sono stati espunti.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 24.1.'04 (rubrica del Presidente confederale)

C'è chi ama la lirica e chi preferisce il jazz, chi va pazzo per i cannoli siciliani e chi si schiera per la sobrietà del panettone, chi calza sandali e chi mocassini. Per far convivere in modo fecondo e pacifico queste differenze inconciliabili serve un'istituzione: quest'istituzione è il mercato, che è un processo di divisione del lavoro basato sul rispetto dei diritti di proprietà.

Alberto Mingardi

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### ECCO IL CONTRATTO DEI PORTIERI

**I** dipendenti da proprietari di fabbricati hanno il loro nuovo contratto collettivo, siglato da Confedilizia e Cgil, Cisl e Uil. Le parti sociali si sono trovate, prima di tutto, a fare i conti con un provvedimento di legge - in vigore dall'aprile dell'anno scorso - che, nel dare attuazione a norme comunitarie, ha imposto un orario normale di lavoro di 40 ore settimanali e l'obbligo di rispettare una durata media settimanale dell'orario di lavoro di 48 ore, comprese le ore di lavoro straordinario (e quest'ultimo precetto deve valere anche per i prestatori di lavoro discontinuo, di semplice attesa e custodia, come i portieri). Al fine di evitare il superamento della più tradizionale del contratto, quella cioè del portiere che usufruisce dell'alloggio, è stata concordata l'introduzione di alcuni istituti, quali la reperibilità fuori dell'orario di lavoro, il nastro orario di apertura e chiusura del portone (dalle 7 alle 20) e altri, che consentiranno una continuità tra la precedente e la nuova linea di

gestione del rapporto di lavoro. Un aiuto in questo senso è venuto anche dal recepimento di nuove regole per la prestazione di lavoro (tempo parziale, lavoro ripartito ecc.), nonché dall'introduzione di nuove mansioni (in materia di ascensore, di ritiro della corrispondenza ecc.) e di nuove figure professionali (assistenti condominiali).

Il nuovo Contratto collettivo revisiona poi, alla radice, il meccanismo di corresponsione ai lavoratori dell'indennità economica di malattia e recepisce il meccanismo di rimborso ai datori di lavoro, in determinate circostanze, degli oneri contributivi. L'incremento retributivo è quello del valore del tasso d'inflazione programmata per gli anni a venire.

Il testo integrale del Contratto è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 21.2.'04 (rubrica del Presidente confederale)

## TAR LAZIO

### Strade private, Enti locali senza poteri

È illegittima l'ordinanza che impone la rimozione di manufatti non abusivi installati per limitare l'accesso a una strada privata che conduce al mare.

Lo ha chiarito il Tar del Lazio, sezione II, con la sentenza n. 2486 del 5/4/2004.

Nel caso in esame, il sindaco aveva ordinato al proprietario della strada di procedere alla rimozione del cancello elettrico e del cancello pedonale posti all'ingresso della via privata di accesso al mare ritenendoli abusivi e funzionali a rilevanti turbative per l'ordine pubblico. Contro questa ordinanza l'interessato aveva proposto ricorso al Tar, che ha accolto l'istanza evidenziando come per la realizzazione di tali manufatti non occorra alcun titolo autorizzatorio. Inoltre, secondo i giudici, trattandosi di strada privata, "l'esercizio del potere di tutela del sindaco è condizionato al preventivo rigoroso accertamento dell'uso pubblico della strada, il quale deve essere condotto non già sulla base delle risultanze catastali bensì mediante un approfondito esame della condizione effettiva". Mancando questo accertamento in ordine alla verifica dell'uso pubblico, secondo il Tar la determinazione comunale risulta illegittima.

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

## ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

### Occupazione usurpativa e risarcimento danno

Il Tribunale di Napoli ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti dell'art. 55, primo e secondo comma, del D.Lgs. 8.6.2001 n. 325 in materia di risarcimento del danno in caso di occupazione usurpativa nonché dell'art. 41 l. 8.2002 che ha, sostanzialmente, sanato tali occupazioni con effetto retroattivo.

## Bonifiche a caro prezzo

### I Consorzi e le imposte «illegittime»

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**L**a Cassazione, dunque, ha detto che il contributo di bonifica è dovuto (dai proprietari di immobili urbani e di fondi rustici) ove un'opera di bonifica rechi un vantaggio (un «beneficio», più tecnicamente) diretto, che si risolve in un aumento di valore del bene interessato all'opera stessa. Ma nonostante questo, alcuni Consorzi — per sopravvivere, loro e gli stipendi dei loro numerosi dipendenti — «tassano» anche territori nei quali non c'è alcuna opera di bonifica: prendono la scusa (ma solo la scusa, per quanto ha detto la Cassazione) che «fanno studi», «fanno vigilanza». E molte Regioni li aiutano, in questo gioco, perché poi scaricano sui Consorzi competenze che sarebbero delle Regioni stesse (le quali, così, risparmiano fondi derivanti dalla fiscalità generale, che possono allora destinare a iniziative clientelarmamente più proficue). Ma — si dirà — se le cartelle sono illegittime, ci sarà pure un giudice. E il discorso è sacrosanto. Ma il fatto è che le cartelle dei Consorzi sono immediatamente esecutive, se non si pagano viene l'ufficiale giudiziario a pignorare i mobili. E per non pagare, bisogna fare una causa: una volta, addirittura in Tribunale; oggi (per una modifica del contenzioso ottenuta dalla Confedilizia), in Commissione tributaria, dove si spende molto meno. Ma sempre una causa, comunque, si deve fare. E siccome i contributi che i Consorzi chiedono non sono sempre alti, a volte sono di 50-100 euro per appartamento, i più pagano, pur di non andarsi a impelagare in cause. Sperano che le cause le facciano gli altri. Ma per i Consorzi, il gioco è fatto. Centinaia di migliaia di contribuenti anche da pochi euro, fanno soldi. E a loro (ed anche a molti politici, specie regionali, a quanto pare) non gliene importa niente di questa assurda vicenda di giustizia denegata. L'importante è tirare avanti, incassare. Dovrebbero difenderci dalle calamità, i Consorzi di bonifica. Ma sono loro, la calamità.

\*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 3.4.'04

## Chi controlla l'acqua?

### Braccio di ferro tra «rubinetti» pubblici e privati

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

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

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

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

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

\*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 13.3.'04

## Se manca l'originale del testamento olografo occorre dimostrare che non è stato revocato

L'irreperibilità del testamento olografo originale, all'apertura della successione, legittima la presunzione che il *de cuius* lo abbia revocato distruggendolo deliberatamente, secondo il disposto dell'articolo 684 del codice civile. Potendo infatti il testamento olografo essere revocato dal testatore anche mediante distruzione, lacerazione o cancellazione, il solo fatto del suo mancato rinvenimento in originale basta a legittimare la suddetta presunzione. Questa può essere vinta o con la prova che esso esisteva all'apertura della successione — e che quindi la sua irreperibilità non possa farsi risalire al testatore — oppure che il *de cuius*, benché supposto autore materiale della distruzione, non fosse animato da volontà di revoca.

Cassazione, 24 febbraio 2004 n. 3636, Presidente Mensitieri; Est. Settini.

## Pagamento dell'eventuale differenza d'imposta solo dopo la notifica della rendita catastale

Per espressa previsione della norma di legge (art. 74, comma 1, della L. n. 342 del 21 novembre 2000), a decorrere dal 1° gennaio 2000 le rendite catastali esplicano efficacia giuridica solamente dopo la loro notificazione, eseguita da parte dell'ufficio competente (Agenzia delle entrate). Fino a quel momento il Comune impositore competente non può quindi legittimamente richiedere al contribuente né la (eventuale) differenza di imposta (nella specie, imposta comunale sugli immobili) né, tanto meno, applicare gli interessi di mora e irrogare le relative sanzioni amministrative tributarie.

Comm. Provinciale di Firenze, Sent. n. 67 del 1° dicembre 2003.

## Abusivo il parcheggio continuato dell'auto nel cortile di proprietà del condominio

La condotta del singolo condomino, che parcheggia per lunghi periodi di tempo la sua autovettura nel cortile condominiale, manifesta l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, ed è tale da configurarsi come occupazione stabile, abusiva, in quanto impedisce agli altri condòmini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune.

Cassazione, 24 febbraio 2004 n. 3640, Presidente Mensitieri; Est. De Julio.

## Il custode del parcheggio è responsabile per i danni riportati dall'autovettura

Il contratto di parcheggio delle autovetture è contratto atipico per la cui disciplina occorre fare riferimento alle norme relative al deposito e, pertanto, esso comporta l'affidamento del veicolo al gestore del parcheggio con l'obbligo di custodirlo e di restituirlo nello stato in cui gli è stato consegnato.

Cassazione, 26 febbraio 2004 n. 3863, Pres. Fiduccia; Est. Di Nanni.

## Per gli sfratti, la forza pubblica deve esserci

Richiesta dall'ufficiale giudiziario l'assistenza della forza pubblica per l'esecuzione del titolo e non concessa detta assistenza da parte dell'autorità competente, nel giudizio promosso dal privato per il risarcimento del danno derivatogli dalla tardiva o mancata esecuzione a causa del difetto di assistenza della forza pubblica, il privato non è tenuto a dimostrare che il diniego era ingiustificato, ma spetta alla pubblica amministrazione convenuta dimostrare che l'autorità richiesta si era trovata nell'impossibilità di prestarla. In relazione alla molteplicità dei compiti demandati alle forze di polizia, nella valutazione dell'effettività delle ragioni addotte a sostegno della contingente impossibilità manifestata, ben potrà tenersi conto del comportamento complessivo della pubblica autorità, considerandosi anche se siano state indicate date alternative (diverse da quelle stabilite dall'ufficiale giudiziario) per l'esecuzione assistita, ovvero il numero delle volte in cui l'assistenza sia stata infruttuosamente richiesta, ovvero la genericità o la puntualità dei motivi del diniego.

Cassazione, 26 febbraio 2004 n. 3873, Presidente Varrone, Est. Amatucci.

Se un privato ammazza una o più persone, è «omicidio». Se a farlo è lo Stato, si tratta di una «guerra», o di «sedare una rivolta», a seconda che le vittime parlino la stessa lingua di chi ha ordinato di ammazzarle oppure un'altra.

Alberto Mingardi

## Borse di studio ai figli dei portieri

CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI\*

**L**a Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil hanno costituito — oltre che la Cassa portieri (che eroga ai dipendenti l'indennità di malattia) — anche l'Ebinprof, ente bilaterale nazionale del comparto proprietari di fabbricati. Come per la Cassa portieri, anche per l'Ebinprof le provvidenze dallo stesso erogate sono strettamente collegate all'applicazione del contratto collettivo anzidetto e alla regolarità dei versamenti dei contributi di assistenza contrattuale stabiliti nel medesimo contratto. In particolare, per l'anno scolastico (o accademico) 2002-2003 l'Ebinprof ha deliberato di conferire 610 borse di studio ai figli meritevoli di dipendenti da proprietari di fabbricati (ai figli dei portieri, quindi, ma non solo). Ben 430 borse di studio, da 260 euro ciascuna, sono riservate a studenti di scuola media superiore che nell'anno scolastico anzidetto abbiano riportato, nell'esame di diploma o di maturità, una votazione uguale o superiore a 80/100 (domande, entro il 31 marzo 2004). Altre 180 borse di studio, da 1100 euro ciascuna, sono invece riservate a studenti che, iscritti a corsi universitari e in regola con il corso di studi, abbiano riportato una media, negli esami sostenuti nell'anno accademico pure anzidetto, pari ad almeno 25/30 (domande, entro il 31 maggio 2004). Informazioni sui bandi (e sulla necessaria modulistica) possono essere attinte presso l'Ebinprof (00198 Roma, Corso Trieste 10; tel. 06/44239166; 06/44251393), presso le 210 sedi territoriali della Confedilizia e presso le organizzazioni sindacali che hanno stipulato il contratto collettivo di lavoro.

\*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 27.3.'04

Non c'è come pretendere che un operaio thailandese guadagni come uno svizzero per far sì che il primo resti senza lavoro e, quel che è peggio, senza prospettive.

Alberto Mingardi

## Cavi facciate, l'Enel non chiarisce

La Confedilizia di Piacenza ha chiesto alla locale rappresentanza dell'Enel chiarimenti in merito a diritti ed obblighi legati allo spostamento di cavi dalle facciate degli edifici.

L'Enel, nella sua risposta, ha fra l'altro affermato che l'ente sarebbe tenuto a procedere a proprie cura e spese allo spostamento dei cavi solo "quando la presenza di condutture elettriche determina impedimento (fisico o di sicurezza) tale da non consentire di realizzare gli interventi che il proprietario ha titolo ad operare (per effetto di legittimo titolo all'esecuzione dei lavori edilizi previsti)".

L'Associazione — pur prendendo atto di quanto sopra — ha replicato che l'onere delle spese di trasferimento — secondo le disposizioni di legge citate dallo stesso Enel — ricade sempre sull'ente, anche se il proprietario richiede una diversa collocazione degli impianti allo scopo di eseguire innovazioni sul proprio fondo. Ha chiesto pertanto i necessari chiarimenti.

## In futuro niente dichiarazione Ici per le compravendite registrate telematicamente

Coloro che acquistano o cedono un immobile con un atto registrato telematicamente saranno esonerati dall'obbligo della presentazione della dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Dopo una fase di sperimentazione che ha riguardato alcuni Comuni, la novità sarà infatti estesa a tutto il territorio nazionale per effetto di un decreto ministeriale in corso di predisposizione.

È quanto riferisce l'Agenzia del territorio nella nota 14.4.'04.

## DALLE RIVISTE...

### L'Ici dovuta sugli immobili condonati Il nuovo Contratto portieri Confedilizia-CGIL/CISL/UIIL Soggetti deboli e tutela col trust Il "punto" su Tosap e passi carrabili

*Tributi locali e regionali* (n. 2/'04) pubblica due studi in materia di Ici: uno (di Stefania Cianfrocca e Claudia Ronnunno) sul termine di rimborso ed un altro (di Giorgio Morotti) sulla motivazione delle delibere per l'aliquota.

Su *Giurisprudenza italiana* (n. 3/'04) nota a sentenza di Martina Petri sul diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento e jus retentionis del conduttore.

L'argomento (dibattuto) del dissenso del condomino rispetto alle liti condominiali è trattato da Nunzio Izzo in una nota a sentenza su *Giustizia civile* (n. 3/'04).

La *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/'04) tratta (con un articolo di Alberto Celeste) della disciplina giuridica applicabile al sistema fognario destinato al servizio comune di più edifici e con un altro (di Antonio Scarpa) dell'obbligo propter rem dei condòmini per le spese di conservazione delle parti comuni.

Su *il fisco* (n. 16/'04) viene da Roberto Torelli approfondito l'argomento dell'Ici dovuta sugli immobili oggetto di condono edilizio.

Il testo del nuovo Contratto portieri stipulato dalla Confedilizia con CGIL-CISL-UIIL è riportato (seconda parte) su *Immobili & Proprietà* (n. 4/'04). Il Contratto in questione viene, poi, efficacemente illustrato da Teresa Campolongo su *Casa & Condominio* (n. 2/'04).

"Soggetti deboli in famiglia e trust quale tutela etica": ne tratta la rivista *Trusts e attività fiduciarie* (n. 2/'04).

Del Codice delle comunicazioni elettroniche si occupa Francesca Quadri su *Le leggi civili* (n. 6/'03).

Il "punto" su Tosap e passi carrabili: questo il titolo di una nota a sentenza di Eugenio Righi sul *Bollettino tributario* (n. 4/'04).

Una rassegna dei principali avvenimenti in campo immobiliare (fra cui i convegni Confedilizia) compare su *Economia immobiliare* (dicembre 2003).

Gianni Marongiu commenta su *GT* (n. 4/'04) la sentenza della Corte costituzionale in materia di tassazione degli immobili storici vincolati.

Del trattamento tributario dei fabbricati abitativi concessi in uso gratuito (o quasi gratuito) ai dipendenti si occupano Roberto Fanelli e Luigi Marotta su *Pratica fiscale* (n. 17/'04).

Di "urbanistica contrattata" si occupano Lorenza Alcaro e Tiziana Tardelli su *Nuova rassegna* (n. 4/'04).

Numerosi — come sempre — gli articoli da segnalare dalla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/'04), diretta dal Presidente federale (che vi pubblica la consueta rubrica di attualità sui problemi giuridici dell'immobiliare). Maurizio de Tilla pubblica una nota a sentenza in materia di opere di manutenzione e poteri dell'assemblea nonché dell'amministratore; Antonio Mazzeo tratta da par suo del regime di imperatività o derogabilità degli artt. 5, 55 e 56 della legge 392/'78 dopo l'abrogazione dell'art. 79 della stessa legge; Nino Scripelliti si occupa dell'art. 6 della stessa legge, sempre in relazione all'abrogazione dell'anzidetta norma.

"Mattoni d'autore" è il titolo dell'articolo di Luca Macario su *Patrimoni* (n. 60/'04).

Delle agevolazioni per il recupero edilizio trattano Giampaolo Giuliani e Marco Zandonà su *Consulente immobiliare* (n. 720/'04).

Su *Rassegna delle locazioni e del condominio* (n. 1/'04) da segnalare lo studio di Domenico Piombo sulle esecuzioni per rilascio e relative opposizioni.

Di "profili eccentrici" di soggettività passiva dell'Ici (eredità giacente, fallimento ecc.) si occupa Massimo Basilevichia su *la Finanza locale* (n. 2/'04).

Delle "grane del condominio" tratta esaustivamente Carlo Picardi su *le leggi illustrate* (n. 4/'04).

