



## All'interno

- Tutto sui ricorsi per le date di rilascio
- Amministratori condominiali, l'equilibrio della Confedilizia
- Convertito in legge il decreto sfratti
- Contratti agevolati, in vigore il decreto sostitutivo
- Condonò edilizio, seconda e terza rata rinviate
- Rimborso Irap amministratori condominiali
- Scattano le sanzioni dell'assicurazione casalinghe
- Aree edificabili e Ici, serve il piano attuativo
- La durata dei contratti universitari
- Assemblea condominiale in seconda convocazione, quale maggioranza?
- Contributi statali per archivi privati
- Gli sfratti tra allarmismi e buongoverno

A TUTTI I LETTORI  
BUONE FESTE  
da  
*Confedilizia notizie*

## PERICOLO ASCENSORI

Gli industriali degli ascensori (così come i manutentori e tutti coloro, in genere, che vivono di lavori in questo settore, pagati – naturalmente – dalla proprietà) vogliono imporre a condòmini e proprietari di casa in genere che, in Italia, si debbano seguire, per gli apparati in parola, norme ancora più pesanti (per chi paga) di quelle – già pesanti – che impone l'Unione europea.

Il pretesto, naturalmente, è quello della sicurezza: che, guarda un po', starebbe a cuore degli industriali, ma non... di coloro che usano quotidianamente gli ascensori!

La Confedilizia – ancora una volta sola, naturalmente e come al solito – ha già rappresentato al Ministro Marzano e al Sottosegretario Valducci in particolare (quest'ultimo, ha appalesato – in un convegno a Milano – preoccupanti "aperture" sul problema) di essere contraria all'adozione di norme più restrittive di quelle vigenti in tutta Europa. Perché la sicurezza non può essere, in Italia, differente da quella degli altri Paesi.

La spesa di adeguamento (alle nuove norme) si aggirerebbe, per ogni ascensore, intorno ai 20mila euro almeno.

LA NOSTRA ORGANIZZAZIONE È RIUSCITA, DA PIÙ DI UN ANNO IN QUA, A BLOCCARE UN PROVVEDIMENTO CHE SERVIREBBE SOLO AGLI INDUSTRIALI E A CHI FAREBBE I LAVORI (E, MAGARI, A CHI DISPORREBBE LE RELATIVE SPESE).

MA IL PERICOLO È OGGI PIÙ GRAVE CHE MAI (come da dichiarazioni del Sottosegretario già citato).

INVITIAMO CONDÒMINI E PROPRIETARI DI CASA IN GENERE A MOBILITARSI, ED A CONTATTARE TUTTI I PARLAMENTARI (ma in specie quelli di Forza Italia, cui appartiene l'on. Valducci) ESPO-NENDO IL SEMPLICE CONCETTO PIÙ SOPRA RAPPRESENTATO.

## Sforza Fogliani incontra il Presidente Casini

Il Presidente confederale ha incontrato il Presidente della Camera dei deputati on. Pierferdinando Casini nonché l'on. Sandro Bondi, Coordinatore nazionale di FI. Ha pure incontrato il Presidente della Commissione Giustizia del Senato sen. Antonino Caruso e l'arch. Elio Garzillo, Dirigente generale del Dipartimento per la ricerca, l'innovazione e l'organizzazione del Ministero dei beni culturali. Sforza Fogliani ha poi tenuto una relazione al Convegno Finco sul risparmio energetico negli edifici e partecipato ai Convegni sulla tutela dei cittadini (organizzato dall'ACI) e sulla valorizzazione delle città italiane (organizzato dalla RUR). Ha anche preso parte ad una riunione del Coordinamento dei legali della Confedilizia presieduto dal Responsabile del Coordinamento avv. Paolo Scalettaris e presenziato alla presentazione del Rapporto Isae "Finanza pubblica e redistribuzione". A Trieste, il Presidente confederale ha partecipato – insieme al Vicepresidente confederale Vigne – all'Assemblea annuale dei soci.

Numerosi gli interventi del Presidente confederale a tv e radio. Segnaliamo, fra le altre, le partecipazioni alle trasmissioni in diretta "Istruzioni per l'uso" di Radio uno e "La radio ne parla" di Radio due nonché alla trasmissione "No stop news" di RTL.

Il dott. Renzo Gardella, Responsabile nazionale per i rapporti sindacali, ha incontrato – unitamente al Segretario Generale, Spaziani Testa – il Sottosegretario al Ministero del Lavoro on. Brambilla.

Il Segretario generale ha partecipato ad una trasmissione televisiva di "Rai-utile" dedicata al mercato immobiliare nonché alla presentazione dell'aggiornamento del Rapporto fondi immobiliari 2004 presentato da Scenari Immobiliari. Unitamente all'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, Spaziani Testa ha poi preso parte ad alcune riunioni della Commissione istituita presso il Ministero della giustizia per la predisposizione dei decreti attuativi della delega in materia di fallimenti immobiliari. Unitamente al Vicepresidente Vigne, Responsabile del Gruppo tecnico della Confedilizia, ha partecipato ad alcune riunioni della Commissione ministeriale istituita per l'attuazione della delega in materia di riordino della normativa sugli impianti negli edifici.