Per finire, *crocevia* (n. 2/'04). Che pubblica un completo studio di Claudio de Luca sull'agriturismo.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Vacanze sicure con i contratti Confedilizia

Con l'inizio delle stagioni più calde, è cominciata anche la stagione delle vacanze, brevi o lunghe che siano. Le statistiche riferiscono che sempre più italiani vanno in vacanza prendendo in locazione un appartamento. E sempre più spesso ci si chiede quale debba essere la formula della locazione per evitare liti e contenzioso. La Confedilizia ha elaborato due modelli di contratto particolarmente adatti ad un rapporto snello ma sicuro, per soddisfare esigenze di locazione turistica lunga (il "contratto casa vacanze") o breve (il "contratto week-end"). Sul sito Internet della Confederazione ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), è inoltre possibile consultare le dieci regole essenziali per una villeggiatura senza liti.

## Addizionale sul gas, ricorso al Tar di Confedilizia

DI ALESSANDRA RICCIARDI

Confedilizia porta l'Autorità sull'energia elettrica e il gas davanti al Tar. Sarà il Tribunale amministrativo regionale della Lombardia a decidere il ricorso presentato dalla Confedilizia, la confederazione dei proprietari di immobili, contro la delibera n. 152/2003 dell'Autorità guidata da Alessandro Ortis. La delibera prevede, a decorrere dal prossimo ottobre, un'assicurazione obbligatoria a carico di tutti i clienti finali civili della rete gas contro gli eventuali incidenti provocati a se stessi o a terzi. Si tratta di oltre 17 milioni di utenti, per una spesa complessiva di quasi 7

milioni di euro l'anno, che sarà ripartita su ogni bolletta bimestrale.

«Sulla base dell'impugnata delibera dell'Autorità per l'energia elettrica, la struttura tariffaria non verrebbe rivista, ma verrebbe introdotta un'addizionale a carico degli utenti», denuncia Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia. L'assicurazione si andrebbe ad aggiungere a quella stipulata, a decorrere dal 1991, volontariamente dalle imprese erogatrici del servizio. Con la delibera dell'Authority, sottolinea la Confedilizia, si costringe l'utente a un nuovo onere, senza che tra l'altro possa scegliere la compagnia e le condizioni a cui assicurarsi.

Sul piano della legittimità, la Confederazione dei proprietari contesta l'intervento dell'organismo di controllo: «Il potere tariffario dell'Autorità deve servire a moderare i costi effettivi dello svolgimento del servizio, non può essere utilizzato per imporre prestazioni prive di base legale o per inserire nella tariffa costi non inerenti alla fornitura di gas». Per Ortis, invece, la bolletta resterà invariata, «l'interpretazione di Confedilizia è un errore». Ribadisce le proprie ragioni la confederazione: «Le dichiarazioni dell'Autorità non trovano riscontro nella delibera impugnata».

da ItaliaOggi 19.3.'04

## RECENSIONI

Giampiero Cantoni, *Provocazioni liberali*, pref. di Gianni Letta, Spirali ed., pp. 196.

Banchiere, economista, da qualche anno pure senatore, Cantoni raccoglie alcuni degli articoli di riflessione sulla politica e sull'economia, non solo italiane, che pubblica su *Panorama*.

Anna R. Minelli, *La politica per la casa*, il Mulino ed., pp. 538.

Ampia ricostruzione storica della politica (meglio, non-politica) pubblica per la casa in Italia, con raffronti esteri; più volte citata la Confedilizia.

*Commercio elettronico documento informatico e firma digitale*, a cura di Carlo Rossello, Giusella Finocchiaro ed Emilio Tosi, Giappichelli ed., pp. XIV + 736.

Vasta disamina delle recenti disposizioni sul commercio elettronico e sulla firma digitale, all'interno della società dei servizi dell'informazione.

Renato Scorzelli, *Il regolamento di condominio*, VI edizione, Edizioni Fag, pp. 190.

L'abc pratico per le varie tipologie di regolamento contrattuale o assembleare.

Renato Scorzelli, *Le spese di condominio*, V edizione, Edizioni Fag, pp. 190.

Trecento voci su come gestire e ripartire le spese condominiali.

Riccardo Ricci, *Contratti di compravendita immobiliare*, IV edizione, Edizioni Fag, pp. 300 + 1 cd rom.

Ampio formulario per le occorrenze del trasferimento d'immobili.

Bruno Leoni, *La libertà e la legge*, introd. di Raimondo Cubeddu, liberilibri ed., pp. XXXVI + 220.

Testo fondamentale della filosofia novecentesca del diritto, meritoriamente tradotto in italiano dopo decenni di affermazione dell'originale inglese nel mondo anglosassone: un'opera fondamentale del pensiero libertario.

Giovanni Maugeri, *L'Iva nel settore dell'edilizia*, XII edizione, Edizioni Fag, pp. 284.

Come applicare l'Iva nel settore edile tenendo conto delle novità del t.u. e della finanziaria 2004.

Giuliano Cazzola, *Lavoro e welfare: giovani versus anziani*, Rubbettino ed., pp. XII + 116.

Considerazioni, con abbondanza di tavole illustrative, sul peso delle pensioni addossato alle classi più giovani.

Bruno Leoni, *La libertà del lavoro*, a cura di Carlo Lottieri, pref. di Sergio Ricossa, Rubbettino-Facco edd., pp. 166.

Meditazioni su sciopero, serrata, concorrenza e libertà di lavoro, a difesa di diritti individuali e proprietà: una boccata d'aria controcorrente, grazie al grande pensatore libertario oggi riscoperto dopo decenni di silenzio (almeno in Italia).

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO/SETTEMBRE 2004

### Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi.

Si ricorda che sulla base del vigente C.C.N.L. il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

Il mercato depotenzia l'egoismo naturale degli uomini addomesticandolo. Disinnesca la meschinità senza per questo fingere ch'essa non esista. Anzi: il mercato piega queste pulsioni "egoistiche" a un fine che, di fatto, è estremamente "altruistico".

Alberto Mingardi

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

### 16 Giugno 2004 - Mercoledì

#### Imposte e contributi

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

#### Addizionali Irpef

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

### 21 Giugno 2004 - Lunedì

#### 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.

### 30 Giugno 2004 - Mercoledì

#### Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2004, pari al 50% dell'imposta comunale sugli

immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2003.

#### 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)

## Obiettivo Casa

### Controlli alle caldaie: stop ai Comuni

CORRADO SFORZA  
FOGLIANI\*

**G**li oneri tariffari che i Comuni pongono a carico dei cittadini per i controlli a campione sulla manutenzione degli impianti termici devono rappresentare il rimborso delle spese sostenute e non tradursi in un sostanziale tributo. In particolare, non si può porre a carico dei cittadini interessati — oltre agli oneri effettivi sopportati dai Comuni per i controlli — anche oneri diversi e latamente assistenziali, come quelli per pagare le prestazioni di ‘lavoratori socialmente utili’, trattandosi in quest’ultimo caso di oneri

che dovrebbero trovare altre fonti di copertura. Lo ha affermato il Consiglio di Stato in una sentenza con la quale ha annullato, su ricorso della Confedilizia, una delibera del Comune di Lecce in materia di controlli sugli impianti termici. E’ una decisione che — nell’affermare principi generali, validi su tutto il territorio nazionale — fa esatta applicazione, prima di tutto, dei criteri base di una sana e corretta amministrazione, affermando in buona sostanza che non si può accettare una confusione di ruoli e di spese nociva per il fondamentale canone contabile dell’unicità del bilancio nonché per la trasparenza della pubblica amministrazione, trasparenza che viene spesso volte proclamata a parole, ma altrettanto spesso negata nei fatti. La sentenza del Consiglio di Stato costituisce così un argine inderogabile al dilagare di abusi intollerabili, specie considerato che l’oneri dei controlli viene, da una legge di tipo medioevale varata nel ’93, posto a carico di tutti i possessori di impianti termici, e quindi anche di quelli perfettamente in regola con la legge, come se fosse concepibile che dopo un controllo della Polizia stradale dovessimo pagare le spese del controllo stesso e del personale che lo effettua.

\* presidente Confedilizia

## Il “Progetto protezione ambiente” e la proprietà edilizia

Su questo giornale (*Cn* n.3/’04) è stato illustrato l’interesse dell’Assotermica — Associazione dei produttori di apparecchi e impianti termici — nei confronti dei proprietari di edifici con impianti di riscaldamento autonomo o centralizzato.

Tale Associazione si è vivamente “preoccupata” della relativa efficienza di tali impianti, tanto da proporre di sostituirli con generatori di calore di maggiore efficienza energetica.

Di tali nuovi impianti se ne gioverebbe l’ambiente — fa presente l’Associazione predetta — ed otterrebbero un risparmio anche i proprietari, in quanto si ridurrebbero i consumi. L’Associazione conclude chiedendo che sia obbligatoria l’adozione di impianti di riscaldamento ad alto rendimento ed a basso impatto ambientale.

A parte le considerazioni già fatte su questa pubblicazione, vi è da fare qualche ulteriore osservazione di ordine generale.

Gli impianti dei quali oggi viene prospettata l’incapienza e l’antieconomicità non sono stati costruiti per capriccio della proprietà edilizia; la proprietà edilizia si è rivolta a tecnici i quali responsabilmente hanno consigliato e fatto fare gli impianti.

La responsabilità di quanto sostiene l’Assotermica nel suo “Progetto di protezione ambiente” è esclusivamente dei produttori ed installatori di apparecchi di impianti termici.

Se si deve dar luogo ad una innovazione, l’obbligatorietà di tale innovazione non deve essere a carico del proprietario dell’immobile, ma dovrebbe essere a carico dell’installatore, il quale ha installato impianti evidentemente non adeguati alle esigenze di tutela dell’ambiente.

Non solo. Se la proprietà edilizia deve eseguire tali opere al fine di trarne un beneficio, è ben lungi dall’intenzione della proprietà immobiliare speculare sulla situazione, ma la norma legislativa deve dire che i nuovi impianti devono essere pagati con il risparmio energetico che avranno i proprietari in futuro.

La preoccupazione per gli interessi dei proprietari è molto vasta, ma non deve discernere dalla precisa responsabilità di coloro ai quali ci si è rivolti perché venga eseguita una operazione.

Tale operazione doveva essere fatta dai tecnici secondo le più precise regole in materia.

Quindi, mentre ringraziamo l’ “Associazione dei produttori di apparecchi e impianti termici” per la loro “affettuosa” attenzione, chiediamo che il provvedimento, se deve essere emesso, ponga una giusta correlazione tra la responsabilità dei committenti e dei commissionari e dia a chi fa gli impianti, e non a chi ne gode, i benefici economici di un’impiantistica attuale ed a norma.

Luigi de Luca

## Associazioni territoriali, notizie urgenti sul TgP

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

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



## Diritto sul sepolcro, le regole

Il diritto sul sepolcro già costituito è un diritto soggettivo perfetto, assimilabile al diritto di superficie, suscettibile di possesso nonché di trasmissione *inter vivos* o di successione *mortis causa*, e come tale opponibile agli altri privati, atteso che lo stesso nasce da una concessione amministrativa avente natura traslativa — di un’area di terreno o di una porzione di edificio in un cimitero pubblico di carattere demaniale — che, in presenza di esigenze di ordine pubblico o del buon governo del cimitero, può essere revocata dalla pubblica amministrazione nell’esercizio di un potere discrezionale che determina l’affievolimento del diritto soggettivo ad interesse legittimo. In difetto di una diversa espressa volontà del fondatore, il sepolcro deve presumersi destinato *sibi familiaeque suae*.

Cassazione, 30 maggio 2003 n. 8804, Pres. Corona, Est. Mazziotti di Celso.

## Gas: giudice di pace, necessari doppi contatori

Il consumo di gas per uso domestico, su cui è applicata un’aliquota al 10%, deve essere distinto e calcolato separatamente rispetto ai consumi per riscaldamento per i quali si paga un’Iva del 20% e per questo devono essere installati contatori differenziati. È quanto ha stabilito il giudice di pace di Cava dei Tirreni *Giulio Antonellis*, che ha accolto il ricorso presentato da un cittadino cavese contro la società Tecnomontaggi, erogatrice del servizio di fornitura. Ne ha dato notizia il *Codacons*, precisando che, in seguito alla sentenza del giudice, “d’ora in poi le società di gas dovranno installare i doppi contatori e differenziare i consumi degli utenti”.

La vicenda giudiziaria è nata nel luglio del 2002, ha spiegato l’associazione dei consumatori, quando l’utente citò in giudizio la Tecnomontaggi, contestando il versamento dell’aliquota Iva per uso domestico, per acqua calda e per la cottura cibi, superiore al 10%. In sostanza l’utente ha dovuto versare un’aliquota Iva pari al 20%, fissata dalla stessa Tecnomontaggi, senza distinzione tra consumo di gas metano per riscaldamento e uso domestico per cottura cibi e acqua calda, quando invece per questi ultimi consumi l’aliquota Iva deve essere del 10%. L’assenza di tale differenziazione, e la conseguente applicazione dell’aliquota ordinaria sull’intero consumo, continua il comunicato *Codacons*, ha determinato ai danni dell’utente il pagamento di una Iva maggiorata.

Gli avvocati del *Codacons* hanno contestato alla società erogatrice di non aver effettuato l’informativa sulla necessità di installare il doppio contatore finalizzata ad ottenere la differenziazione dei consumi e la conseguente agevolazione fiscale. E il giudice ha così deciso che “esiste un dovere d’informativa sulle condizioni economiche e tecniche e sulla possibilità di differenziare i consumi installando il doppio contatore. Se l’utente è costretto a versare un’aliquota maggiorata, a causa della mancata informativa sulla possibilità di differenziare i consumi — si legge nella sentenza — allora non può negarsi che vi sia una responsabilità contrattuale dell’ente erogatore”.

Per questo motivo il giudice di pace ha accolto la domanda e condannato la Tecnomontaggi al pagamento del risarcimento danni, degli interessi ed al pagamento del giudizio.

“Si tratta di una vittoria molto importante. — ha affermato il Presidente del *Codacons*, Carlo Rienzi — e invitiamo tutti i cittadini che ancora pagano l’Iva sul gas al 20% per tutti i consumi a rivolgersi al *Codacons* per intentare cause analoghe”.

## CONFEDILIZIA SERVIZI

## Agevolazioni ristrutturazioni



Publicazione dell'Agenzia delle entrate sulle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie inviata dalla Sede centrale a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia. Il suo testo integrale è riportato anche sul sito Internet confederale

CONFEDILIZIA  
ON LINE

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

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza  
località e condominiale

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento:  
gli orari di accensione  
Comune per Comune

Aste giudiziarie

IL SITO CONTIENE  
UNA PARTE RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali

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

Disposizioni per la riproduzione  
e la fotocopiatura  
di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo – peraltro – di indicazione della fonte sulla fotocopia.

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Catasto, pericolo scampato. Grazie...

Ancora contro l'ICI, numerose lettere

E ancora, anche, contro il fascicolo del fabbricato

Assennata lettera di una Associazione servizi condominiali

Piero Faustini, di Milano, così scrive al *Giorno* (25/3): "Dobbiamo essere grati a Confedilizia e Confagricoltura per avere bloccato il deleterio passaggio del Catasto ai Comuni, fonte di future iperboliche tassazioni (a partire dall'Ici). Adesso c'è da augurarsi che il governo di centro-destra 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 dal Catasto".

Ancora di Milano il lettore Giorgio Nespoli, che in questi termini scrive al *Giornale* (27/3): "Scartabellando tra vecchi documenti mi sono capitati sotto gli occhi i conteggi a suo tempo effettuati per la tassa sulla casa. Mi sono così ricordato che quella tassa era stata concepita come Isi-Imposta straordinaria sugli immobili. Ma in Italia, ahimè, nulla è più definitivo di una imposta «una tantum». L'Isi si è infatti trasformata in Ici e, anno dopo anno, dobbiamo ripetere il rito del pagamento di quella tassa che doveva essere straordinaria. L'Ici è divenuta, in pratica, la «patrimoniale» tanto osannata dalla sinistra. Una patrimoniale molto singolare dal momento che non risparmia nemmeno la prima casa. Anche chi è riuscito, grazie a grandi sacrifici, ad affrancarsi dalla schiavitù della casa in affitto, è chiamato a pagare l'iniquo balzello sulla casa che abita. Ha ragione il presidente Berlusconi quando dice che vanno ridotte le imposte. Un ottimo inizio potrebbe proprio essere quello di eliminare l'Ici, una tassa che, tra le altre cose, non ha eguali negli altri Paesi della Ue".

Superata (oggi), ma esplicita questa lettera di "R.Visentini" di Firenze alla *Nazione* (30/3): "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 sparizione della perequazione fra i diversi territori italiani (il Catasto unitario sorse proprio in funzione perequativa), assisteremo alla corsa sferzata dei Comuni alla revisione degli estimi. Si parla di dividere le carriere dei giudici e procuratori: ma qui s'identificano giudice e reo".

Il cav.uff. Luigi Florian, di Padova, protesta anche lui per l'Ici sul *Messaggero* (31/3): "Si continua a parlare di federalismo ma l'unica conseguenza palpabile è l'incremento delle tasse locali, tra le quali imperversa l'Ici, ogni anno più salata, sempre usata dai Comuni in maniera punitiva verso la proprietà".

Sempre sullo scampato pericolo del Catasto ai Comuni questa lettera di Giorgio Farinelli (via e-mail) a *Libero* (31/3): "Titolano a grandi caratteri, in questi giorni, i principali quotidiani nazionali «Tagli fiscali, obiettivo numero uno del governo»; altro titolo «Ed il Comune scopre l'Ici di quartiere». Il Governo forse non si sta rendendo conto che, mentre fa o almeno predica economia di spesa e tagli fiscali, ha cominciato a ticchettare il timer della «bomba a orologeria». Ci si chiede se il Governo, in generale, ed il Ministro Tremonti in particolare, abbiano considerato che si taglia fiscalmente al contribuente 1 euro di imposte e poi, di soppiatto, con le istituende norme sui «Nuovi estimi catastali», gliene verranno sottratti circa il triplo. Come reagirà il contribuente che subisce oltre al danno anche la beffe? Chiaramente contestando, al motto di «piove governo ladro!!!»".

Pure contro l'Ici questa lettera di Maria Paone (via e-mail) sul *Corriere della Sera* (1/4): "L'attuale sistema fiscale inizialmente ispirato a criteri di progressività, avrebbe dovuto, secondo chi lo adottò, riassorbire tutte le altre gabelle in vigore. Purtroppo con l'andare del tempo queste sono state invece reintrodotte. Tra tutte la più odiosa è di certo l'Ici che, essendo in sostanza una «patrimoniale», non si ispira certamente ai principi costituzionali. Perché allora il premier non abolisce l'Ici se vuole davvero ridurre le tasse? Farebbe cosa grata a tanti italiani!".

Non si attenua la polemica sull'Ici. Anche Mario Celsi scrive su questo argomento al *Giornale* (3/4): "Compro un frigorifero, pago quel che mi si chiede, ci pago sopra l'imposta di legge e lo porto a casa: lo uso o non lo uso, ma nessuno ha più nulla a pretendere. Così accade dopo l'acquisto di una lavatrice, così per tante e tante altre cose, mi sembra giusto. Ma se io compro una casa, ci pago le relative imposte, perché, per continuare a usarla o non usarla, debbo continuare ogni anno, sempre, a pagare un'imposta? Questo accade per il possesso dell'auto e di qualche altra legittima proprietà, il che è di per se stesso assurdo, ma quell'imposta detta Ici mi sembra un'indegna mazzetta da dover sborsare legalmente! Perché chi compera un diamante o un quadro o quant'altro, che possono valere molto di più di una casa, una volta acquistati, pagando il dovuto, non ha più gabelle? Mi sembra proprio vergognoso che si tassi il necessario e si concedano franchigie al superfluo".

"La Corte Costituzionale – scrive Artemide Ferrua di Mondovì (Cuneo) al *Messaggero* (7/4) – ha dichiarato l'illegittimità del fascicolo del fabbricato. Si penserebbe, quindi, che venisse messa una pietra sopra questo

## LA LETTERA DEL MESE

Diritti e democrazia  
il caso dell'imposta Ici

Pietro Rosso  
[pietrorosso@aliceposta.it](mailto:pietrorosso@aliceposta.it)

DA reminiscenze scolastiche direi che il Parlamento, nello Stato moderno, nasce con il principale compito di controllo della spesa, vale a dire il controllo dei cittadini, tramite il Parlamento da loro eletto, su come vengono spesi i loro soldi una volta incamerati dallo Stato. La domanda è perché ciò non avvenga anche a livello locale, nei comuni. Chi possiede una casa in un comune dove non ha la residenza paga l'Ici, imposta comunale, però non ha nessuna rappresentanza nel consiglio comunale. Ne consegue che non ha nessuna possibilità di esercitare quel controllo che è uno dei cardini della democrazia.

da la Repubblica 7.4.'04

## PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali  
(e ai politici)

lettere brevi, e precise  
(specie su casi particolari)

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE

libretto burocratico e costoso. Invece le categorie interessate premono per istituirlo ugualmente. Ovviamente per loro interessi”.

Chiede tasse come in Spagna Amedeo Lidonnici (indirizzo e-mail) scrivendo al *Messaggero* (7/4): “Caro Berlusconi, il problema delle tasse in Italia non è l’Irpef (maschera) ma bensì i «balzelli». Prendiamo a campione la Spagna, si paga solo l’Irpef 37% per tutti e stop. Non esistono tasse dei rifiuti, tasse insegne, tassa patrimoniale, tassa proprietà auto, Tosap, Iciap, Ici, cicci, ciucci, ciacci ecc.. Pagando il 37% si ha diritto a tutto, dalla pensione all’assistenza sanitaria, dalle strade pulite a tutti gli altri servizi sociali che ci circondano. D’altronde è giusto; per esempio: guadagno 1.000? Lo Stato si prende 370, punto e basta”.

Vittorio Cardini, segretario nazionale dell’Associazione servizi condominiali e di fabbricato, così scrive al *Resto del Carlino* (7/4): “Apprendiamo da un quotidiano che il governo sta predisponendo un piano a favore degli anziani over 70 contro una nuova emergenza caldo. Plaudiamo all’iniziativa anche se, a nostro modesto parere, considerare l’utilizzazione di appena 90 custodi è come versare una goccia nell’oceano. Domanda: perché non coinvolgere anche la nostra categoria in questo progetto? 50.000 portieri e custodi in tutta Italia e 8.000 nella capitale! Una rete così capillare, che abbraccia intere strade e quartieri, dove tutti gli anziani e gli stessi portieri si conoscono e collaborano al fine di alleviare il peso della solitudine e della routine. Un tale «progetto» vede la luce ogni volta che un portiere-custode viene assunto in un fabbricato. Perché instaurare una nuova figura professionale, quando basterebbe professionalizzare e mantenere al passo con i tempi la nostra categoria che già esercita una vigilanza attiva senza nessun riconoscimento da parte delle istituzioni?”.

Sempre sull’Ici questa lettera di “G.Bottazzini”, di Padova, alla *Padania* (10/4): “I nostri zelanti amministratori del Nord, ancora non si rendono conto della profonda ingiustizia che viene perpetuata facendo pagare la odiosa gabella dell’Ici sulla prima casa, mortificando i sacrifici dei padani. È una vigliaccata a carico di chi risiede in Padania far pagare questa patrimoniale: tanto, in Italia non la paga nessuno, lì è tutto abusivo, sconosciuto al Catasto, quindi noi padani, per aver un minimo di servizi dobbiamo accettare la «tosa» sulla casa, mentre in Italia i servizi li paghiamo sempre noi con i trasferimenti statali dell’Irpef (che paghiamo noi)”.

**Condomini senza privacy**  
LORIS D'ANGELO - Latina

Ho appreso che al Senato stanno per approvare una legge che permetterebbe agli amministratori di condominio di entrare nelle abitazioni dei condomini in nome di non meglio specificate esigenze di servizio. Mi chiedo che fine farebbe la privacy degli amministrati.

da il *Messaggero* 15.4.'04

da non costituire un insulto e una presa in giro per chi lavora?”.

Michele Guadagnini fa alcune (esatte) precisazioni a proposito di canoni siciliani sulla *Stampa* (14/4): “Sono un anziano padrone di casa e mi riferisco all’inquilino che scrive perché il suo affitto aggiornato nel 2004 è aumentato del 62% rispetto al canone concordato nel 1996. La verità è che allora pagava troppo poco, mentre i contratti sottoscritti oggi sono soltanto equiparati a tutti gli altri costi della vita, e soprattutto sono appena proporzionati alle varie tasse (Ici, Irpef, ecc.) nonché alle continue spese di manutenzione e mantenimento che gravano sulle proprietà, e ai frequenti casi di morosità. Infatti per decenni gli affitti sono stati bloccati e molti proprietari di allora sono stati costretti a vendere i loro immobili, perché non potevano più sostenere le spese, data l’inadeguatezza dei canoni”.

a cura dell’UFFICIO STAMPA della Confedilizia

La concorrenza, al solito, fa paura. Spaventa soprattutto chi sa di essere perdente: i vecchi Stati nazionali europei, diventati troppo “ingombranti” e costosi a causa dell’elefantiasi burocratica, e dell’affermarsi di una “socialità” coatta ormai insostenibile.  
Alberto Mingardi

**Pronto il modello di dichiarazione Ici**

Con Provvedimento 22.4.'04, il Ministero dell’economia e delle finanze ha approvato il modello 2004 per la dichiarazione ai fini dell’imposta comunale sugli immobili, valido per denunciare - salvo quanto diversamente stabilito dal Comune, che può aver sostituito la dichiarazione con una comunicazione - gli immobili acquistati nel 2003 e quelli per i quali, nel corso dello stesso 2003, si siano verificate modificazioni rilevanti ai fini della determinazione dell’imposta dovuta e del soggetto obbligato al pagamento.

La dichiarazione Ici - il cui modello contiene quest’anno qualche modifica formale rispetto a quello del 2003 - deve essere presentata, salvo quanto stabilito dal Comune, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi. Pertanto: entro il 2.8.'04 (cadendo di sabato il giorno 31 luglio), per coloro che presentino la dichiarazione dei redditi “cartacea” a banche e uffici postali; entro il 2.11.'04 (cadendo di domenica il 31 ottobre), per coloro che presentino la dichiarazione dei redditi per via telematica, direttamente o tramite intermediari. Per i soggetti Irpeg con periodo di imposta coincidente con l’anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2003. Per le società di capitali e per gli enti il cui esercizio non coincide con l’anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta che comprende il 31.12.'03.

**Affitti alle stelle, ascoltiamo i proprietari delle case**

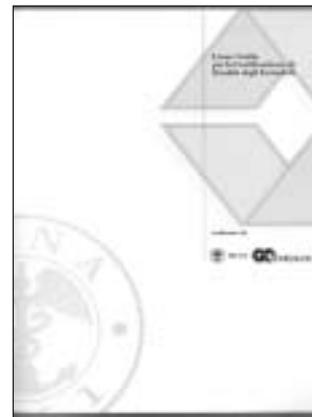
STEFANIA BOTTO- Mondovì (Cn)

Gentile direttore, in alcune trasmissioni televisive, come “Ballarò” e “Occhio alla spesa”, si è parlato dei soliti “affitti alle stelle”. Sono stati ascoltati i soli sindacati degli inquilini. Non è stata invece sentita l’altra campana, quella dei proprietari di casa, quella di chi ha investito il proprio risparmio nel mattone, quella insomma della Confedilizia. Perché un dibattito senza contraddittorio?

da la *Padania* 15.4.'04

**CONFEDILIZIA SERVIZI**

**Certificazione qualità**



Il volume con le “Linee Guida per la Certificazione di Qualità degli Immobili” realizzate dalla Confedilizia con il RINA, il più antico ente certificatore italiano. La pubblicazione può essere motivatamente richiesta alla Confedilizia centrale

**Carta servizi**



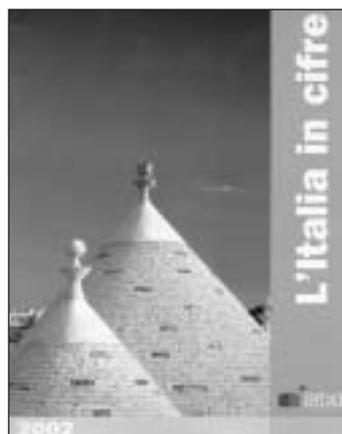
La nuova “Carta dei servizi” predisposta dall’Agenzia delle entrate. È stata inviata dalla Sede centrale a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

**Vedemecum contribuente**



Il *Vademecum del contribuente anno 2004* dell’Unione fiduciaria. Contiene ogni notizia relativa agli adempimenti fiscali per gli immobili. Informazioni in merito presso la Confedilizia centrale

NOVITÀ IN LIBRERIA



**Confedilizia denuncia assalto a casa da corporazioni varie**

*Si profila un aggravio per la proprietà immobiliare di 44 mila miliardi di vecchie lire*

“La casa è oggi fatta oggetto di un assalto insostenibile e spropositato ad opera di corporazioni che con il pretesto della sicurezza pretendono di imporre ai proprietari immobiliari spese enormi nell'esclusivo interesse delle categorie interessate a procacciarsi nuovo lavoro, spesso di tipo meramente buroindotto (indotto dalla burocrazia, cioè)”.

È la denuncia con la quale il Presidente confederale ha aperto l'Assemblea dei delegati delle 210 Associazioni territoriali aderenti, riuniti al Centro Congressi Cavour di Roma. Il Presidente Sforza Fogliani ha così continuato: “Gli ascensoristi pretendono di sostituire gli ascensori, gli impiantisti elettrici di sostituire gli impianti elettrici, gli impiantisti del gas di sostituire gli impianti del gas. Per non parlare dei professionisti, che ancora dopo la bocciatura della Corte Costituzionale reclamano il libretto casa, o dell'assicurazione obbligatoria per il gas che si pretende di far gravare anch'essa sulla proprietà e della nuova campagna di controllo sugli impianti. Da ultimo, sono venuti fuori – per imporre nuovi lavori – anche gli impianti domestici”.

La Confedilizia calcola in 60/70 milioni di euro l'aggravio per la proprietà immobiliare che si abbatterebbe sulla stessa nei prossimi mesi. Se poi il Governo non avesse accettato la proposta della Confedilizia di sospendere il trasferimento del Catasto ai Comuni le imposte erariali dirette e indirette sugli immobili sommate all'ICI sarebbero passate – secondo i calcoli della Confedilizia – da 20 miliardi di euro a 42 miliardi di euro.

“Davanti ad una minaccia alla proprietà immobiliare quantificabile in 44 mila miliardi di vecchie lire, chiediamo – ha detto il Presidente confederale – che il Governo istituisca una cabina di regia per la casa, nell'ambito della quale verificare con un adeguato confronto le spese che si intende imporre a condòmini e proprietari nel loro reale interesse e le spese, invece, che si intenderebbe imporre solo a pro delle categorie industriali e artigianali interessate”.

**Si sta profilando un aggravio per la proprietà immobiliare di 44 mila miliardi di vecchie lire**  
*Confedilizia denuncia un assalto alla casa da parte di varie corporazioni*

La denuncia della nostra organizzazione ha avuto ampio risalto sulla stampa, così conseguendo un grande risultato negli ambienti interessati. Sopra, il titolo (a 6 colonne) che ha dedicato all'argomento il quotidiano *il Patto* (28.3.'04)

**Aumento dei valori catastali**

L'art. 2, comma 66, della legge 24 dicembre 2003 n. 350 (in Suppl. ord. n. 196/L alla G.U. n. 299 del 27.12.2003) prevede, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, l'aumento dei moltiplicatori, previsti dal comma 5 dell'art. 52 D.P.R. 131/1986, e precisamente una loro rivalutazione del dieci per cento, con decorrenza dal 1° gennaio 2004.

I moltiplicatori (rispettivamente, 75 per i terreni; 34 per i fabbricati censiti in categoria C/1 ed E; 50 per i fabbricati censiti in categoria A/10 e D; 100 per gli altri fabbricati urbani) sono quelli previsti dal D.M. 14 dicembre 1991 (in G.U. n. 295 del 17.12.1991).

In precedenza, l'art. 3, commi 48 e 51, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 aveva previsto la rivalutazione delle rendite catastali dei fabbricati e dei redditi dominicali dei terreni, rispettivamente nella misura del cinque e del venticinque per cento. Le due rivalutazioni – una riguardante i moltiplicatori, l'altra riguardante le rendite – si cumulano quindi tra loro ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Invece, per quanto riguarda gli atti soggetti ad IVA, la disposizione dell'art. 15 del D.L. 23 febbraio 1995 n. 41 (convertito in legge 22 marzo 1995 n. 85) continua ad applicarsi sulla base dei moltiplicatori previsti dal D.M. 14 dicembre 1991, non rivalutati.

I seguenti prospetti sinottici individuano il coefficiente (risultante dai calcoli sopra descritti) per il quale moltiplicare la rendita catastale al fine di ottenere il valore minimo catastale ai sensi dell'art. 52 del d.p.r. 131/1986:

A) – Imposte di registro, ipotecarie e catastali	
Terreni:	103,125
Fabbricati – C/1 ed E:	39,27
Fabbricati – A/10 e D:	57,75
Altri fabbricati:	115,50

B) – Imposta sul valore aggiunto	
Terreni:	93,75
Fabbricati – C/1 ed E:	35,70
Fabbricati – A/10 e D:	52,50
Altri fabbricati:	105,00

Ovviamente, quelli sopra indicati sono soltanto i valori minimi catastali, il cui utilizzo preclude all'Ufficio delle entrate il potere di rettifica ed accertamento di maggior valore (o, per quanto riguarda gli atti soggetti ad Iva, le verifiche previste).

## Il Codice dei beni culturali cambia numero

Con comunicato di errata-corrige pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*, l'originario numero 41 del decreto legislativo 22.1.'04 – di approvazione del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (cfr. *Cn* apr. '04) – è stato sostituito dal numero 42.

## Master in Economia e Gestione Immobiliare

A Brescia, Master in Economia e Gestione Immobiliare organizzato da "Università & Impresa".

All'importante iniziativa collabora anche l'Associazione territoriale della Confedilizia, presso la quale può essere attrinta ogni informazione.

## Errata corrige

Sul numero di aprile di *Confedilizia notizie* è stato erroneamente riportato – nello Scadenario del proprietario di casa e del condominio, al 31 maggio – un adempimento invece riferito al 21 giugno (come riportato correttamente sul presente numero di *Cn*): quello relativo al pagamento dell'Irpef a saldo per il 2003 e in acconto per il 2004.

Ce ne scusiamo con i lettori.

## La residenza non è quella anagrafica

"La residenza di una persona è determinata dalla sua abituale e volontaria dimora in un determinato luogo e cioè dall'elemento obiettivo della permanente dimora in tale luogo. Altra cosa è l'iscrizione della nuova residenza nei registri anagrafici del Comune che, peraltro, crea solamente una presunzione vincibile con affidanti prove contrarie".

È il principio affermato dal Tar di Trento nella sentenza 24.2.'04, n. 54, relativa ad un giudizio riguardante l'assegnazione di contributi per "prima casa", ma il cui contenuto costituisce un parametro da tenere presente con riferimento ad altre fattispecie.

## Da grande voglio fare il portiere... di abitazione

L'Adcco ha promosso una ricerca sui giovani ed il mondo del lavoro e da essa è risultato che il 77% dei ragazzi fra i 18 ed i 30 anni ha avuto un contatto con il mondo del lavoro, anzi il 48% ha avuto un contratto a tempo indeterminato. Il 61% degli intervistati ritiene stabile la propria professione o il proprio posto di lavoro.