Il Presidente confederale ad un Convegno ANACI

## IMPORTANTE

### Amministratori condominiali, l'equilibrio della Confedilizia

Il dott. Egidio Sommi – sostenitore di un progetto di Mansionario/prezzario – ha pubblicato su "La Padania" una sua lunga lettera in cui critica il Mansionario amministratori della Confedilizia, definendolo di favore per gli amministratori stessi. D'altra parte, è un fatto che – sia pure per motivi non ufficializzati – la maggiore Associazione degli amministratori condominiali (l'Anaci) non ha sottoscritto il citato Mansionario. Segno inequivocabile che ancora una volta, e anche su questo problema, la Confedilizia ha assunto – nell'interesse della proprietà, al pari che nell'interesse degli amministratori di condominio – una posizione equilibrata, com'è nella sua tradizione ultracentenaria.

### Fermare un ladro non è mai violenza privata

Il privato, anche quando non ha la facoltà di procedere all'arresto in flagranza dell'autore dei reati per i quali è solo previsto l'arresto facoltativo da parte della polizia giudiziaria, ha tuttavia il diritto di difendere la sua proprietà e quella dei terzi dagli attacchi dei malfattori, e quindi di inseguire un ladro al fine di recuperare la refurtiva e di consentirne l'identificazione e l'arresto; ne consegue che la reazione violenta del ladro al privato che cerca di fermarlo non costituisce legittima reazione a una violenza privata.

Cassazione, sezione II, sent. 24 settembre 2004, n. 37960  
Presidente Di Iorio; relatore Sirena, Pg Consolo

## ULTIME

### Finanziaria

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Cn*, la Finanziaria è ancora in corso di approvazione (in atto, è all'esame del Senato, ma dovrà tornare alla Camera).

Permangono, quanto al suo testo definitivo, le assicurazioni che abbiamo avuto, e di cui abbiamo già riferito: niente modifica del classamento delle unità immobiliari sulla base del loro valore (e non, della loro consistenza) e niente polizza obbligatoria anticalamità.

Abbiamo con questo ottenuto i due risultati che ci riproponevamo di ottenere, nell'interesse della proprietà. Ma non allentiamo, comunque, la vigilanza.

Sul prossimo numero del notiziario riferiremo in dettaglio di tutte le norme del provvedimento che possono interessare la nostra categoria.

### Art. 56, il massimo non è un obbligo...

In tema di fissazione della data dell'esecuzione del rilascio, poiché l'art. 56 della legge n. 392/78 prevede un termine giudiziale dilatorio e, quindi, solo un limite di tempo massimo e non minimo, nulla impedisce (salvo i limiti derivanti dalle condizioni del conduttore) di far coincidere tale data con quella di scadenza del contratto.

Trib. Gorizia, ord., 5 marzo 2003;  
est. Venier – Orlando c. Dornik

## PAROLE SANTE

### D'Alema, sulla patrimoniale, diffida Bertinotti

"Diffido Fausto Bertinotti a lanciare parole d'ordine inquietanti come la tassa patrimoniale, perché questo spaventa la gente". Nel corso della registrazione di un dibattito a *La7*, Massimo D'Alema – anche se con tono amichevole – ha invitato il leader di Prc a non insistere sulla sua proposta.

"Una tassa sulle abitazioni – ha spiegato il presidente dei Ds, come ha riferito l'*Ansa* – c'è già ed è l'*Ici*".

### Fini nominato Ministro degli esteri

L'on. Gianfranco Fini è stato chiamato a reggere il Ministero degli esteri.

Il Presidente confederale gli ha porto le congratulazioni della nostra organizzazione.

### Follini Vicepremier Baccini Ministro

L'on. Marco Follini è entrato a far parte del Governo, assumendo la carica di Vicepremier. Contestualmente, è stato nominato Ministro l'on. Mario Baccini.

La Confedilizia ha espresso rallegramenti ed auguri ai due neoministri.

### Frattoni nuovo Commissario europeo

Franco Frattoni ha assunto la carica di Commissario europeo in rappresentanza dell'Italia.

Il Presidente confederale gli ha manifestato ogni migliore augurio a nome della Confedilizia.

### Vecchioni eletto alla Confagricoltura

Federico Vecchioni è il nuovo Presidente della Confagricoltura.

Il Presidente confederale gli ha espresso vivi auguri, nella conferma di un'antica (e proficua) collaborazione fra le rispettive organizzazioni.

### Guerrini Presidente della Confartigianato

Giorgio Guerrini è stato eletto Presidente della Confartigianato per il quadriennio 2005-2008.

Vivissime felicitazioni dalla Confedilizia.

### Lucchesi confermato alla presidenza ACI

Franco Lucchesi è stato confermato alla presidenza dell'ACI nazionale per altri quattro anni.

Il Presidente confederale si è congratolato personalmente.

### Nuove disposizioni per l'apertura delle porte in caso d'incendio

Con Decreto 3.11.'04 il Ministro dell'interno ha approvato nuove "Disposizioni relative all'installazione ed alla manutenzione dei dispositivi per l'apertura delle porte installate lungo le vie di esodo, relativamente alla sicurezza in caso d'incendio". Il provvedimento reca anche norme sull'attuazione (graduale nel tempo) delle disposizioni in parola.