Dal campione analizzato emerge che è più difficile trovare un'occupazione al Sud che al Nord; sempre per il campione, i fattori fondamentali per avere un lavoro sono legati al merito (71%), ma poi è poco sentita la necessità di aggiornare le proprie competenze professionali e conoscenze (solo il 51% degli occupati).

I giovani, comunque, sono disponibili a fare sacrifici per entrare nel mondo del lavoro, ed una volta occupati pretendono sicurezza lavorativa e buona retribuzione.

Alla domanda "cosa vuoi fare da grande", in molti hanno risposto "portiere di abitazione", tant'è che la figura del portiere è presente nella classifica delle professioni più ambite (oltre a quelle di direttore di quotidiano nazionale, giudice, medico di pronto soccorso, imprenditore del settore abbigliamento, attore, commercialista laureato, progettista siti Internet, cassiere di banca, elettricista, commesso, operaio, metalmeccanico).

## IL PUNTO SU...

### Le figure professionali del Contratto portieri

Il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (stipulato fra Confedilizia e CGIL-CISL-UIL) si applica ad un numero elevato di figure professionali. Infatti, a fianco del tradizionale portiere, naturalmente con o senza alloggio e con o senza pulizie, si ha il portiere addetto alla sorveglianza ed alla pulizia di locali condominiali destinati al parcheggio di autovetture dei condòmini. Sempre tra le figure professionali classificabili come portieri (lettera A), vi è il lavoratore addetto alla vigilanza con mezzi telematici e quello che alle mansioni classiche aggiunge il compito di assistente operativo per il coordinamento di altri dipendenti. Anche questi ultimi portieri sono previste nella duplice configurazione con e senza alloggio.

Vario e molteplice è il gruppo dei lavoratori classificati sotto la lettera B: troviamo operai specializzati ed operai qualificati, addetti alla manutenzione degli immobili, degli impianti e delle apparecchiature; bagnini; pulitori; lavoratori addetti alla pulizia e/o conduzione di campi da tennis, piscine, spazi a verde e spazi destinati ad attività sportive e ricreative.

Il Contratto si applica inoltre (lettera C) a quadri, dirigenti, impiegati di concetto e d'ordine, cioè a coloro che svolgono, con minore o maggiore autonomia, funzioni ed attività amministrative per il complesso immobiliare.

Infine, la disciplina contrattuale interessa anche (lettera D) i lavoratori addetti alla vigilanza di particolari stabili, gli operatori a mezzo strumenti informatici e gli assistenti condominiali. Tali figure sono state normate con l'ultimo rinnovo contrattuale e quindi hanno bisogno di essere analizzate in modo approfondito: cosa che sarà possibile non appena verranno conclusi i lavori della Commissione nazionale istituita ad hoc dalle parti stipulanti il Contratto di categoria.

Il liberale non può vedere conseguenze positive di sorta nella guerra. Essa rappresenta, da una parte, il trionfo della distruzione sulla costruzione e, dall'altra, non può che essere combattuta da Stati che riducono via via i margini di libertà individuale al proprio interno.

Alberto Mingardi

Lo Stato "legittima" artificiosamente la catena di furti (tasse) di cui si nutre, costruendo un'impalcatura di giustificazioni presunte attraverso il diritto positivo. Esso stabilisce, d'imperio, d'avere "dei compiti". Pretende di fornire "dei servizi": ma servizi che, curiosamente, i consumatori non possono rifiutarsi di acquistare.

Alberto Mingardi

Se dividiamo tutti i Paesi del mondo in cinque gruppi, dai più "globalizzati" a quelli più restii ad accettare le istituzioni della libera impresa, vediamo che gli appartenenti al primo quinto hanno un reddito medio di 22.306 dollari pro capite, quelli dell'ultimo quinto appena di 2.916 dollari pro capite.

Alberto Mingardi

## Il sito della Confedilizia, tra i sei siti di aste giudiziarie segnalati dal "Focus" di Italia Oggi

La sezione del sito di Confedilizia riservata alla pubblicazione di bandi delle aste immobiliari è stata segnalata tra i siti dedicati alle aste giudiziarie, indicati nell'articolo "La giustizia on-line è solo virtuale", pubblicato il 16.4.'04 nella rubrica "Focus" di *Italia Oggi*.

Dopo un esame sconsolante dell'amministrazione giudiziaria e del mondo del web ("i siti web di tribunali italiani sono pochi, asistemati e deludenti, salvo qualche rara avis"), parole positive vengono spese proprio per i siti delle aste giudiziarie, reputati come "ben aggiornati e funzionanti" e tra questi (solo sei in verità) ci fa piacere constatare che vi è quello della Confedilizia.

## La leggenda metropolitana dei 5 milioni di case sfitte, ecco perché fa comodo ai Comuni

L'ultima a caderci è stata la rivista *Famiglia Cristiana*. Che su indicazione del Ciset nazionale (come la stessa rivista ha fatto sapere alla Confedilizia centrale, che gliene aveva chiesto ragione) ha pubblicato che in Italia ci sono 5 milioni di case sfitte. Ma è una leggenda metropolitana.

Come ha rilevato Marco Bertoni su *Italia Oggi* (27.3.'04), non ci sono 5 milioni di case sfitte, bensì 5.292.609 abitazioni "non occupate", secondo i dati Istat del 1991, cioè gli ultimi ufficiali disponibili. E fra quelle ci sono 2.711.419 abitazioni utilizzate per vacanze; 411.061 abitazioni utilizzate per lavoro o studio; 365.436 abitazioni utilizzate per altri motivi. "Utilizzate": non libere, quindi, epperò, non destinabili alla locazione. Nell'1,8 milioni di abitazioni residue sono compresi gli alloggi inabitabili, gli immobili in corso di ripristino, gli appartamenti con lavori avviati. Ecco che i 5 milioni si ri-

imboscano e tenute fuori del mercato (fra l'altro non si capisce bene con quale utilità per i proprietari). Di qui la giustificazione reputata etica e civile di "tassare lo sfitto". In realtà, come ben si vede dalle relative aliquote municipali, l'Ici peggiorata colpisce quasi sempre le seconde case in quanto tali, come dimostrano per converso le scarse eccezioni prima esemplificate: nel sedicente sfitto sono compresi gli alloggi a disposizione, sono compresi gli immobili in corso di ristrutturazione, sono comprese le unità immobiliari concesse in comodato a parenti e familiari, sono comprese le case per vacanze. Queste ultime, poi, sono particolarmente appetite dai Comuni turistici. Il motivo è semplice. I proprietari di case tenute a propria disposizione

come alloggi per le vacanze e quindi per definizione non destinate a essere locate, hanno la residenza in altro Comune rispetto a quello in cui detengono la casa turistica. Dunque, non votano nel Comune che li tartassa con l'Ici. La tendenza normale dei Comuni turistici, di qualsiasi colore politico, in Liguria come in Cadore, è di colpire con un'aliquota salatissima il non residente: tanto si sa che costui, per sua sventura, non potrà votare. Ne è dimostrazione il pianto greco elevatosi da alcuni Comuni di recente esclusi dal novero dell'alta tensione abitativa e quindi impossibilitati a torchiare ancora, negli anni a venire, con il 9 per mille i non residenti, colpevoli di aver scelto proprio quei Comuni per trascorrervi le vacanze in casa propria.

## Quando l'eurocrazia entra in casa tua

La Commissione europea è "una fabbrica di 'regole' che vanno dall'impianto della luce di casa tua, a come coltivi il tabacco; dagli attrezzi che usi per il tuo lavoro, alle uova. Tutto è merce e dunque tutto deve essere regolato dalla 'centrale' del mercato: da Bruxelles".

Così Giulio Tremonti, Ministro dell'economia e delle finanze, nell'articolo "Fisco e rilancio dell'economia: ecco la realtà e le cose da fare", pubblicato su *Il Sole 24ore* del 13.4.'04.

## ICI, PARLANO I NUMERI

### Non c'è anno che il gettito dell'imposta non sia aumentato (dati Anci-Cnc)

ANNO	GETTITO (milioni di euro)
1993	7.280
1994	7.289
1995	7.445
1996	7.836
1997	8.612
1998	8.800
1999	9.158
2000	9.353
2001	9.414
2002	9.586
2003	9.682

1993-2003 = + 33%

### Le variazioni nei capoluoghi regionali

COMUNE	ALIQUOTA ORDINARIA		
	1993	2003	Variazione
Aosta	4	4	=
Ancona	4,5	7	+55,6%
Bari	6	7	+16,7%
Bologna	4	6,4	+60%
Cagliari	4	5	+25%
Campobasso	4,95	6,7	+35,4%
Catanzaro	5	7	+40%
Firenze	6	7	+16,7%
Genova	5,6	6,2	+10,7%
L'Aquila	6	6	=
Milano	5	5	=
Napoli	6	7	+16,7%
Palermo	5	6,6	+32%
Perugia	6	7	+16,7%
Potenza	7	7	=
Roma	5,5	6,9	+25,5%
Torino	6	6,5	+8,3%
Trento	4	6	+50%
Trieste	4	7	+75%
Venezia	6	7	+16,6%
<b>MEDIA</b>	<b>5,22</b>	<b>6,41</b>	<b>+25%</b>

Fonte: Confedilizia-Ufficio studi

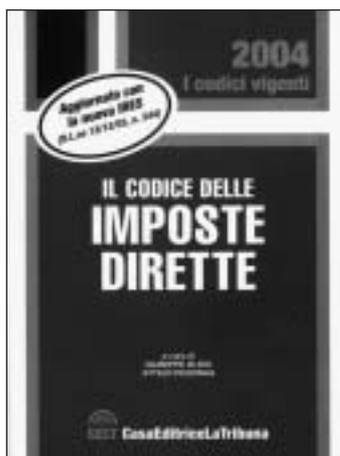
### Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

ducono a meno di un quinto. Comprendendovi, com'è naturale, le centinaia di migliaia di alloggi che sono offerti sul mercato, ma che non trovano, anche per breve tempo, inquilino: lo sfitto involontario, insomma, del quale si preferisce non tenere mai conto, in omaggio alla demagogia imperante. E se volessimo riferirci al censimento 2001? I primi dati resi disponibili confermano i precedenti: circa 5,2 milioni di abitazioni "occupate da non residenti e non occupate". Tanto per essere chiari, l'Istat ai fini del censimento considera "non occupata" un'abitazione "quando essa non è abitata da alcuna persona oppure è abitata solamente da persone temporaneamente presenti, che cioè non hanno la dimora abituale in quell'abitazione (per esempio, è il caso di studenti fuori sede che frequentano un corso nel comune di censimento)". Quindi pure l'immobile locato a un universitario figura "non occupato" e dunque, nella spiccia e demagogica versione corrente, sfitto. Risulta comodo ai Comuni fingere di credere all'esistenza di milioni di case



## Acconto Ici entro il 30 giugno Calcolo on line sul sito Confedilizia

Entro mercoledì 30 giugno – salvo differenti termini stabiliti dal Comune – deve essere effettuato il versamento della prima rata (in acconto) dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2004.

Come noto, infatti, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta è previsto in 2 rate:

- la prima, entro il 30 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni del 2003;
- la seconda, dal 1° al 20 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.

È possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 30 giugno, ma in questo caso devono essere applicate aliquote e detrazioni valide per il 2004.

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato con una delle seguenti modalità:

- versamento diretto al concessionario della riscossione competente per territorio;
- versamento diretto alla tesoreria comunale, se l'ente locale ha deliberato in tal senso;
- versamento tramite conto corrente postale intestato al concessionario della riscossione ovvero – se il Comune ha deliberato in tal senso – alla tesoreria del Comune impositore;
- versamento presso una qualsiasi azienda di credito convenzionata con il concessionario della riscossione;
- versamento tramite il servizio telematico gestito dalle "Poste italiane S.p.A.";
- versamento tramite modello F24, se il Comune ha sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle entrate.

Nessun pagamento va effettuato se l'imposta da versare non supera 2,07 euro.

L'importo dovuto va arrotondato al centesimo di euro, per difetto se la terza cifra è inferiore a 5, per eccesso se è uguale o superiore a 5.

Sul sito Internet della Confedilizia sarà inserito – oltre ad una guida pratica al pagamento dell'Ici – un programma per il calcolo dell'imposta.

## Si possono correggere, le dichiarazioni Invim

Si applica anche all'imposta sull'incremento di valore degli immobili (Invim) il principio secondo cui le dichiarazioni dei contribuenti in materia tributaria, configurandosi come dichiarazioni di scienza, sono in linea di principio emendabili e ritrattabili.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 4.3.'04, n. 4388, statuendo che è pertanto consentito correggere la propria dichiarazione al contribuente che, anziché dichiarare il valore automatico del suolo venduto alla data del 31.12.'92, come previsto dall'art. 17, d.lgs. n. 504/'92, abbia indicato il corrispettivo effettivamente convenuto per la cessione.

## Ai fini Ici il giardino resta pertinenza anche dopo il frazionamento

Ai fini della disciplina Ici – secondo la quale “per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza” (art. 2, d.lgs. n. 504/'92), in tal modo escludendo l'autonomia tassabilità delle aree pertinenziali – deve essere considerato come pertinenza il terreno destinato effettivamente e concretamente al servizio o all'ornamento di un'altra cosa. In questo quadro, l'intervenuto frazionamento dell'area posta al servizio di un edificio non comporta necessariamente ed automaticamente una modifica della sua destinazione d'uso e della sua natura pertinenziale.

Lo ha sancito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 17.12.'03, n. 19375, considerando – in applicazione di tale principio – come pertinenza, nonostante l'avvenuto frazionamento catastale, un giardino asservito al fabbricato mediante recinzione in muratura perché ritenuto destinato al servizio ed ornamento del fabbricato medesimo.

## Consiglio di Stato: un piano regolatore rielaborato, va ripubblicato

Se dopo la prima pubblicazione all'Albo pretorio e nelle altre forme di legge (ai fini delle osservazioni dei cittadini interessati), il Piano Regolatore Generale di un Comune subisce una complessiva rielaborazione, il Piano stesso deve essere ripubblicato.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato che, confermando una sentenza del TAR Liguria, ha respinto un ricorso del Comune di Genova che sosteneva la legittimità delle procedure seguite nell'approvazione dello strumento urbanistico varato in quella città nel 99-2000.

La sentenza (Pres. Riccio, rel. Cacace) afferma in proposito che “nello sforzo di delineare il “giusto procedimento” di perfezionamento di un piano urbanistico, la giurisprudenza è costante nel ritenere necessaria la ripubblicazione del piano allorché, in un qualunque momento della procedura che porta alla sua approvazione (ed in particolare quando ciò avvenga a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate), vi sia stata una rielaborazione complessiva del piano stesso, e cioè un mutamento delle sue caratteristiche essenziali e dei criteri, che alla sua impostazione presiedono”.

“Si tratta – ha dichiarato il Presidente confederale – di una sentenza di grande importanza e dagli effetti rilevanti al fine dell'instaurazione da parte dei Comuni di corrette procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici, nell'interesse delle comunità e senza privilegi (o preferenze) di sorta. È una sentenza che si impone – ha detto ancora il Presidente dell'Organizzazione storica della proprietà edilizia – per il suo rigore morale, prima ancora che per il suo ineccepibile rigore logico-giuridico”.

## Amministratori pubblici colpevoli se il canone è basso

Assessori e funzionari devono rifondere l'ente di competenza per il mancato adeguamento dei canoni di locazione di immobili pubblici che ricadono sotto la loro tutela.

Prendendo in esame il caso della Regione Lazio negli anni dal 1986 al 1990, la Corte dei Conti sezione terza centrale d'appello, con sentenza numero 132 del 16 febbraio 2004 ha condannato due ex assessori regionali al demanio e patrimonio e altrettanti funzionari (coordinatore e capo ufficio) a versare 325.000 euro nelle casse regionali per non aver aggiornato gli affitti di 137 stabili non abitativi (97 dei quali ubicati nel centro di Roma) per i quali l'Amministrazione incassava una quota mensile di circa 31 milioni di lire, a fronte dei 237 milioni calcolati dagli uffici tecnici, su un patrimonio di oltre 27 miliardi di lire.

Il Collegio giudicante (presidente Pellegrino, relatore Capone) ha severamente censurato i comportamenti dei pubblici ufficiali, affermando le loro responsabilità e spiegando che uno dei compiti della Pubblica amministrazione è quello di "operare affinché i beni dei cittadini producano un congruo reddito per alimentare il bilancio. Sussiste un obbligo - si rimarca nella sentenza - di procedere alla riscossione di canoni adeguati e costituiscono danno erariale un'entrata incongrua delle somme percepite a titolo locativo".

Sulla gestione degli immobili pubblici si era già espressa la Corte Costituzionale (numero 108 del 1986), sottraendo dal regime vincolistico gli edifici non adibiti a residenza e obbligando al rinnovo di tutti i contratti pendenti di locazione.

Il parere della Consulta è stato ignorato da funzionari e amministratori, che non si erano mossi nemmeno di fronte a delle inchieste giornalistiche, pubblicate su testate nazionali.

"Bastava - aggiunge la Corte dei Conti - che il settore amministrativo avesse posto in essere, all'indomani del clamore di stampa, quel minimo di intervento necessario per dare inizio alle procedure di aggiornamento del canone, anche con una semplice raccomandata agli inquilini", mentre gli assessori "dall'alto delle proprie attribuzioni" avrebbero dovuto avvisare il Presidente della Giunta del mutato quadro giurisprudenziale. "Invece la scelta di tutti i convenuti è stata quella del reiterato silenzio".

Prendendo in esame le singole posizioni, il giudizio è ancora più preciso. "Un assessore al demanio e al patrimonio non può ritenersi svincolato da un lato dal dovere di difesa dei beni patrimoniali (come

manutenzioni e restauri, ndr)", ma deve anche accertarsi che tali risorse "rendano congruo profitto".

Pertanto i due delegati "non potevano assolutamente ignorare quali fossero le corrette regole di condotta imposte nei loro confronti sia dalla legge ordinaria che da quella di mercato". "Non era chiaro - rimarcano i giudici contabili - che dal 1986, ogni giorno che passava costituiva una mancata entrata nelle casse regionali".