Le Associazioni territoriali interessate possono richiedere copia del provvedimento alla Segreteria generale della Confedilizia.

## ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

### Ici e area fabbricabile

La Commissione tributaria regionale di Genova ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 5, sesto comma, del d. lgs. n. 504/92 nella parte in cui – in caso di demolizione di un fabbricato e di successiva ricostruzione dello stesso – “non prevede che la determinazione ai fini Ici del valore imponibile avvenga sulla base del valore dell'area, senza tener conto del valore del fabbricato in corso di costruzione, anche nel caso in cui lo stesso risulti già iscritto al catasto e dotato di relativa rendita”.

### Targhe stradali e indennità

L'affissione delle tabelle toponomastiche sugli immobili non comporta, al presente, alcuna indennità di occupazione per il privato proprietario. Rimedio alla mancanza una proposta di legge dell'on. Eugenio Riccio (An), che prevede “nuove norme in materia di toponomastica”.

Togliendo l'incentivo del guadagno, si abbassa la produzione e s'impoverisce la società.

Don Desiderio Pirovano

## LE BELLE SPESE

### Firenze: 24 milioni per incarichi

Vivaci polemiche sono state sollevate, non solo da talune parti politiche ma anche da schieramenti sindacali, contro il Comune di Firenze per le consulenze e gl'incarichi esterni affidati nel 2003. Le spese per tali incarichi ammonterebbero a 24 milioni di euro. L'assessora municipale Tea Albini, nota per i continui piagnistei a proposito della supposta mancanza di fondi per il Comune e per la “denuncia” della permanente “emergenza casa” in Firenze, ha consegnato documenti contabili alla Corte dei conti, che ha aperto una specifica inchiesta.

## Convertito in legge (con novità) il decreto sfratti

È stato convertito in legge il decreto-legge che pone fine al blocco degli sfratti, solo concedendo una dilazione in particolari casi e sulla base di una proposta irrevocabile di nuova locazione da presentarsi da parte degli inquilini interessati (cfr. *Cn* sett., ott. e nov. '04).

Il provvedimento prevede cinque tipi di contratti che possono essere stipulati a favore dei conduttori appartenenti alle categorie disagiate: *due tipi* possono essere stipulati coi proprietari dai Comuni (che li assegneranno poi agli inquilini con atti di concessione amministrativa e garantiranno direttamente ai proprietari il pagamento del canone ed il puntuale rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto); altri *tre tipi* possono essere stipulati dagli inquilini con i loro attuali locatori o con qualsiasi proprietario.

I Comuni riceveranno dallo Stato, per ogni contratto da loro stipulato, un contributo da 3mila a 5mila euro, così come i proprietari che sottoscriveranno i nuovi contratti.

Per i proprietari sono anche previste agevolazioni erariali, uguali o maggiori di quelle attualmente già stabilite per i contratti agevolati, a seconda che gli stessi lochino i loro immobili al canone stabilito dagli Accordi territoriali tra Confedilizia e sindacati inquilini oppure a canone libero.

Anche la durata dei contratti (da un anno a 18 mesi; tre anni; quattro anni) influisce sulle agevolazioni erariali.

La Confedilizia ha espresso particolare apprezzamento per la decisione del Governo, ratificata dal Parlamento, che ha evitato quella che sarebbe stata la trentaseiesima proroga degli sfratti dal Dopoguerra, anche introducendo nuove tipologie contrattuali caratterizzate da una grande flessibilità del rapporto contrattuale.

La Confedilizia ha espresso soddisfazione anche per due nuove disposizioni introdotte nel provvedimento (in sede di conversione) per sua iniziativa, ed entrate in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della legge in questione, cioè il 13.11.'04.: l'una, che prevede che i Comuni possano stabilire che i contributi destinati agli inquilini vengano, in caso di morosità, erogati direttamente al locatore interessato, anche tramite le Confedilizie locali, a sanatoria della morosità medesima; l'altra, che inserisce l'obbligo di motivazione del provvedimento del Giudice che fissa la data di esecuzione degli sfratti e la possibilità di ricorrere nei confronti dello stesso. Su quest'ultima norma - modificativa dell'art. 56 della legge n. 392/78 - si vedano gli articoli specifici pubblicati su questo stesso numero di *Cn*.

Sul sito Internet della Confedilizia è presente - oltre al testo integrale del decreto, come convertito - ampio materiale illustrativo del provvedimento: da una tabella esplicativa delle varie tipologie contrattuali ai calcoli di convenienza fiscale delle stesse, a vari articoli di commento alla normativa, anche di modifica dell'art. 56.

## In vigore dal 27 novembre il decreto sostitutivo per i contratti agevolati in tutta Italia

È entrato in vigore il 27.11.'04 (quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*) il decreto interministeriale Infrastrutture/Economia, previsto dalla legge di riforma delle locazioni abitative, che consente di stipulare contratti di locazione agevolati (con riduzioni Irpef, Irpeg, imposta di registro e - dove previsto - Ici) in tutti i Comuni in cui non sono stati siglati Accordi locali fra Confedilizia e organizzazioni sindacali.

Il testo del decreto - i cui contenuti sono stati illustrati su *Cn* sett. '04 - è scaricabile dal sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

Il decreto riguarda esclusivamente i contratti agevolati. Dal suo ambito di applicazione restano esclusi sia i contratti transitori sia i contratti per studenti universitari, in quanto la legge n. 431/98 non autorizzava l'emanazione di un decreto sostitutivo per tali fattispecie contrattuali. Al fine di rimediare a tale carenza, la Confedilizia ha suggerito una modifica legislativa, recepita dal Governo nell'ambito del decreto-legge sfratti, che da tempo è stato convertito in legge. In merito, la nostra organizzazione ha sollecitato il Ministero, evidenziando l'inspiegabilità del ritardo nell'emanazione del Decreto sostitutivo specie per i contratti universitari, che poteva già essere emanato subito dopo l'entrata in vigore del decreto legge sfratti, ma la cui mancata approvazione appare ora - a conversione avvenuta dello stesso - del tutto intollerabile, specie nel momento in cui ci si lamenta della situazione alloggiativa in essere per gli studenti universitari.

## La Cassazione ci ripensa: turbine incluse nel calcolo della rendita catastale degli opifici

Le turbine, quantunque ancorate al suolo mediante imbullonatura ai c.d. cavalletti di turbina e, pertanto, amovibili senza danno per le strutture murarie della centrale elettrica nella quale siano collocate, poiché costituiscono una componente strutturale ed essenziale della centrale elettrica stessa - sicché questa senza quelle non potrebbe più essere qualificata tale, restando diminuita nella sua funzione complessiva e unitaria ed incompleta nella sua struttura -, debbono computarsi nel calcolo per la determinazione della rendita catastale di un opificio industriale classificabile come centrale elettrica.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 17.11.'04, n. 21730, consapevolmente e motivatamente ribaltando il principio affermato dalla stessa Sezione con sentenza 6.9.'04, n. 17933 (cfr. *Cn* ott. '04).

## Condono edilizio, rinviato il pagamento della seconda e terza rata

Il Consiglio dei Ministri ha disposto - nell'ambito di un decreto-legge in materia fiscale - lo slittamento al 31.5.'05 e al 30.9.'05 dei termini per il pagamento della seconda e terza rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri di concessione relative al condono edilizio (in precedenza fissati al 20 e al 30 dicembre - cfr., da ultimo, *Cn* settembre '04).

Intanto, sono state emanate (con qualche eccezione) le leggi che, in seguito all'intervento della Corte costituzionale, il Governo aveva disposto che le Regioni emanassero in materia (disciplinando limiti volumetrici o condizioni e modalità per l'ammissibilità a sanatoria delle varie tipologie di abuso edilizio).

I testi integrali delle leggi regionali in materia di condono edilizio sono scaricabili dal sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## Le dimore storiche fiorentine e lo strumento del trust: un binomio possibile

Si è svolto a Firenze il Convegno - dal titolo "Il trust e la gestione dei patrimoni mobiliari, aziendali e degli immobili storici di famiglia. Un'opportunità d'avanguardia pratica ed efficiente" - organizzato dalla locale Confedilizia, in collaborazione con Assotrusters e con la Fondazione Cesifin Alberto Predieri (cfr. *Cn* ott. '04).

Il Convegno, pensato per fare chiarezza sul trust come innovativo strumento giuridico mutuato dal sistema anglosassone, ha affrontato l'argomento in relazione al diritto tributario, a quello commerciale italiano (anche alla luce della recente riforma del diritto societario interno) nonché in relazione alla funzione delle banche.

"L'Istituto del trust, nato con la Convenzione della Aja del '95 - ha sottolineato l'avv. Nino Scripelliti, Vicepresidente della Confedilizia - si inserisce in un ordinamento giuridico come il nostro già saturo di forme di gestione dei beni ed è quindi ovvio che trovi delle difficoltà sia a livello interpretativo che attuativo".

Ma non è sempre detto che la sua applicazione crei conflitti: "Alcuni contributi del diritto commerciale italiano - ha spiegato la prof. Alessandra Daccò, associato di diritto commerciale nell'Università degli studi di Milano - possono risolvere certe problematiche legate al trust, così come quest'ultimo può rivelarsi uno strumento efficiente nella gestione di determinate situazioni: dalla compravendita azionaria alla cartolarizzazione dei beni, dai casi di project financing, a quelli di azionariato di dipendenti, fino ai patti parasociali". "Oltretutto - ha aggiunto il prof. Alberto Malatesta, ordinario di diritto internazionale nell'Università di Castellanza Liuc - è bene tenere presente che il trust è una convenzione internazionale di diritto privato e, quindi, che non incide sui diritti materiali interni dei singoli Paesi in cui viene adottato, né, altresì, crea nuovi diritti di proprietà".

Il trust può anche costituire un innovativo supporto per la gestione dei patrimoni immobiliari storici, alternativo alla multiproprietà: "Partendo dal presupposto che ogni caso di trust è a sé stante e va trattato in quanto tale - ha sostenuto l'avv. Andrea Moja, presidente di Assotrusters - ritengo in generale che questo strumento possa essere di grande utilità per le città d'arte italiane, a partire da Firenze, scrigno di innumerevoli e prestigiose dimore storiche. Il trust può favorire la loro valorizzazione e messa a reddito, nonché tutela da eventuali contenziosi legali".