Anche nei confronti dei due funzionari si ravvisa un'eccessiva stasi. "Sia il coordinatore che il capo dell'ufficio - riferisce la Corte - avrebbero dovuto attivarsi, ponendo all'attenzio-

ne degli assessori quella specifica questione dei canoni irrisoriti". E invece, "nell'intero arco temporale non hanno realizzato la sia pur minima attività istruttoria per l'aggiornamento dei canoni, mentre era dovere dell'ufficio all'indomani della pronuncia dei giudici costituzionali porre all'attenzione degli assessori le conseguenze di un comportamento inerte".

Per gli imputati, l'unico aspetto del ricorso in appello è la riduzione dei pagamenti nelle casse della Regione che la terza sezione ha valutato in 325.000 euro, a fronte di una prima richiesta della Procura regionale superiore ai sei miliardi di lire.

### L'OSSERVATORIO SULLA CASA

## Nuovi "portieri", per vincere la sfida

di CORRADO SFORZA FOGLIANTI\*

**E'** un dato di fatto, ormai, che la competizione immobiliare, all'estero, si svolge sulla base della (e confrontando) la qualità degli immobili, ma anche - e in misura sempre più importante e addirittura in certi casi decisiva - sulla base dei servizi che essi offrono. Costano, così, anche gli "addetti" a tali servizi di cui i singoli immobili dispongono, per provvedere alle necessità di coloro che negli immobili medesimi vivono. In pratica, siamo - a ben guardare - di fronte ad una versione aggiornata dei nostri portieri.

Nel rinnovare il Contratto collettivo che da decenni disciplina il settore dei dipen-

di questo problema. E se, da un lato, queste organizzazioni hanno dovuto pesare uno di fronte europeo vincolanti (fra cui quelle riguardanti, in particolare, l'orario massimo di lavoro, che per questo ha dovuto - per i portieri con alloggio - essere ridotto a 48 ore settimanali), dall'altro le stesse organizzazioni non si sono lasciate scappare l'occasione per aggiornare in modo radicale il Contratto, aggredendo al futuro (e al mondo) anche in funzione delle nuove possibilità offerte dalla riforma del diritto del lavoro recentemente varata. In quest'ottica, il nuovo Contratto portieri - diciamo così per brevità - introduce,



familiari dei credenziali". La casistica al proposito può essere la più varia, e sarà definita a breve da una Commissione paritetica istituita tra Confedilizia e CGIL-CISL-UIL: già sin d'ora, comunque, si può ipotizzare che "l'assistenza" possa servire a venire incontro a necessità di persone anziane, come quelle di accompagnare queste ultime dal medico o di fare per conto loro la spesa; ma si può pensare anche a chi ha bisogno di qualcuno che badi ai bambini o che accompagni gli stessi a scuola. E perché, poi, non pensare - a poco a poco, magari - anche a chi porti l'aiuto dal meccanico, procuri in segreto un regalo, dia informazioni su spettacoli o possibili gite per ospiti e così via?

La strada, insomma, è aperta. Verso la modernizzazione, e verso i tempi nuovi e le loro (nuove) esigenze. Per finire, anche in questo settore, la sfida di essere (e stare) al passo.



deni da proprietari di fabbricati (portieri, appunto, ma pure pulitori, giardinieri ecc.). Confedilizia e CGIL-CISL-UIL, si sono posti an-

si particolare, la figura "dell'assistente condominiale", allo stesso demandando - specificatamente - "massimi rubriche alla vita

\* Presidente di Confedilizia

da Nuova Proprietà Fondiaria n. 2, febbraio '04

L'idea che la guerra faccia bene all'economia è un corollario del concetto, più generale, che spaccare le finestre crei lavoro per i vetrai. Se così fosse, tuttavia, non si capirebbe come mai tutti - e in particolar modo gli uomini d'impresa - temano gli attentati terroristici. Non si tratta, forse, di magnifiche occasioni per vetrai, costruttori edili, e tutti quelli che si faranno subito largo nel business della ricostruzione?

Alberto Mingardi

## CASSAZIONE

### Sul Catasto, processi separati

Il contribuente che contesta il provvedimento di aggiornamento della rendita catastale, notificato dall'Ufficio tecnico erariale, non può, in sede processuale, richiedere il cambio della categoria e della classe del fabbricato non denunciato nei termini. La Cassazione, con la sentenza 4223 del 2 marzo 2004, ha stabilito che non è consentito al contribuente, in sede di impugnazione del provvedimento catastale, ampliare la materia del contendere e richiedere il cambio della categoria e della classe dell'immobile. Ciò contrasta sia con il principio secondo il quale la giurisdizione tributaria è strutturata come impugnazione di atti, sia con la normativa in materia di revisione del classamento, che obbliga il contribuente a denunciare ogni variazione dello stato, del possesso e della consistenza degli immobili.

## GRAN BRETAGNA

### In 5 anni raddoppiato valore proprietà immobiliari

È più che raddoppiato il valore del mattone in Gran Bretagna negli ultimi 5 anni, raggiungendo ben 3.000 miliardi di sterline (circa 4.500 miliardi di euro).

Secondo i dati annunciati da Halifax, banca specializzata nella concessione di mutui immobiliari, il valore del settore immobiliare è cresciuto in ogni regione della Gran Bretagna di almeno l'85%, ma il valore delle abitazioni a Londra è invece più che triplicato dal 1993.

Per quest'anno, la società di ricerca immobiliare Housetrack ha raddoppiato le sue stime di crescita portandole all'8%, in seguito ad un aumento dello 0,7% registrato a marzo.

Durante il decennio 1993-2003, il numero delle abitazioni disponibili è cresciuto di poco più del 12%, mentre il valore del mattone è aumentato di circa il 200%.

## Catasto: Confedilizia; inaccettabile arroganza dell'ANCI

In relazione a nuove dichiarazioni di responsabili dell'Anci a proposito del rinvio del provvedimento per il decentramento delle funzioni catastali dallo Stato agli enti locali (*Cn aprile*), il Presidente confederale ha dichiarato che "l'arroganza dell'Anci nei confronti del Governo è inaccettabile".

"Oltretutto, bisogna ricordare che l'Anci - ha aggiunto Sforza Fogliani - rappresenta in questa vicenda sì e no il 30% dei Comuni e cioè solo quelli che hanno manifestato un minimo interesse al problema, perché tutti gli altri non hanno neppure risposto all'Agenzia del territorio che li interpellava in proposito". "La verità - ha concluso Sforza Fogliani - è che il Governo ha visto giusto e non vuole fare il gioco di nessuna lobby, tanto meno politica: il Catasto ai Comuni sarebbe infatti il grimaldello per far saltare il programma governativo di riduzione delle imposte. Il ministro dell'economia se ne è accorto in tempo. Dopo l'esperienza dell'Ici, le pretese dell'Anci giustificate con la lotta all'evasione non incantano più nessuno".

## Sgravi 36%, ristrutturazioni a marzo +100% su gennaio

Riprende la corsa ai lavori agevolati per ristrutturare casa: dopo un gennaio fiacco, e un febbraio in ripresa, le nuove comunicazioni di lavori a marzo sono state 27.830, il doppio rispetto a gennaio e in crescita anche rispetto a marzo 2003 (25.930). Lo ha rilevato *Fiscooggi.it*, la rivista on line dell'Agenzia delle entrate, calcolando che il totale dei lavori, effettuati con gli sgravi del 36%, è a quota 1.823.522.

"L'exploit - ha spiegato il giornale delle Entrate - coincide con la chiusura della fase di eccessiva fluidità normativa verificatasi a cavallo dell'inizio dell'anno". L'Agenzia ha anche messo on line una versione aggiornata della pubblicazione riguardante appunto le agevolazioni Irpef per le ristrutturazioni edilizie (la versione in questione si trova anche sul sito Confedilizia).

Protagoniste dello sprint le regioni del nord, Lombardia in testa (+146%). Le nuove comunicazioni hanno portato il totale dei lavori avviati nel 2004 a quota 62.778.

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

α cura di Dario Lupi

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

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

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

### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2004

#### Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

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

#### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

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

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

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

**Portieri** - 37,63% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350 e al netto dell'esonerazione CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,54%
CASPO	0,30%
Totale	8,84%

**Operai** - 39,47% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300 e al netto dell'esonerazione CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89%
CASPO	0,30%
Totale	9,19%

**Impiegati** - 38,33% (compreso 1,90% per contributo CASPO e al netto dell'esonerazione CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89%
CASPO	0,30%
Totale	9,19%

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

PORTIERI	39,16
LAVASCALE	39,16

### Minimale orario

LAVASCALE	5,87
-----------	------



## RECENSIONI

Lucio D'Arcangelo, *Difesa dell'italiano*, Ideazione ed., pp. 216.

Acute, brillanti e documentate pagine in difesa della lingua come veicolo dell'identità nazionale: riflessioni da meditare in quest'epoca di svilimento completo del nostro idioma.

Amélie Nothomb, *Dizionario dei nomi propri*, Voland ed., pp. 148.

Decimo romanzo di una scrittrice belga piuttosto affermata in Francia: qui si narrano le vicende di una ragazzina, guardando molto ai disagi psicologici dell'età.

Ivone Cacciavillani, *Lepanto*, pref. di Giannantonio Palladini, Corbo e Fiore edd., pp. 200.

Antefatti, svolgimento e conseguenze di una delle più celebri battaglie della storia, analizzata sotto diversi profili, dalla diplomazia alle arti navali, con ricco apparato iconografico.

Giovanni Malagodi, *I problemi della libertà*, a cura di Antonio Patuelli, Libro Aperto ed., pp. 190.

Ricca e variata raccolta di scritti politici, economici e storici del segretario del Pli, nel centenario della nascita: commemorazioni di grandi nomi del liberalismo, opposizione al Concordato, sostegno del libero mercato, disamina dei problemi dati dalla società di massa.

José-Apeles Santolaria, *Papi... in libertà*, Piemme ed., pp. 314.

Una cavalcata attraverso manie, stranezze e curiosità dei pontefici, soprattutto dei più recenti: aneddoti, salacità, qualche cattiveria, sulla vita pubblica ma soprattutto privata dei vescovi di Roma.



## CURIOSITÀ

### Tel Aviv, Israele e Parigi: dati di vita

Il rapporto per il 2002 realizzato dal Centro municipale sulla ricerca economica e sociale di Tel Aviv, evidenzia come la capitale di Israele sia soprattutto una città di single (il 70,5% del totale) e una città di inquilini: una gran parte della popolazione vive in immobili presi in locazione, con solo il 53% di proprietari. Entrambi questi dati sono in controtendenza rispetto a quelli medi nazionali: 54% di single e 71% di proprietari di immobili.

Mentre in Israele si contano i single, a Parigi si fanno invece i conti con un nuovo problema: la densità demografica e la conseguente carenza di alloggi. Per risolvere questo disagio, gli architetti parigini propongono di costruire grattacieli sempre più alti. A favore di tale tesi si è espresso anche il sindaco della capitale francese, Bertrand Delanoë, che sta prendendo in considerazione proprio l'ipotesi di modificare, elevandolo, il limite massimo di altezza (attualmente pari a 37 metri) degli immobili.

## Capitalizzare l'Ici per uscire dalla morsa sgravi statali-aumenti locali

Chiesta al Governo una cabina di regia

Il Presidente confederale ha dichiarato all'Ansa: "Gli sgravi Irpef si volatilizzano per effetto degli aumenti della pressione fiscale degli enti locali. Bisogna uscire, e subito, dalla morsa sgravi fiscali statali-aumenti del Fisco locale. Occorre, con una cabina di regia indipendente ed autorevole, monitorare la qualità e la quantità della spesa locale. Occorre, poi, che anche gli enti locali siano chiamati allo sforzo comune del risanamento, rinunciando alle molte spese superflue che fanno, con la frusta scusa dei servizi sociali. Il patto di stabilità deve valere per tutti, l'aumento continuo della spesa locale non è un dogma. In Senato, giace una proposta per offrire ai Comuni virtuosi la possibilità di capitalizzare l'Ici. Bisogna rispolverarla, calendarizzarla e approvarla alla svelta, anche prima delle prossime amministrative. L'atteggiamento dei Comuni avanti a questa proposta, sarà anche una cartina di tornasole per misurare la loro disponibilità a collaborare alla ripresa".

Sulla dichiarazione del Presidente confederale è intervenuto l'on. Raffaele Costa (FI) che ha rilasciato, sempre all'Ansa, la seguente dichiarazione: "Sulla questione dell'aumento della pressione fiscale da parte degli enti locali, il presidente della Confedilizia ha senz'altro ragione. Gli ultimi dati pubblicati dal Ministero dell'economia, che si riferiscono al gettito fiscale tra gennaio e novembre dello scorso anno, non lasciano alcun dubbio. Lo scorso anno le entrate locali nel loro complesso hanno per la prima volta sfondato quota 30 miliardi di euro (circa 60mila miliardi di vecchie lire). Lo stesso dato, riferito allo stesso periodo del 2002, si era fermato a poco più di 28 miliardi di euro (circa 56mila miliardi di lire). In appena 12 mesi, c'è stato quindi un aumento di 2 miliardi di euro (4mila miliardi delle vecchie lire), con un incremento percentuale dell'8,2%. Le varie addizionali Irpef comunali e regionali, l'Irap, l'Ici, hanno in pratica vanificato gli sforzi del bravo ministro Tremonti per ridurre la pressione fiscale. È pur vero che negli ultimi anni i trasferimenti dallo Stato hanno subito una riduzione, ma per far quadrare i conti Regioni e Comuni devono trovare una strada alternativa all'aumento dei tributi locali, come quella di tagliare le molte spese superflue. Gli enti locali, in sostanza, devono essere invitati ad un maggior senso di responsabilità e devono contribuire all'opera di risanamento che è fra le priorità del governo".

## Compravendita di più immobili, somma di imposte di registro

In caso di contratto di compravendita attraverso il quale vengono trasferiti due immobili, per ciascuno dei quali siano stati pattuiti corrispettivi distinti, ai fini dell'imposta di registro si deve liquidare, per ogni bene o porzione di bene che forma l'oggetto dell'atto, l'imposta dovuta, applicando su ciascuna base imponibile la relativa aliquota. L'imposta relativa all'atto è pari alla somma degli importi determinati con riferimento a ciascun bene e qualora questa risulti inferiore alla misura fissa di 129,11 euro, l'imposta deve essere adeguata a tale importo. Le stesse modalità di tassazione trovano applicazione anche ai fini del calcolo dell'imposta ipotecaria.

I chiarimenti sopra esposti sono contenuti nella Risoluzione 9.4.'04, n. 57/E, emanata dall'Agenzia delle entrate in risposta ad una istanza di interpellato.

## Affitti e Comuni con sconti fiscali

La legge 431/98 di riforma degli affitti ha introdotto forti agevolazioni fiscali per i contratti «agevolati» (durata minima 3 anni, con proroga di altri 2, salvo disdetta motivata del locatore alla prima scadenza) e per studenti universitari (durata da 6 a 36 mesi). Il canone deve essere fissato (dalle parti) entro fasce di oscillazione stabilite, comune per comune, dalle Associazioni locali di proprietari di casa e inquilini; vi sono poi regole di forma e contenuto contrattuale, stabilite dalla normativa (in particolare dai d.m. di

attuazione del marzo '99 e, da ultimo, di fine '02). A fronte di questa (apparente) minor libertà contrattuale, sono riconosciute cospicue agevolazioni fiscali: la base imponibile ai fini Irpef sui canoni percepiti è pari al 59,5%; conseguentemente il 40,5% del canone incassato (dal locatore) è esente da imposizione fiscale. L'imposta di registro è ridotta del 30% per proprietario e l'inquilino.

La legge parla anche di agevolazioni Ici, con riduzione delle aliquote o addirittura con l'esenzione dal pagamento, ma sono scelte che dipendono unicamente dalla volontà dei singoli Comuni di agevolare la locazione nel loro territorio e da questo punto di

vista servirebbe più apertura da parte delle amministrazioni municipale. Gli inquilini, purché l'immobile in locazione sia l'abitazione principale, hanno diritto ad una detrazione fiscale di euro 495,80 (per redditi fino a euro 15.493,71) o di euro 247,90 (per redditi fino a euro 30.987,41).

Queste agevolazioni però non sono concesse a tutti i contratti, ma solo a quelli che riguardano immobili situati in Comuni «ad alta tensione abitativa». Il mancato aggiornamento dell'elenco di questi Comuni ha causato negli ultimi mesi dei dubbi su dove fossero effettivamente applicabili gli sconti. Dubbi che sono stati chiariti definitivamente con la

formulazione del nuovo elenco, in vigore da 18 febbraio 2004, dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale. Complessivamente l'elenco comprende 716 Comuni. L'elenco completo, Regione per Regione è consultabile sul sito della proprietà immobiliare [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) <http://www.confedilizia.it>.