## Il trust per il recupero e la trasformazione del patrimonio urbano

Si è svolto a Venezia, nell'ambito della fiera Urbanpromo (manifestazione nazionale dedicata all'urbanistica), il Convegno - a cura di Assotrusters e Confedilizia - sul tema "Il trust per il recupero e la trasformazione del patrimonio urbano".

L'evento è stato inaugurato dall'avv. Nino Scripelliti, Vicepresidente della Confedilizia, che ha evidenziato l'importanza dell'impiego di nuovi istituti giuridici quali il trust per sfruttare al massimo le potenzialità economiche di un investimento immobiliare.

L'avv. Andrea Moja, presidente dell'Assotrusters, ha invece illustrato, in qualità di relatore, una ipotesi di messa a reddito di un patrimonio immobiliare (nel caso di specie una dimora storica) attraverso l'impiego di una particolare tipologia di trust detta timeshare. In base a detta strutturazione giuridica è infatti possibile rendere estremamente redditizio un patrimonio immobiliare (anche una dimora storica) che altrimenti (magari anche per i notevoli costi di manutenzione) potrebbe andare in rovina o non essere adeguatamente sfruttato.

Il Prof. Stefano Stanghellini, promotore di Urbanpromo, ha coordinato il dibattito tra un pubblico estremamente interessato a questa soluzione innovativa.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare l'Assotrusters, Via Borgognona 47, 00147 - Roma, Tel.: 06. 6793489 (r.a.) oppure consultare il sito web del Coordinamento ([www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it)).

### Assotrusters in Tv

L'avv. Andrea Moja, Presidente di Assotrusters, ha partecipato - insieme all'avv. Giuseppe Accordino, consigliere dell'Associazione - ad una puntata della trasmissione di Raiuno "Dieci minuti di...", nel corso della quale sono state trattate le diverse utilizzazioni dell'istituto del trust.

## Si impenna il mercato dei fondi immobiliari

Sale a 10,5 miliardi di euro il patrimonio dei fondi immobiliari italiani: al patrimonio di 4,9 miliardi di euro sottoscritto nel primo semestre del 2004 si aggiungono, nel secondo semestre, ulteriori sottoscrizioni per 1,6 miliardi e, conteggiando anche i 4 miliardi del fondo immobiliare dello Stato, si arriva a un patrimonio totale, appunto, di 10,5 miliardi di euro a fine anno. Nel 2005, il patrimonio dei fondi crescerà ancora, arrivando a 15,5 miliardi di euro.

È quanto emerge dal rapporto "I fondi immobiliari in Italia ed all'estero" presentato da *Scenari Immobiliari*.

Entro il 2005 il patrimonio dei fondi immobiliari italiani rappresenterà - secondo, appunto, tale rapporto - il 6,1% del totale europeo, superando la Francia ed avvicinandosi alla Germania. Si tratta di un dato particolarmente rilevante, visto che nel 2003 la quota dei fondi italiani era solo dell'1,7% del mercato continentale: in soli 3 anni, quindi, aumenta di 3,5 volte il peso dell'Italia nel panorama europeo. Sempre secondo *Scenari Immobiliari* questa crescita è dovuta all'aumento dell'offerta: nel 2003 vi erano 15 fondi, oggi sono circa 30 e alla fine dell'anno saliranno a 35, mentre il 2005 ne vedrà ben 50.

I maggiori protagonisti del mercato italiano dei fondi immobiliari (che vale nel 2004 circa 4,3 di quello europeo, che si è attestato a 243 miliardi di euro) sono le banche ed i grandi gruppi immobiliari, che si stanno organizzando anche tramite joint venture con gli stessi istituti di credito per proporre prodotti in grado di riscuotere successo.

## Varato il fondo immobiliare pubblico "Patrimonio Uno"

Il d.m. 20.10.'04 (del Ministero dell'economia e delle finanze) dispone che "è promossa" la costituzione del fondo di investimento immobiliare "Patrimonio Uno" (istituito dalla legge n. 86/'94), cui sono conferiti o trasferiti beni immobili ad uso diverso da quello residenziale di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici.

Le modalità di costituzione del fondo, le caratteristiche delle quote emesse a fronte degli immobili conferiti nonché le relative procedure di collocamento saranno definite con successivi decreti ministeriali.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Il Senato intende acquisire l'archivio storico di Francesco De Martino

Il Senato acquisirà l'archivio storico (composto da scritti, corrispondenze e documenti politici) del parlamentare (socialista) Francesco De Martino, per provvedere alla catalogazione di tutti gli atti e per metterli poi a disposizione degli studiosi.

Il 18.11.'04 è stata sottoscritta una Convenzione in proposito tra il Senato, rappresentato dal vicesegretario Nicola Benedizione, la famiglia del senatore a vita Francesco De Martino, rappresentata dal figlio Guido, e il "Comitato Archivio De Martino", rappresentato dall'ex senatore Alessandro Menchinelli. Tale Convenzione prevede la cessione gratuita da parte della famiglia De Martino all'Archivio Storico del Senato della Repubblica di tutti i documenti politici, di partito, istituzionali e di studioso, raccolti dal parlamentare, che coprono un periodo che va dagli anni 1930 al 2002 e che consistono in corrispondenze, dattiloscritti e manoscritti, appunti, relazioni e altro materiale di varia natura. Verrà quindi costituito un Fondo Archivistico in cui confluiranno le documentazioni versate e tutte le altre che saranno raccolte ed il Comitato predetto provvederà all'inventario, all'ordinamento e alla conservazione di tutto il materiale concernente l'attività politica e scientifica dell'eminente politico. Verrà poi avviata una ricerca presso altre istituzioni, partiti, fondazioni e privati, per ampliare ed arricchire il materiale documentario, al fine di costituire una banca dati il più possibile esaustiva della sua ricca personalità.

A conclusione dei lavori in questione, sarà messo a disposizione di lettori e studiosi, nella sede dell'Archivio storico del Senato, tutto il materiale raccolto, per una più approfondita e puntuale conoscenza ed un miglior studio dell'opera e della figura di Francesco De Martino in particolare, e del periodo politico interessato, in genere.



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

## Studio sulla privatizzazione della proprietà immobiliare L'organizzazione della proprietà albanese aderisce all'Unione

Luis Terradas - Vicepresidente dell'Uipi e Presidente della Cambra de la Proprietat Urbana de Barcelona - ha presentato, nel corso dell'ultima riunione del Comitato esecutivo dell'Unione svoltasi nella citata città spagnola, un approfondito studio su "La privatizzazione della proprietà immobiliare nei Paesi dell'Europa centrale ed orientale". Lo studio segue la Declaratoria che l'Uipi ha presentato in occasione dell'incontro di Salonicco, dell'8 maggio scorso, tra le organizzazioni della proprietà dei Paesi balcani (cfr. *Cn* magg. e giu. '04).

Nel corso della medesima riunione, il Comitato esecutivo ha deliberato l'adesione all'Uipi dell'organizzazione della proprietà edilizia dell'Albania.

**ADSI**

## Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Riorganizzata l'articolazione del Ministero per i beni culturali

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.m. 24.9.'04, che contiene l'articolazione della struttura centrale e periferica dei dipartimenti e delle direzioni generali del Ministero per i beni e le attività culturali.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Istanza di rimborso Irap per amministratori condominiali

La Corte di Cassazione - con sentenza 5.11.'04, n. 21203 - ha confermato le sentenze delle Commissioni provinciale e regionale che avevano affermato che l'Irap non è dovuta in caso di inesistenza di una struttura stabile.

Alla luce di tale pronuncia, gli amministratori di condominio che svolgono la propria attività senza organizzazione possono chiedere il rimborso dell'Irap versata negli ultimi quattro anni.

La Confedilizia ha inviato a tutti i Presidenti dei Registri amministratori un modello di istanza di rimborso e tutte le istruzioni per la presentazione della stessa.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Quando spetta la provvigione

Il diritto alla provvigione spetta a favore del mediatore ai sensi dell'articolo 1755 del Cod. civ. quando per effetto della sua attività sorge a carico delle parti un vincolo giuridico, sicché al riguardo non hanno alcuna incidenza le vicende successive del rapporto per cause sopravvenute, come la risoluzione consensuale o per inadempimento. Ai sensi dell'articolo 1755 del Cod. civ., il compenso è dovuto pure nel caso di contratto annullabile o rescindibile, se il mediatore non conosceva la causa d'invalidità del contratto.

*Cass. sezione II, sent. 22 luglio 2004 n. 13767 - Pres. Calfapietra; Rel. Migliucci; Pg (conf.) Ciccolo.*



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### L'equo canone non è più un riferimento valido

Il riferimento all'equo canone (legge 392/78) quale criterio per individuare il reddito immobiliare ai fini dell'assegnazione o della revoca di alloggi di edilizia popolare è illegittimo perché la disciplina delle locazioni in parola è stata abrogata.

Lo ha confermato la Corte Costituzionale dichiarando illegittima una parte di due articoli della legge della Regione Toscana 4 maggio 1989 n. 25, con la sentenza n. 339/2004. Il nuovo pronunciamento dei giudici della Consulta si è reso necessario perché con una precedente sentenza che aveva cancellato per lo stesso motivo la successiva legge toscana del 1996, non era stata estesa la dichiarazione di illegittimità alla norma precedente, rimasta inopinatamente in vigore finora. "La Corte - afferma la sentenza - ricorda di aver più volte rilevato l'irragionevolezza di disposizioni che per la determinazione del valore di un immobile ai fini dell'assegnazione di alloggi di Erp facevano riferimento alla disciplina dell'equo canone".



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Catasto ai Comuni? No, grazie...

L'ultimo numero di *Nuova Proprietà Fondiaria* (n. 10/'04) riporta un argomentato articolo di Giorgio Buso sul trasferimento ai Comuni delle funzioni in materia di Catasto. Fin dal sommario del titolo, si evidenzia la posizione contraria della Proprietà Fondiaria (come della Confagricoltura, per non parlare della Confedilizia, del resto) e la necessità di un "ripensamento". Si sottolinea che, con il trasferimento in questione, verrebbero "inevitabilmente meno tutte le garanzie che fino ad oggi il Catasto ha riconosciuto a proprietari e agricoltori".



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

### Stagione estiva 2004: i primi risultati di un'indagine dell'Osservatorio turistico

L'Osservatorio turistico extralberghiero italiano dell'Anbba ha effettuato un'indagine sull'andamento del *Bed and Breakfast* nella stagione estiva (da giugno ad agosto) 2004.