Occorre però fare chiarezza in merito agli aggiornamenti ed alla sovrapposizione dei due elenchi (vecchio e nuovo):

a) La situazione rimane invariata nei Comuni confermati in elenco.

b) In quelli entrati ex novo le agevolazioni operano solo per nuovi contratti che vengano stipulati (anche in sostituzione di contratti in corso, previa contestuale risoluzione e novazione degli stessi).

c) In quelli usciti dall'alta ten-

## ICI, parlano i numeri

Consorzio Anci-Cnc. Raffronto relativo al numero dei Comuni tra aliquote e detrazioni deliberate negli anni 2001-2002-2003. Dati riferiti a 8.100 Comuni su 8.100

ALIUQUOTA Ordinaria	N° COMUNI e relative percentuali					
	2001		2002		2003	
4	631	7,79	578	7,14	541	6,68
4,1 - 4,49	16	0,20	14	0,17	13	0,16
4,5 - 4,99	325	4,01	289	3,57	255	3,15
5	1.576	15,43	1.395	17,22	1.297	16,01
5,1 - 5,49	154	1,80	131	1,62	120	1,48
5,5 - 5,99	1.294	15,98	1.233	15,22	1.119	13,81
6	2.322	28,57	2.326	28,72	2.164	27,95
6,1 - 6,49	149	1,84	152	1,88	161	1,99
6,5 - 6,99	756	9,38	854	10,54	982	12,12
7	877	10,83	1.128	13,93	1.348	16,64
TOTALE	8.100		8.100		8.100	

ALIUQUOTA Abitazione principale	N° COMUNI e relative percentuali					
	2001		2002		2003	
3,5 - 3,99	2	0,02	4	0,05	4	0,05
4	1.194	14,74	1.195	14,75	1.153	14,23
4,1 - 4,49	85	1,09	92	1,14	87	1,07
4,5 - 4,99	952	11,75	960	11,85	945	11,67
5	2.392	29,53	2.304	28,44	2.280	27,80
5,1 - 5,49	248	3,08	244	3,01	254	3,14
5,5 - 5,99	1.474	18,20	1.498	18,49	1.545	19,07
6	1.491	18,41	1.504	18,57	1.494	18,44
6,1 - 6,49	38	0,47	41	0,51	49	0,60
6,5 - 6,99	124	1,53	143	1,77	180	2,22
7	100	1,23	115	1,42	129	1,59
TOTALE	8.100		8.100		8.100	

DETRAZIONE Abitazione principale	N° COMUNI e relative percentuali					
	2001		2002		2003	
*	131	1,62	230	2,84	239	2,85
103,29	6.290	77,85	6.029	74,43	5.974	73,75
105,87 - 149,77	1.058	13,06	1.189	14,83	1.253	15,47
154,94 - 1032,91	621	7,67	652	8,05	634	7,83
TOTALE	8.100		8.100		8.100	

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

interessa, sia stato depositato l'accordo territoriale «di nuova generazione» (emanato sulla base del d.m. 30.12.02) con i modelli contrattuali (vincolanti) allegati al decreto; in tal caso ci si dovrà attenere alle previsioni ivi contenute, frutto della trattativa locale tra Associazioni di proprietari e inquilini. Se invece è ancora vigente il vecchio accordo (emanato sulla base del d.m. 05.03.99), ci si dovrà attenere a quanto ivi previsto ed ai modelli di contratto allegati. Poiché la «revisione» degli accordi è in corso, proprietari ed inquilini possono consultare le rispettive associazioni locali di riferimento per avere le notizie in tempo reale sui nuovi accordi.

Pier Paolo Bosso  
Coordinamento legali  
Confedilizia

## Aggiornato l'elenco dei diritti immobiliari

Con Circolare 26.4.'04, n. 3, l'Agenzia del territorio ha integrato l'elenco dei diritti reali oggetto di trascrizione e dei diritti reali oggetto di iscrizione ipotecaria, inserendo la specifica previsione del diritto di "proprietà per l'area", da individuarsi con il codice identificativo "1t", riguardante la facoltà del proprietario di costituire il diritto di fare e mantenere, al di sopra del suolo, una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà (art. 952, primo comma, codice civile).

L'integrazione ha lo scopo - rileva l'Agenzia - di migliorare la qualità delle banche dati ipotecaria e catastale e le procedure per il relativo aggiornamento, così da incrementare l'utilizzo delle procedure informatiche integrate (ad esempio per l'adempimento unico di registrazione, trascrizione e voltura degli atti immobiliari).

Se c'è una costante, nelle diverse manifestazioni di antipatia verso la globalizzazione, è il tiro all'hamburger: la protesta (anche violenta) contro i McDonald's. È un filo rosso che unisce i contestatori di Seattle a quelli di Nizza, Praga, Bologna, Genova. E che accomuna i gruppi di estrema destra a quelli di estrema sinistra: lo ha dimostrato, quasi due anni fa, un sabato di guerriglia urbana a Milano, quando si sono visti gli skin e le teste rasate di Forza Nuova marciare fianco a fianco con i leoncavallini e, insieme, prendere a sassate le vetrine di un McDonald's del centro.

*Alberto Mingardi*

## La giustificazione "sociale"

"Guadagni sociali", "scopi sociali", "obiettivi sociali" sono diventati le banalità quotidiane del nostro linguaggio. La necessità di una giustificazione sociale per ogni attività e per ogni cosa esistente è adesso data per scontata. Non c'è proposta abbastanza oltraggiosa per la quale il suo autore non possa ottenere ascolto e approvazione rispettosi se dichiara che in qualche modo indefinito essa è per il "bene comune".

Ayn Rand, *Antifona*, prefazione all'edizione del 1946, liberilibri ed.

## Pratiche edilizie, qualsiasi cittadino ha diritto di accesso

Il Tar del Lazio, sede di Roma, Sez. II ter, con sentenza del 26.1.'04, ha chiarito che qualsiasi cittadino ha diritto di accesso alle pratiche edilizie. Nella fattispecie concreta la ricorrente, proprietaria di un immobile adiacente e sovrastante ad un'altra costruzione abusiva, aveva rivolto istanza - non accolta - di accesso alla documentazione del Comune, per conoscere gli atti dell'Amministrazione relativamente alla repressione dell'abuso edilizio. Il Tribunale Regionale del Lazio ha accolto il ricorso avanzato dalla vicina, annullando il diniego impugnato e ordinando al Comune di esibire gli atti richiesti, ossia "tutti gli atti del procedimento di repressione di abuso edilizio culminato nell'ordinanza di demolizione".

Secondo i giudici amministrativi, "in capo alla ricorrente va riconosciuta la sussistenza della legittimazione ad esercitare il diritto di accesso in quanto strumentale ad una vasta gamma di situazioni giuridicamente rilevanti che vanno dal diritto di proprietà all'interesse all'ordinato assetto del territorio". La giurisprudenza amministrativa ha, infatti, da tempo riconosciuto che l'ordinato assetto edilizio dell'abitato, secondo la prescrizione degli strumenti urbanistici, costituisce per la comunità un valore che, come tale, ben può essere tutelato ad iniziativa di chiunque appartenga alla medesima comunità. I giudici aditi rilevano, inoltre, che "il diritto all'accesso è sorretto oltre che da una finalità di tutela anticipata individuale, anche da una funzione partecipativa e di controllo sulla trasparenza e sull'imparzialità dell'azione amministrativa".

Nella fattispecie concreta - conclude la sentenza - non sussiste neppure alcuna esigenza di riservatezza da salvaguardare, posto che gli atti richiesti non attengono alla sfera privata della controinteressata bensì ad opere di generale conoscenza, tanto che l'art. 7, c. 7, della legge n. 47/85 prevede la pubblicazione periodica all'Albo comunale dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione.

## Calcolo dell'usufrutto

Età del beneficiario	Coefficiente	Tasso d'interesse legale	Percentuale usufrutto	Percentuale nuda proprietà
da 0 a 20	38	2,5	95	5
da 21 a 30	36	2,5	90	10
da 31 a 40	34	2,5	85	15
da 41 a 45	32	2,5	80	20
da 46 a 50	30	2,5	75	25
da 51 a 53	28	2,5	70	30
da 54 a 56	26	2,5	65	35
da 57 a 60	24	2,5	60	40
da 61 a 63	22	2,5	55	45
da 64 a 66	20	2,5	50	50
da 67 a 69	18	2,5	45	55
da 70 a 72	16	2,5	40	60
da 73 a 75	14	2,5	35	65
da 76 a 78	12	2,5	30	70
da 79 a 82	10	2,5	25	75
da 83 a 86	8	2,5	20	80
da 87 a 92	6	2,5	15	85
da 93 a 99	4	2,5	10	90

## È legge il decreto Scip 2

È stato convertito nella legge 23.4.'04, n. 104, il decreto-legge 23.2.'04, n. 41, contenente disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione (cosiddetto decreto Scip 2).

Sulla base del provvedimento approvato, potranno essere venduti tutti gli immobili oggetto di cartolarizzazione (ossia di vendita) per i quali gli inquilini hanno fatto richiesta di acquisto entro il 31.10.'01. Tali immobili saranno però venduti a prezzi del 2001 e non del 2003 (ciò sulla base di un emendamento alla Finanziaria 2004 approvato contro il parere del Governo) e chi ha già acquistato potrà richiedere il rimborso di quanto pagato in più.

Nel corso dell'esame del decreto da parte della Camera dei deputati, si è registrata una vivace protesta della Lega Nord - fortemente critica sui contenuti del provvedimento - secondo la quale gli immobili saranno venduti ad un prezzo pari al 30% del valore di mercato. In particolare, il Ministro leghista Roberto Maroni ha dichiarato: "La vendita del patrimonio, che è un patrimonio pubblico, si deve fare al massimo del valore possibile, altrimenti che operazione è? Invece non si sta facendo perché nei confronti di alcune categorie, cioè di chi ci sta dentro (e sono essenzialmente dipendenti pubblici e parliamo di Roma) non viene adottato il valore del bene, che tra l'altro è riferito al 2001, ma viene ridotto sostanzialmente".

## Applicazione di tassa o tariffa rifiuti nei capoluoghi di provincia (marzo 2004)

Superati i contorsionismi della retorica europeista, l'Ue appare come ben altro che un "veicolo di globalizzazione", come viene spesso etichettata nel mondo dei media. Essa è un semplice "cartello" di Stati: messa a repentaglio dalla globalizzazione l'esistenza dei vecchi confini nazionali, anziché accettare la sfida dell'atomizzazione in (e della competizione tra) microstati, gli Stati si riuniscono in un unico grande "trust", che mira a salvaguardare quelle che sono le loro prerogative secolari. Il potere di tassare, cioè, e quello di legiferare.

Alberto Mingardi

È sempre stato molto chiaro, a quanti hanno fatto della libertà individuale la propria bandiera, che il liberale doveva essere un convinto fautore della pace, quale condizione fondamentale per la tutela dei diritti individuali. Il libero scambio non è un fine in sé: esso è il mezzo attraverso il quale si realizzano due ideali, la libertà e la pace. Perché la libertà abbisogni dello scambio, si capisce facilmente. Perché la pace si fondi su legami di scambio, è per certi versi molto più chiaro. "Dove passano le merci, non passeranno gli eserciti": questo "slogan" di Frédéric Bastiat contiene in sé un grande nucleo di verità.

Alberto Mingardi

Come ha compreso Alessandro Baricco, "la globalizzazione ha questo di rivoluzionario: è un modo per far respirare il denaro attraverso la pace. Non solo non serve la guerra: ha bisogno della pace".

Alberto Mingardi

Il mercato, come regno del gioco libero e volontario degli interessi individuali, è lontano da ogni forma di coercizione. La guerra, viceversa, è l'attività più tipica degli Stati, addirittura la loro attività caratteristica nel momento in cui è quella che davvero li distingue da qualsiasi altra istituzione che abbia calcolato questa terra.

Alberto Mingardi

REGIONE	COMUNE	RIFIUTI: TASSA O TARIFFA
PIEMONTE	Torino	TASSA
	Alessandria	TASSA
	Asti	TARIFFA dal 2004
	Biella	TARIFFA dal 2003
	Cuneo	TASSA
	Novara	TASSA
	Verbania Vercelli	TASSA
VALLE D'AOSTA	Aosta	TASSA
LOMBARDIA	Milano	TASSA
	Bergamo	TARIFFA dal 2003
	Brescia	TARIFFA dal 2002
	Como	TASSA
	Cremona	TASSA
	Lecco	TASSA
	Lodi	TASSA
	Mantova	TARIFFA dal 2003
	Pavia	TASSA
	Sondrio Varese	TASSA
TRENTINO	Bolzano	TARIFFA dal 2001
	Trento	TARIFFA dal 2002
VENETO	Venezia	TARIFFA dal 1999
	Belluno	TASSA
	Padova	TARIFFA dal 2001
	Rovigo	TARIFFA dal 2003
	Treviso	TARIFFA dal 2004
	Verona	TASSA
	Vicenza	TARIFFA dal 2002
FRIULI VENEZIA GIULIA	Trieste	TASSA
	Gorizia	TARIFFA dal 2002
	Pordenone	TASSA
	Udine	TARIFFA dal 2001
LIGURIA	Genova	TASSA
	Imperia	TASSA
	La Spezia	TASSA
	Savona	TASSA
EMILIA-ROMAGNA	Bologna	TASSA
	Ferrara	TARIFFA dal 2004
	Forlì	TARIFFA dal 2000
	Modena	TASSA
	Parma	TARIFFA dal 2000
	Piacenza	TASSA
	Ravenna	TARIFFA dal 2003
	Reggio Emilia	TARIFFA dal 2000
	Rimini	TARIFFA dal 2003

REGIONE	COMUNE	RIFIUTI: TASSA O TARIFFA
TOSCANA	Firenze	TASSA
	Arezzo	TARIFFA dal 2000
	Grosseto	TASSA
	Livorno	TASSA
	Lucca	TARIFFA dal 2003
	Massa	TASSA
	Pisa	TASSA
	Pistoia	TARIFFA dal 2004
	Prato Siena	TARIFFA dal 2003
UMBRIA	Perugia	TASSA
	Terni	TASSA
MARCHE	Ancona	TASSA
	Ascoli Piceno	TASSA
	Macerata	TASSA
	Pesaro	TARIFFA dal gennaio 2002
LAZIO	Roma	TARIFFA dal 2003
	Frosinone	TASSA
	Latina	TASSA
	Rieti Viterbo	TASSA
ABRUZZO	L'Aquila	TASSA
	Chieti	TASSA
	Pescara	TASSA
	Teramo	TASSA
MOLISE	Campobasso	TASSA
	Isernia	TASSA
CAMPANIA	Napoli	TASSA
	Avellino	TASSA
	Benevento	TASSA
	Caserta	TASSA
	Salerno	TASSA
PUGLIA	Bari	TASSA
	Brindisi	TASSA
	Foggia	TASSA
	Lecce Taranto	TASSA
BASILICATA	Potenza	TASSA
	Matera	TASSA
CALABRIA	Reggio Calabria	TASSA
	Catanzaro	TASSA
	Cosenza	TASSA
	Crotone	TASSA
	Vibo Valentia	TASSA
SICILIA	Palermo	TASSA
	Agrigento	TASSA
	Caltanissetta	TASSA
	Catania	TASSA
	Enna	TARIFFA dal 2004
	Messina	TASSA
	Ragusa	TASSA
	Siracusa Trapani	TASSA
SARDEGNA	Cagliari	TASSA
	Nuoro	TASSA
	Oristano	TASSA
	Sassari	TASSA

TOTALE COMUNI = 103

TASSA = 76

TARIFFA = 27

### Collaborazione Confedilizia-FallimentiAffari.com

FallimentiAffari.com – settimanale on line di informazione economica e motore di ricerca dedicato alle aste fallimentari e alle vendite giudiziarie ([www.fallimentiaffari.com](http://www.fallimentiaffari.com)) – propone ai propri utenti gli annunci delle aste giudiziarie immobiliari pubblicati sul sito Internet della Confedilizia (all'indirizzo [www.confedilizia.it/leaste.html](http://www.confedilizia.it/leaste.html)).

L'iniziativa costituisce un ulteriore ausilio all'obiettivo che si prefigge il servizio istituito dalla Confedilizia, quello di favorire il miglior esito per i creditori delle aste giudiziarie immobiliari.

## Applicazione della tassa o canone occupazione nei capoluoghi di provincia (marzo 2004)

REGIONE	COMUNE	TOSAP/COSAP	REGIONE	COMUNE	TOSAP/COSAP
PIEMONTE	Torino	TOSAP	UMBRIA	Perugia	TOSAP
	Alessandria	COSAP		Terni	TOSAP
	Asti	TOSAP	MARCHE	Ancona	TOSAP
	Biella	TOSAP		Ascoli Piceno	TOSAP
	Cuneo	COSAP		Macerata	TOSAP
	Novara	TOSAP		Pesaro	TOSAP
	Verbania	COSAP	LAZIO	Roma	COSAP
Vercelli	TOSAP	Frosinone		COSAP	
VALLE D'AOSTA	Aosta	COSAP		Latina	TOSAP
	LOMBARDIA	Milano		COSAP	Rieti
Bergamo		COSAP		Viterbo	TOSAP
Brescia		COSAP	ABRUZZO	L'Aquila	TOSAP
Como		COSAP		Chieti	TOSAP
Cremona		COSAP		Pescara	COSAP
Lecco		TOSAP	Teramo	COSAP	
Lodi		TOSAP	MOLISE	Campobasso	TOSAP
Mantova		COSAP		Isernia	TOSAP
Pavia		TOSAP	CAMPANIA	Napoli	COSAP
Sondrio		TOSAP		Avellino	TOSAP
Varese		COSAP		Benevento	TOSAP
TRENTINO	Bolzano	COSAP		Caserta	TOSAP
	Trento	COSAP		Salerno	TOSAP
VENETO	Venezia	COSAP	PUGLIA	Bari	TOSAP
	Belluno	COSAP		Brindisi	TOSAP
	Padova	COSAP		Foggia	COSAP
	Rovigo	TOSAP		Lecce	TOSAP
	Treviso	COSAP		Taranto	TOSAP
	Verona	COSAP	BASILICATA	Potenza	COSAP
Vicenza	COSAP	Matera		TOSAP	
FRIULI VENEZIA GIULIA	Trieste	COSAP	CALABRIA	Reggio Calabria	TOSAP
	Gorizia	TOSAP		Catanzaro	TOSAP
	Pordenone	TOSAP		Cosenza	COSAP
	Udine	COSAP		Crotone	TOSAP
LIGURIA	Genova	COSAP		Vibo Valentia	COSAP
	Imperia	TOSAP	SICILIA	Palermo	TOSAP
	La Spezia	TOSAP		Agrigento	TOSAP
	Savona	COSAP		Caltanissetta	TOSAP
	EMILIA-ROMAGNA	Bologna		COSAP	Catania
Ferrara		COSAP		Enna	TOSAP
Forlì		COSAP		Messina	COSAP
Modena		TOSAP (PER I PASSI CARRABILI C'E' UN CANONE APPOSITO)		Ragusa	TOSAP
			Siracusa	COSAP	
Parma		COSAP	Trapani	TOSAP	
Piacenza		COSAP	SARDEGNA	Cagliari	TOSAP
Ravenna		TOSAP		Nuoro	TOSAP
Reggio Emilia	COSAP	Oristano		COSAP	
Rimini	COSAP	Sassari		TOSAP	
TOSCANA	Firenze	COSAP			
	Arezzo	TOSAP			
	Grosseto	TOSAP			
	Livorno	TOSAP			
	Lucca	TOSAP			
	Massa	COSAP			
	Pisa	TOSAP			
	Pistoia	COSAP			
	Prato	TOSAP			
	Siena	COSAP			

TOTALE COMUNI = 103	COSAP = 46	TOSAP = 57
---------------------	------------	------------

## Case degli enti di previdenza

Camminando per le vie della capitale ho avuto modo di leggere a caratteri cubitali che le case degli enti previdenziali resteranno agli attuali assegnatari. Questa notizia avrebbe dovuto costituire un motivo di legittimo orgoglio nell'ipotesi in cui dette case, realizzate a costi a dir poco esorbitanti con soldi della collettività, non fossero state occupate per decenni a «nummo uno» e non fossero diventate, di fatto, un bene di proprietà di pochi eletti. Infatti conosco diverse persone che, pur dimorando abitualmente e notoriamente in altri posti, risultano residenti assieme a parenti anziani, più o meno prossimi,

per non perdere la possibilità di acquistare a un prezzo risibile un appartamento in zone centrali e ben servite.

È disgustoso, mi passi il termine, lo squilibrio che esiste nella nostra società: ci sono casi di reale indigenza in merito ai quali «nulla quaestio», ma spesso risultano assegnati alloggi favolosi a persone che, oltre a non avere alcun diritto al momento dell'assegnazione, pagano affitti ridicoli, pur risultando percettrici di redditi neppure paragonabili a quelli di un operaio. Tutti sanno be-

nissimo come stanno le cose, ma nessuno affronta il problema per non crearsi odiose inimicizie, soprattutto in epoca prossima alle elezioni. Il senso di nausea per tali cose si accresce ulteriormente in me quando penso che mio padre, monoreddito con tre figli e moglie a carico, ha sempre avuto ritirata in busta paga la quota per la Gescal e, a rigor di logica, avrebbe dovuto avere diritto a un alloggio popolare. Invece, nonostante la situazione precaria, non abbiamo mai avuto alcunché.

**Mario**

**Sale la polemica sulle case degli enti di previdenza.**

Lord Bauer ha sostenuto che i trasferimenti *da-governo-a-governo* (ovvero, appunto, il *foreign aid*) vadano a minare lo sviluppo di un Paese proprio perché essi contribuiscono ad alimentare l'ostilità verso il mercato. Nel momento in cui essi vanno a beneficiare la classe burocratica, oltre ai problemi di corruzione che da questo fatto conseguono, costituiscono un incentivo per l'allargamento del settore pubblico a spese del settore privato.

*Alberto Mingardi*

L'Unione europea distribuisce finanziamenti a larghe mani, ma ciò è ben misera cosa rispetto alle opportunità che vengono negate ai produttori del Terzo Mondo quando, anziché trovarsi sull'ampia autostrada del mercato, debbono scontrarsi con le tremende barriere doganali che circondano il Vecchio continente.

*Alberto Mingardi*

Lo Stato si presenta come quella particolare agenzia che detiene il monopolio dell'uso della forza su un determinato territorio e il monopolio della produzione del diritto. Quest'ultima è funzionale al monopolio dell'uso della forza: lo Stato non si accontenta della violenza per la violenza ma pretende d'ammantare le proprie azioni (persino le più efferate) col velo sottile d'una pretesa legittimità.

*Alberto Mingardi*

La proliferazione dei McDonald's è forse il fenomeno che più d'ogni altro dimostra l'inconsistenza dei luoghi comuni della mentalità anticapitalistica. Il principale, lo sappiamo, è che il liberismo manchi di socialità. L'esistenza stessa dei McDonald's mina alla base questo pregiudizio: i vituperati *fast-food* svolgono una funzione sociale non da poco. Nei "Mac" di tutto il mondo si mangia per cinque dollari. Il prodotto viene servito a puntino in un ambiente così amichevole che più amichevole non si può, effervescente e coloratissimo, tant'è che i bambini fanno la fila. A certi benpasciuti intellettuali questo dirà poco o niente. Però il mondo è fatto anche di gente che tira la carretta e arriva a sera col fiatone.

*Alberto Mingardi*

MODELLO DI DENUNCIA DI LOCAZIONE IN IMMOBILE STORICO

(ex art. 59 D.Lgs.vo 22.1.'04 n. 42)

Raccomandata R.R.

Chiar.mo  
SIGNOR SOPRINTENDENTE  
per i beni architettonici e il paesaggio  
.....  
(via)  
.....  
(città e CAP)

Il sottoscritto .....  
(nome, cognome, indirizzo, codice fiscale)  
nella sua qualità di proprietario/comproprietario (cancellare quanto non interessa)<sup>1</sup> dell'unità immobiliare sita in ..... (Descrizione catastale: .....)  
..... dichiara e comunica, ad ogni conseguente effetto di legge, che in data ..... è stato stipulato contratto di locazione (registrato in data ..... n. .... all'Ufficio Entrate/Registro di .....<sup>2</sup>) inerente l'unità immobiliare sopra descritta per la durata di ..... ad uso ..... nonché alle condizioni tutte risultanti dal predetto contratto, e conseguentemente trasferita la detenzione della stessa.

CONDUTTORE O (in caso di società, impresa ecc.) CONDUTTRICE: .....

(dati identificativi: nome, cognome, indirizzo, codice fiscale o - in caso di società, impresa ecc. - ragione sociale, sede legale, codice fiscale)

Le parti, ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal D.Lgs.vo n. 42/'04, dichiarano di essere domiciliate o di avere sede

LOCATORE: in .....  
(luogo e via)

CONDUTTORE o CONDUTTRICE: in .....  
(luogo e via)

....., li .....  
(luogo) (data)

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

LA CONDUTTRICE (legale rappresentante)

.....  
(sottoscrizione)

.....  
(sottoscrizione)

NOTE

- 1 In caso, sostituire le parole "proprietario/comproprietario" con le parole "usufruttuario" ecc., a seconda del caso che ricorra.
- 2 Sostituire la frase tra parentesi - in caso - con la frase: "in corso di registrazione". Si ricorda peraltro che la registrazione non è dovuta per le locazioni di durata inferiore a 30 giorni complessivi nell'anno nonché per le locazioni soggette ad Iva.

AVVERTENZE

La denuncia deve essere inoltrata entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione (con eventuale modifica, in punto, del modello di denuncia in caso di trasferimento differito della detenzione).

In caso di locazione effettuata da società, impresa ecc. il modello deve essere modificato di conseguenza nelle parti relative all'identificazione del locatore.

Si consiglia - a scopo cautelativo - di effettuare la denuncia anche per le locazioni in corso, entro il 31.5.'04.

La denuncia al Soprintendente si aggiunge ad ogni precedente obbligo inerente i contratti di locazione (che, in particolare, devono quindi continuare ad essere denunciati anche all'Autorità di Polizia).

Il modello, opportunamente modificato, può essere utilizzato anche per la denuncia dei contratti di comodato (che pure, come ben noto, trasferiscono la detenzione).

L'omessa denuncia è punita a titolo di delitto.

Fonte: CONFEDILIZIA

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

SFRATTI  
SOSPESI  
SENZA ASTA

Le esecuzioni di rilascio (gli sfratti, in gergo) sono sospese fino al 30 giugno di quest'anno, ma a determinate condizioni: che siano state iniziate prima del 2001, che riguardino immobili abitativi siti in Comuni ad alta tensione abitativa (tali, quindi, prima della revisione del relativo Elenco entrata in vigore lo scorso 18 febbraio), che i conduttori interessati rientrino nelle particolari categorie previste (ultrasessantacinquenni, handicappati gravi) e che non abbiano la possibilità economica di accedere ad una normale locazione.

Ma il Tribunale di Firenze (g.u. Mascagni) - in una sua sentenza (n. 406/'03) - ha precisato che il vigente blocco degli «sfratti» è sottoposto ad un'ulteriore condizione: che il titolo esecutivo (il provvedimento giudiziale, cioè, sulla cui base l'Ufficiale giudiziario procede all'escomio dell'inquilino) non si sia formato per una ragione diversa da quella della finita locazione, e ciò perché il blocco in questione è inserito in una normativa che riguarda appunto questo tipo di rilasci, e basta. Nel caso specifico, il Tribunale ha dichiarato che il blocco non si poteva applicare in un'esecuzione intrapresa sulla base di un decreto di trasferimento emesso in sede di espropriazione immobiliare.

Nell'occasione, il Tribunale (la cui sentenza, nel suo testo integrale, trovasi pubblicata sul sito Internet della proprietà immobiliare [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) ha anche stabilito che il decreto di trasferimento emesso in sede di espropriazione forzata immobiliare non dà diritto all'assegnatario dell'immobile di procedere ad esecuzione forzata per rilascio contro chi occupi l'immobile in forza di un contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento, ancorché cessato di diritto prima del pignoramento stesso (nella specie a seguito di provvedimento di rilascio per finita locazione).

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 3.4.'04  
(rubrica del Presidente confederale)

Certificati di qualità per gli immobili

di Saverio Fossati

Qualità e mattone, matrimonio difficile. Ci sono voluti anni di studio e di tentativi senza esito per arrivare a un progetto serio sulla certificazione di qualità degli immobili. Quello presentato a Milano da Rina e Confedilizia ha i numeri per una buona riuscita.

Le difficoltà e i tempi lunghi sono i segnali di un male antico del mercato immobiliare italiano: la scarsa trasparenza. Mentre negli altri settori economici la ricerca delle formule più interessanti per la ricerca e l'ottenimento della qualità è

Il progetto di Confedilizia e Rina

uno dei motori della concorrenza, nell'immobiliare si inizia adesso. Perché qualità vuol dire processi industriali chiari e risultati confrontabili, due aspetti che molti operatori del settore vedono positivamente solo a parole.

Bene hanno fatto, quindi, Rina e Confedilizia a varare la certificazione di qualità immobiliare, articolata su tre livelli: lo stato, il programma di manutenzione e la gestione



economico-finanziaria dell'edificio. La proposta è nata da una collaborazione fra Rina e Confedilizia iniziata nel 2002. Al convegno di presentazione, a Milano, il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha sottolineato gli elementi cardine del progetto: «La certificazione è volontaria, indipendente e senza agevolazioni. Queste sono le caratteristiche che consentiranno al mercato di sceglierla». Fra le linee-

guida per la certificazione, esposte da Domenico De Andreis e Cesare Murgia del Rina, va segnalata la grande cura con cui sono stati elaborati gli standard dei servizi di gestione programmata e del sistema informativo dell'immobile. La risposta degli operatori presenti al convegno è stata positiva: Virgilio Tesan, ad di Generali Properties, ha parlato di «giusta direzione», anche in presenza di un mercato poco preparato, mentre Giorgio Fantoni, direttore generale Servizi di Pirelli Re, ha suggerito di tener conto nella certificazione delle differenze oggettive fra immobili nuovi e recenti.

Lo Stato è una "finzione giuridica": nessuno gli ha mai stretto la mano. Ma non è solo questo. È anche un "rapporto di forza": la relazione che una parte della popolazione di un Paese, la classe politica, intrattiene con l'altra parte, i contribuenti. Lo Stato detiene il monopolio della violenza legale: l'unica ammessa, nel territorio al quale presiede.

*Alberto Mingardi*

## Poteri sindaco

### Strade vicinali Ostacoli da rimuovere

Il sindaco può ordinare la rimozione degli impedimenti necessari al ripristino dell'uso pubblico di una strada vicinale, anche se non risulta iscritta nell'elenco delle strade comunali. Lo ha stabilito il Consiglio di stato, sez. V, con la decisione n. 7831 dell'1/12/03. L'esercizio del potere di tutela possessoria di diritto pubblico sulle strade vicinali deriva dall'art. 15 del dlgs 1/09/18, n. 1446. Presupposti per l'intervento del sindaco sono l'accertata preesistenza di fatto dell'uso pubblico della strada e la sopravvenienza di un'alterazione dei luoghi che costituisca impedimento al suo utilizzo da parte della collettività. Per l'individuazione dell'uso pubblico, prosegue il provvedimento, non sono determinanti le risultanze catastali o l'inclusione della strada nell'elenco comunale delle strade pubbliche, bensì la verifica delle condizioni effettive in cui il bene si trova. Nel caso in esame, i giudici hanno ritenuto sufficientemente dimostrata, nell'ordinanza sindacale contestata, l'esistenza sulla strada vicinale di un pubblico passaggio realizzato per accedere all'area demaniale di un vicino torrente e per collegarsi a una frazione locale.

Le Associazioni territoriali interessate possono richiedere il testo integrale della sentenza alla Sede centrale.

L'incontro col mercato diventa un *test* per le tradizioni di questa o quella cultura: se esse sono sentite e radicate, non ne subiranno conseguenze. Il mercato si porrà al loro servizio, perché è ciò che i consumatori desiderano. Se invece si tratta d'eredità posticce e mal digerite verranno spazzate via. Ma non perché sia il mercato a volerle rimpiazzare: perché, semplicemente, attraverso lo scambio ognuno di noi è posto in contatto con altre realtà.

*Alberto Mingardi*

## In Europa al via il progetto Urban II

La Commissione europea ha diffuso un documento nel quale delinea una strategia unitaria per migliorare l'ambiente urbano. Negli insediamenti urbani vivono circa l'80% dei cittadini dell'Unione, proprio nelle zone in cui gli effetti dei vari problemi ambientali sono avvertiti con maggiore intensità. Il rumore, la cattiva qualità dell'aria, il traffico intenso, la scarsa manutenzione dell'ambiente costruito, la cattiva gestione ambientale e la mancanza di pianificazione strategica favoriscono l'insorgere di problemi di salute e peggiorano la qualità della vita.

Per raggiungere l'obiettivo di trovare una soluzione ai principali problemi connessi alla situazione ambientale in Europa, occorre – rileva il documento – migliorare radicalmente l'ambiente urbano e la qualità della vita nelle città, tenendo conto, nel contempo, delle relazioni dinamiche con i problemi economici e sociali e rafforzando così il contributo ambientale allo sviluppo sostenibile delle aree urbane. La Commissione inviterà tutti gli Stati membri a:

- svolgere azioni volte ad una progettazione urbana sostenibile, tenendo conto dei rischi ambientali
- predisporre incentivi per incoraggiare la riconversione dei terreni abbandonati piuttosto che l'utilizzo di terreni vergini
- garantire un sostegno per la riconversione delle proprietà abbandonate nelle zone urbane
- fissare densità minime per l'uso del territorio a fini residenziali, che incoraggino una maggiore densità e limitino la proliferazione urbana
- valutare quali conseguenze avranno i cambiamenti climatici sulle città, per non avviare progetti inopportuni, e quali adattamenti alle nuove condizioni climatiche potrebbero essere integrati nel processo di pianificazione territoriale.

La Commissione, inoltre, metterà a punto una metodologia comune per valutare la sostenibilità complessiva degli edifici e dell'ambiente costruito, e in particolare una serie di indicatori del ciclo della vita degli edifici. Tale metodologia si applicherà anche a progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici o a ristrutturazioni importanti degli edifici esistenti. Successivamente la Commissione proporrà nuovi requisiti di efficienza ambientale di carattere non energetico, ad integrazione delle disposizioni della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia.

## TUTTOCONDOMINIO

### Recinzioni

La recinzione della zona verde di un viale comune per evitare un indiscriminato calpestio dell'area, deliberata dall'assemblea dei condòmini a difesa della proprietà condominiale, non è suscettibile di inquadramento in una ipotesi di innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune e tanto meno può essere assimilata a una innovazione idonea ad arrecare pregiudizio alla cosa stessa, bensì configura un semplice mutamento della sistemazione od utilizzazione della cosa comune, rientrante negli atti di ordinaria amministrazione devoluti all'amministratore, per i quali è sufficiente la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (così, Cass. 21 settembre 1977, n. 4035).

È stato inoltre ritenuto che la delimitazione con vaschette in cemento di un'area comune sin dall'origine non destinata al passaggio non pregiudica il diritto dei condòmini sulle cose comuni, non costituisce innovazione e non richiede nemmeno una preventiva decisione dell'assemblea (Trib. Parma 11 luglio 1991, n. 755, in Arch. loc. e cond. 1992, 146).

Da ultimo si veda Trib. Bologna 7 marzo 2000, n. 639, in tema di installazione sostitutiva di una recinzione in rete metallica.

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

Il liberale crede nella pace perché la libertà *esige* la pace, e viceversa. Non ha senso pensare di potere godere della libertà in guerra, e neppure una pace vissuta in catene pare gravida di piacevoli premesse. È all'espansione degli scambi, all'integrazione del mondo in un'unica economia che renda *troppo costosa* ogni guerra, che il liberale guarda per assicurarsi la pace.

*Alberto Mingardi*

## Le agevolazioni "prima casa" non si perdono in caso di acquisto di un terreno, con costruzione entro un anno di una casa

La norma generale prevede che, nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione (attuata prima del decorso di 5 anni) dell'immobile acquistato con i benefici fiscali "prima casa", proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, non operi la decadenza dalle agevolazioni ottenute per il primo acquisto.