Da tale indagine risulta che le strutture interpellate hanno avuto un'occupazione media di stanze pari al 46% e che la permanenza degli ospiti è stata di circa 4 giorni.

Il 37% dei frequentanti le strutture era di nazionalità italiana, il 28% proveniva da un Paese dell'Unione europea, il 18% da Paesi dell'Est europeo, l'11% dagli Usa ed il restante 6% dalle altre parti del mondo.

Il prezzo medio praticato per una camera doppia è stato pari a 62 euro.

Alla domanda relativa all'andamento della stagione turistica in questione, il 29% del campione ha notato un incremento delle presenze rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso; secondo il 59%, non vi è stato incremento; mentre, per il 12% degli interpellati, le presenze sono diminuite.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Colf: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 10.1.'05 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2004. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da euro 0 a euro 6,46	1,24 (0,27)	1,09 (0,27)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 6,46 fino a euro 7,88	1,40 (0,30)	1,23 (0,30)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 7,88	1,71 (0,37)	1,50 (0,37)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali:	0,90 (0,20)	0,80 (0,20)
* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro.		

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria di fatto concordata tra le parti, la tredicesima mensilità (gratifica natalizia) ripartita in misura oraria e, nel caso del lavoratore convivente, anche il valore convenzionale del vitto e alloggio sempre ripartito in misura oraria.

Il 10 gennaio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1.10.'04 e il 31.12.'04. Per le assunzioni avvenute in tale periodo era anche da comunicare l'assunzione, entro lo stesso giorno, all'Inail, ed entro 5 giorni al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento). In caso di lavoratori extracomunitari, si doveva provvedere, entro le 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospitasse il lavoratore (fattispecie della convivenza); ulteriore comunicazione in Questura deve essere fatta al momento della cessazione del rapporto di lavoro o della convivenza.

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

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

## Convertito in legge il decreto sull'immigrazione

È stato convertito nella legge 12.11.'04, n. 271, il decreto-legge 14.9.'04, n. 241, recante disposizioni urgenti in materia di immigrazione.

La principale novità introdotta dal provvedimento è la previsione della convalida da parte dei Giudici di pace delle espulsioni degli immigrati. È stato scelto quale organo giudicante il Giudice di pace, e non il Giudice ordinario, per evitare di ingolfare delle pratiche in questione i Tribunali. Detta procedura di controllo si è resa necessaria a seguito delle sentenze della Corte Costituzionale che nel luglio del 2004 hanno dichiarato illegittime alcune norme della legge c.d. Bossi-Fini.

## Colf distratta? Ecco chi paga i danni

Avete una colf distratta, sbadata, che ogni volta che compie i suoi lavori rovina (rompe, distrugge, macchia irrimediabilmente ecc.) qualche vostro oggetto personale? O che - sempre adempiendo ai propri compiti - danneggia altri? In questi casi, viene naturale chiedersi chi paga l'oggetto distrutto o oramai inservibile o chi risarcisce i danni causati alla persona terza (il caso di scuola è quello del lavoratore che, mentre pulisce o annaffia i vasi sul balcone, ne fa cadere uno sull'automobile parcheggiata sotto una finestra).

Secondo il codice civile (art. 2104) "Il prestatore di lavoro deve usare la diligenza richiesta dalla natura della prestazione dovuta"; da questa norma consegue che se il collaboratore, nell'adempimento dei propri compiti, non usa la dovuta diligenza - comportandosi cioè con imperizia, imprudenza o negligenza (ovvero, a maggior ragione, con dolo) - allora sarà da ritenersi responsabile dei danni cagionati al datore di lavoro e quest'ultimo avrà tutto

il diritto di chiedere il risarcimento al proprio dipendente.

In caso di danni cagionati a terzi dal nostro collaboratore domestico, invece, la disposizione del codice che se ne occupa (art. 2049 c.c.) pone una espressa responsabilità anche a carico del datore di lavoro affermando che "i padroni (...) sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici (...) e commessi nell'esercizio delle incombenze a cui sono adibiti". Questo vuol dire che il datore di lavoro ed il lavoratore sono solidalmente responsabili verso il terzo che ha subito un danno, il quale può decidere di richiedere il risarcimento intero all'uno o all'altro indifferente, salvo il diritto di rivalsa, da parte di chi paga, verso il responsabile.

## Assindatcolf in Tv

Il Presidente e il Segretario nazionale dell'Assindatcolf, Renzo Gardella e Adolfo Gardenghi, hanno partecipato ad una puntata della trasmissione di Raiuno "Dieci minuti di...", nel corso della quale hanno illustrato le principali questioni relative al rapporto di lavoro domestico.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Dal 2005 scattano le sanzioni per la mancata iscrizione all'assicurazione obbligatoria casalinghe

Entro il 31 gennaio il pagamento annuale del premio

Entro il 31.1.'05 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Si sottolinea che tutte le interessate e gli interessati (e cioè il popolo delle casalinghe e dei casalinghi) che dal 12.1.'05 non siano iscritti - pur avendone i requisiti - all'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail, andranno incontro alle sanzioni pecuniarie previste dalla legge (pari ad un importo non superiore all'entità del premio). La legge istitutiva dell'assicurazione obbligatoria ha infatti espressamente disposto che per 5 anni solamente, dalla data di entrata in vigore della stessa (12.11.'00), chi non si fosse iscritto all'assicurazione anzidetta, non sarebbe stato coperto in caso di infortunio dalla stessa, ma l'omesso versamento non sarebbe stato comunque sanzionabile (art. 8, c. 4, l. n. 493/99).