Rispondendo ad uno specifico quesito, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che la regola sopra esposta si applica anche al caso in cui, dopo l'alienazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa", il contribuente interessato acquisti un terreno, a patto che, entro un anno dall'alienazione, "venga ad esistenza" un fabbricato destinato ad abitazione principale (non essendo sufficiente che entro l'anno dall'alienazione ci si limiti all'acquisto del terreno). Secondo l'Agenzia delle entrate, il requisito necessario è che il fabbricato acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico; deve quindi esistere - aggiunge l'Agenzia - almeno un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura.

Il chiarimento di cui sopra è contenuto nella Risoluzione 16.3.'04, n. 44/E.

## LA GRADUATORIA

Classifica della variazione % dei prezzi medi di vendita residenziali

Capoluogo	Gennaio 2004/ Gennaio 2003	Capoluogo	Gennaio 2004/ Gennaio 2003
Pos.	Variazione %	Pos.	Variazione %
1 Milano	9,1	53 Aosta	7,2
2 Roma	9,0	54 Reggio Emilia	7,2
3 Venezia	9,0	55 Grosseto	7,1
4 Firenze	8,9	56 L'Aquila	7,1
5 Rimini	8,8	57 Lecco	7,1
6 Bologna	8,8	58 Cosenza	7,0
7 Ravenna	8,5	59 Cuneo	7,0
8 Bolzano	8,5	60 Massa	7,0
9 Torino	8,0	61 Messina	7,0
10 Ancona	7,9	62 Pordenone	7,0
11 Arezzo	7,9	63 Potenza	7,0
12 Livorno	7,9	64 Ragusa	7,0
13 Lodi	7,9	65 Reggio Calabria	7,0
14 Trento	7,9	66 Ferrara	7,0
15 Napoli	7,9	67 Novara	7,0
16 Cremona	7,8	68 Pescara	7,0
17 Pavia	7,8	69 Vicenza	7,0
18 Trieste	7,8	70 Catania	7,0
19 Lecce	7,8	71 Latina	7,0
20 Brescia	7,8	72 Parma	7,0
21 Alessandria	7,7	73 Agrigento	6,9
22 Chieti	7,7	74 Lucca	6,9
23 Enna	7,7	75 Avellino	6,8
24 Imperia	7,7	76 Asti	6,8
25 Matera	7,7	77 Rovigo	6,8
26 Palermo	7,7	78 Terni	6,8
27 Treviso	7,7	79 Taranto	6,7
28 Varese	7,7	80 Biella	6,5
29 Vercelli	7,7	81 Caserta	6,5
30 Genova	7,7	82 Viterbo	6,5
31 Cagliari	7,5	83 Siena	6,5
32 Forlì	7,5	84 Siracusa	6,3
33 Perugia	7,5	85 Ascoli Piceno	6,0
34 Salerno	7,5	86 Belluno	6,0
35 Savona	7,5	87 Isernia	6,0
36 Piacenza	7,5	88 Macerata	6,0
37 Modena	7,5	89 Udine	6,0
38 Bergamo	7,5	90 Vibo Valentia	6,0
39 Bari	7,5	91 Sassari	6,0
40 Verona	7,5	92 Prato	5,9
41 Gorizia	7,4	93 Campobasso	5,9
42 Mantova	7,4	94 Crotone	5,8
43 Nuoro	7,4	95 Teramo	5,6
44 Padova	7,4	96 Trapani	5,6
45 La Spezia	7,3	97 Oristano	5,5
46 Pesaro	7,3	98 Catanzaro	5,5
47 Pisa	7,3	99 Vercelli	5,4
48 Como	7,3	100 Brindisi	5,2
49 Frosinone	7,2	101 Benevento	5,0
50 Pistoia	7,2	102 Foggia	5,0
51 Rieti	7,2	103 Caltanissetta	4,5
52 Sondrio	7,2	Media Italia	7,1

Fonte: Scenari Immobiliari

da 24 ore 5.1.'04



dal 1883, a difesa del proprietario di casa

La casa è un valore per il Paese.  
Ma deve essere difesa.  
Noi lo facciamo da 120 anni.

**DELLA CONFEDILIZIA, C'È BISOGNO.**

oltre 210 sedi in tutta Italia  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Ogni McDonald's che apre è una piccola vittoria per la libertà economica. Proprio per questo non piace ai "socialisti di tutti i partiti": perché rappresenta il trionfo del modello capitalista, proprio in quei frangenti sui quali i comunisti scommettevano per il suo fallimento. Per i poveri, i deboli, gli affamati, ha fatto di più un Big-Mac che qualsiasi assegno di "sicurezza sociale". Ecco perché in tanti odiano McDonald's: perché ha avuto successo, laddove il comunismo, avarissimo di pane e companatico per farci i panini, ha invece fallito.

Alberto Mingardi

### Immobili locati da ammortizzare al 3%

Le società immobiliari devono ammortizzare gli immobili strumentali per natura nella misura del 3% (coefficiente fissato per il relativo settore) e, considerata la strumentalità oggettiva che caratterizza i beni, questa si rende applicabile a prescindere dall'effettivo utilizzo degli stessi da parte del loro possessore o della loro eventuale locazione a terzi.

È quanto ha risposto l'Agenzia delle entrate - con Risoluzione 9.4.'04, n. 56/E - ad una istanza di interpello.

### Non paga l'Ici il coniuge separato assegnatario della casa coniugale

Il coniuge, o ex coniuge, affidatario della prole e assegnatario della casa, o ex casa, coniugale non è soggetto passivo dell'Ici se il giudice della separazione, o del divorzio, gli assegna l'abitazione nella casa familiare.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Firenze, Sez. XII, con sentenza 21.1.'03, n. 162, precisando che il giudice della separazione, o del divorzio, non ha il potere di costituire diritti reali, quali quelli di uso o di abitazione, ma può pronunciare soltanto la sussistenza di un diritto personale sulla casa, o ex casa, coniugale, così come va esclusa - in linea di principio - un'automatica attribuzione volontaria tra i coniugi, o ex coniugi, di diritti reali di godimento.

Il mercato (qualunque cosa ne dicano i suoi critici) non impiega alcuna coercizione: esso vede, ogni giorno, milioni di individui *scambiarsi* beni e servizi volontariamente. Le imprese gareggiano per attrarre consumatori, senza puntare la pistola alla tempia di nessuno. Viceversa lo Stato – che a sua volta produce servizi – *costringe* ogni individuo che risiede nel suo territorio a finanziarne la produzione. C'è una differenza fondamentale tra le *tasce*, che tutti dobbiamo al Potere politico, e un *prezzo*, che ciascuno di noi può liberamente scegliere se pagare o no per una determinata cosa.

È in questa differenza che affonda le sue radici la *moralità* del mercato.

Alberto Mingardi

## TUTTOCONDOMINIO

### Esalazioni maleodoranti

In generale è da ritenere che le esalazioni maleodoranti o comunque sgradevoli non rientrano nella tutela penalmente apprestata dall'art. 674 c.p. (getto pericoloso di cose) per le emissioni moleste di gas vapori e fumo, ma possono esser fonte di responsabilità civile, ove eccedano i limiti posti dall'art. 844 c.c. (così, Cass. pen., sez. I, 24 aprile 1991, n. 4539, Garzia).

In particolare è stato sottolineato che, per stabilire se la destinazione o la fruibilità di un ambiente comune, in un condominio edilizio, siano state degradate dalle esalazioni di un gabinetto di decenza costruito da uno dei condòmini, il giudice del merito non può limitarsi a constatare l'esistenza di un parere positivo dell'autorità sanitaria comune, poiché quest'ultima cura interessi pubblici diversi da quelli privati, tutelati dalle norme del codice civile sul condominio (Cass. 25 ottobre 1978, n. 4844).

Affrontando una particolare fattispecie, la prima sezione della Cass. pen. (15 novembre 1993, Grandoni) ha stabilito che pur non essendovi l'obbligo (giuridico e penalmente sanzionato) di tenere pulita la propria abitazione, tuttavia l'art. 674 c.p. vieta di tenerla talmente sporca da arrecare molestia o disturbo, mediante esalazioni maleodoranti, alle persone che si trovano nelle vicinanze dell'abitazione medesima. Nella specie la S.C. ha osservato, replicando alla censura del ricorrente secondo cui non sussiste alcun obbligo giuridico di tenere pulita la propria abitazione, che all'imputato non si rimproverava di avere trascurato la pulizia della propria abitazione, bensì di avere provocato emissioni di esalazioni moleste per le persone, tenendo numerosi cani in un terreno comune adiacente alla propria abitazione, ed a quella delle parti lese e che certamente, se si fosse attivato per eliminare tali inconvenienti, avrebbe evitato che la sua condotta (di tenere numerosi cani) integrasse gli estremi del reato previsto dall'art. 674 c.p..

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

## L'INTER VISTA

# Vegas, c'è ancora spazio per ridurre la spesa pubblica

DI ROBERTO SOMMELLA

I conti pubblici non sono fuori controllo. Ma c'è ancora spazio, e molto, per ridurre le spese statali senza sforbiare con loro le prestazioni sociali. Giuseppe Vegas, sottosegretario all'economia, esperto di finanza pubblica e custode di tante leggi finanziarie, non ha ancora una ricetta precisa per recuperare quei 6 miliardi di euro che servono a finanziare l'abbassamento delle aliquote fiscali, ma è certo che, una volta trovate le risorse necessarie a rilanciare l'economia, l'Italia rispetterà il parametro del rapporto deficit-pil al 3%.

**Domanda.** Sottosegretario Vegas, la situazione economica è difficile, a marzo il deficit è andato male, c'è ancora spazio di manovra per il governo per reperire risorse che vadano a finanziare progetti di investimenti pubblici o la riduzione della pressione fiscale?

**Risposta.** Il percorso è stretto, però teoricamente esistono dei trasferimenti che si potrebbero eliminare senza ridurre le prestazioni ai soggetti più deboli. Dobbiamo cercare di far coincidere i soggetti svantaggiati con coloro che verranno avvantaggiati dalla riduzione delle tasse.

**D.** Difficile farlo in una situazione in cui il bilancio pubblico mostra numerose criticità, soprattutto sul fronte della spesa corrente.

**R.** È un problema che ci preoccupa. Bisogna tirare il freno a mano della spesa corrente, ci vuole un periodo di moderazione. Serve un segnale shock sulla spesa, un segnale positivo: nel momento in cui non c'è uno stretto controllo, tutti hanno una motivazione a spingere sull'acceleratore. In un periodo in cui l'economia non sta cavalcando bisogna rendersi con-

to che non si possono aumentare le spese.

**D.** Oltre ai controlli della spesa forse serve usare anche la forbice.

**R.** Ci sono margini per intervenire. Le faccio un esempio, la spesa sanitaria. Stiamo avviando il monitoraggio elettronico delle ricette che avranno a breve tutte il codice a barre, in modo da poter risalire alla persona che le ha presentate. Si potranno fare dei controlli: abbiamo scoperto casi in cui un solo cittadino ha presentato ricette per 4 miliardi di vecchie lire, senza contare quante ricette vengono intestate a persone decedute. Si può controllare e razionalizzare questa voce di spesa senza ridurre le prestazioni, evitando però meccanismi che consentano delle distrazioni. Con il monitoraggio faremo tutto questo e avremo la possibilità di risparmiare qualche miliardo di euro, una cifra non irrilevante.

**D.** Poi c'è il nodo delle tasse, che il governo vuole ridurre. Come si fa?

**R.** È presto per annunciare ricette, quello che posso dire è che se siamo convinti di liberare risorse per l'economia riducendo la pressione fiscale, bisogna rispettare il principio del «senza costi aggiuntivi».

**D.** Che significa?

**R.** Significa che non posso diminuire la pressione fiscale nazionale facendo poi rientrare dalla finestra gli aumenti con i tributi locali. Non serve pagare meno tasse a livello nazionale se aumentano quelle che devi pagare a Storace, Ghigo o Formigoni. Per ridurre la pressione fiscale non si può che razionalizzare le spese.

**D.** Altrimenti si sfora il fatidico rap-

porto del 3% tra deficit e pil. A meno che non si convincano Francia e Germania a rivedere i criteri del Patto di stabilità.

**R.** L'Italia è in grado di rispettare questo rapporto, anche avviando un processo di riduzione fiscale, ma, lo ripeto, a condizione che si tagliano le spese. Senza dubbio in questo momento va anche detto che c'è un rischio di declino per tutta l'Europa. Mi sembra che le condizioni politiche per avviare un discorso sulla possibilità di stornare dal deficit dei paesi europei gli investimenti pubblici ci siano. Noi intanto in Italia i cantieri li stiamo aprendo.

**D.** I cittadini si lamentano della caduta del loro potere d'acquisto. Il governo che cosa ha fatto?

**R.** In questi tre anni molto difficili, siamo intervenuti, senza aumentare le tasse, ma con la consapevolezza che in qualche modo si doveva incidere sull'economia del paese. L'aumento delle pensioni minime, il rafforzamento delle detrazioni fiscali, lo stesso nuovo contratto del pubblico impiego, sono interventi che hanno un senso in periodi eccezionali come questi. E questo che stiamo vivendo è un periodo eccezionale, ma nella politica dei redditi non possiamo certo ripercorrere gli errori della scala mobile. L'indicizzazione dei salari colpirebbe proprio i salari più bassi.

**D.** Sul fronte dei controlli dei prezzi, servirà l'intervento della guardia di finanza?

**R.** Sì, i controlli servono a fermare l'ascesa dei prezzi e a monitorare il settore delle vendite. (riproduzione riservata)



GIUSEPPE VEGAS

## Agevolazioni in crescita per la bioedilizia

I Comuni italiani credono sempre più nella bioedilizia. A sostenerlo è uno studio realizzato da Federabitazione, Anci, Legambiente e Istituto nazionale di bioarchitettura.

Secondo i dati presentati, la casa ecologica viene incentivata con agevolazioni sull'Ici, con provvedimenti che concedono un aumento delle volumetrie, con una corsia preferenziale nelle procedure burocratiche per ottenere le concessioni edilizie e, soprattutto, con riduzioni degli oneri di urbanizzazione.

Jeffrey Sachs e Andrew Warner hanno dimostrato come fra il 1970 e il 1980 i Paesi in via di sviluppo con un'economia aperta ("globalizzata", per così dire) siano cresciuti con un tasso annuo del 4,5%. Quelli con un'economia chiusa dello 0,7%.

*Alberto Mingardi*

## In Cina arriva la proprietà privata

Il Parlamento cinese ha approvato l'inserimento, nella Carta costituzionale, dell'istituto della proprietà privata quale diritto inviolabile, purché ottenuto legalmente. I tremila delegati dell'Assemblea nazionale del popolo hanno ratificato un emendamento che era stato già approvato (lo scorso autunno) dal Comitato centrale del partito comunista, con il quale lo Stato cinese si impegna a tutelare la proprietà privata che, pertanto, non sarà più considerata un furto e neppure distorsione dell'economia "capitalista".

## Impresa agrituristica solo con prodotti propri

L'attività di agriturismo è qualificata agricola a condizione che per il suo svolgimento l'imprenditore utilizzi i prodotti della propria azienda. In ogni caso, queste strutture possono anche organizzare e gestire attività ricreative, culturali e didattiche; tuttavia, qualora venissero utilizzati dei lavoratori, anch'essi saranno equiparati ai lavoratori agricoli. Questo è uno dei chiarimenti forniti dall'Inail con una Nota del 15 gennaio in cui viene passata in rassegna la nuova disciplina dell'imprenditore agricolo.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Un disegno di legge quadro sulla qualità architettonica è stato depositato dal Ministro per i beni e le attività culturali, Urbani.

Nuove norme in materia di esercizio e manutenzione degli impianti termici sono richieste dal senatore Coletti (Margh.).

Dal deputato De Simone (Rif. Com.) proviene una proposta di legge con la quale si richiedono disposizioni per l'attuazione degli articoli 9, 117 e 118 della Costituzione, in materia di beni culturali.

Il senatore Salvi (Ds) ha presentato un disegno di legge dal titolo "Rappresentanza e democrazia sindacale nella stipula dei contratti collettivi di lavoro".

I deputati Napoli e Arnoldi (FI), unitamente ad altri, hanno depositato una proposta di legge che prevede disposizioni per lo sviluppo del settore turistico e la disciplina degli "alloggi vacanze".

Il senatore Malabarba (Rif. Com.) ha rivolto un'interrogazione al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti per chiedere se non ritenga di adottare misure urgenti per il miglioramento delle condizioni abitative pubbliche e private, al fine di garantire il pieno rispetto del principio della pari dignità e delle pari opportunità abitative tra tutti i cittadini, nonché per stabilire canoni di locazione adeguati e proporzionati al reddito dei nuclei abitativi, per controllare ogni atto di intermediazione tra proprietario e affittuario, per assicurare ad ogni persona, indipendentemente dalla provenienza nazionale, un bene dignitoso e a prezzo contenuto.

Il deputato Fiori (An) ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze per sapere se non ritenga opportuno adottare, in materia di qualificazione degli immobili di pregio oggetto di cartolarizzazione, parametri tecnici più aderenti alla realtà sociale, economica ed urbanistica delle città, per evitare l'aggravarsi della situazione di sperequazione nei confronti delle classi sociali più deboli.

I cosiddetti "verdi" rappresentano una corrente di pensiero da un lato dichiaratamente "retrograda" (nella rivalutazione acritica del mondo preindustriale), dall'altro con evidenti ambizioni rivoluzionarie (lo scardinamento del sistema capitalista e "inquinatore"). Non è un caso, del resto, che le esperienze da cui proviene la stragrande maggioranza degli ambientalisti siano quelle dell'extraparlamentarismo "rosso". L'ambientalismo è un albero verde con radici amaranto.

*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 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 %
Variatione marzo 2003 - marzo 2004	1,9 %	1,42 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variatione marzo 2002 - marzo 2004	4,5 %	3,37 %

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 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 %
Variatione marzo 2003 - marzo 2004	2,3 %

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

## 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.

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

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



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

**Anno 14  
Numero 5**

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 4 maggio 2004