L'assicurazione sugli infortuni domestici, com'è noto, è divenuta operativa il 31.3.'01 (cfr. Cn. febb. e marz. '01) e dallo stesso mese è decorso il diritto, per gli iscritti, alle prestazioni da parte dell'Inail.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituamente e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

In via esemplificativa e se ricorrono tutti i requisiti anzidetti, sono soggetti all'obbligo di assicurarsi: le casalinghe, anche se si avvalgono di collaboratori domestici; i pensionati; i disoccupati; gli studenti, anche se studiano e dimorano in località diversa da quella di residenza; i soci che percepiscono solo utili; gli invalidi, a prescindere dal grado di invalidità; i cittadini stranieri in regola col permesso di soggiorno.

Debbono anche iscriversi, per il solo periodo di disoccupazione: i lavoratori stagionali, temporanei, a tempo indeterminato (versando il premio per l'intero anno, ma con copertura per i periodi di non lavoro); i lavoratori in cassa integrazione; i lavoratori iscritti nelle liste di mobilità.

Non sono invece soggetti all'obbligo: i lavoratori part-time; i frequentanti corsi per "borse lavoro"; i frequentanti corsi di formazione professionale; i lavoratori socialmente utili; i tirocinanti; i religiosi, in quanto non fanno parte di un nucleo familiare come definito dal decreto 15.9.'00.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc., sono reperibili sul sito della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".

Specifiche informazioni scritte sugli argomenti sopra trattati sono state inviate a tutte le Assocasalinghe costituite presso le Confedilizie locali.

# CITES

COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

## Novità legislative: si pensa di riaprire i termini per la restituzione della doppia cittadinanza

Il Presidente del Comitato per le questioni degli italiani all'estero costituito presso il Senato, sen. Riccardo Minardo (FI), ha annunciato la presentazione di un disegno di legge finalizzato alla riapertura dei termini per restituire la doppia cittadinanza agli italiani residenti all'estero.

Il parlamentare ha dichiarato che quella della riapertura dei termini per ottenere la doppia cittadinanza è una problematica fortemente sentita dalle comunità di origine italiana residenti all'estero che, in questo modo, vogliono rafforzare i legami con quella che sentono ancora come la madrepatria. Per questo - ha aggiunto il sen. Minardo - il Comitato solleciterà tutte le rappresentanze politiche presenti in Senato perché sia data una nuova opportunità a quanti, italiani d'origine, chiedono di poter affiancare, alla cittadinanza loro dovuta per nascita, quella del nostro Paese, al quale si sentono ancora vicini per cultura e tradizioni.

## BELL'ITALIA

### Gli abbagli del Vescovo

Il Vescovo di Pistoia, mons. Simone Scatizzi, ha parlato - in una intervista a "La Nazione" - dell'esistenza in Pistoia di 1.600 appartamenti vuoti risultanti "al censimento", aggiungendo testualmente: "So che appartengono anche a persone che vengono in chiesa e fanno la comunione. Com'è possibile?"

Il Presidente confederale ha replicato a tali affermazioni rilevando che "un'Autorità del genere non dovrebbe ignorare - specie avanti di rilasciare dichiarazioni tipo quelle in riferimento, e cioè di condanna morale - che il censimento registra semplicemente le unità immobiliari *non occupate* alla mezzanotte del giorno del censimento per i più diversi motivi ovvero - addirittura - le unità immobiliari abitate da persone temporaneamente presenti".

"Nessun proprietario (e nessuna Istituzione, Chiesa compresa) - ha aggiunto il Presidente - tiene del resto vuote unità immobiliari solo per far dispetto ad un potenziale inquilino (oltretutto con le tasse che si pagano). Le ragioni sottostanti - ha concluso il Presidente confederale - vanno valutate ad una ad una, senza lasciarsi prendere la mano neppure a fin di bene (le vie brevi e buoniste, spesso sono proprio quelle che *provocano* il male - se è tale - che si vuole evitare) e - così - non cadendo in giudizi generalizzati, sempre impropri".

## IMPORTANTE

### Aree edificabili e Ici, serve il piano attuativo

Ai fini Ici, non può essere considerata come edificabile l'area così qualificata solo da un piano regolatore generale, quando manchino piani regolatori già attuabili o particolareggiati, e ciò impedisca la concreta edificabilità del terreno.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con due identiche sentenze, la n. 21573 del 15.11.'04, e la n. 21644 del 16.11.'04.

Le pronunce in questione si pongono in aperto contrasto con una precedente sentenza della stessa Sezione tributaria della Suprema Corte - la n. 16751/'04 (cfr. *Cn* ott. '04) - che aveva affermato il principio secondo il quale, sempre ai fini Ici, l'edificabilità di un'area non deve necessariamente discendere da piani regolatori già attuabili o particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale (anche se l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile secondo i criteri stabiliti dall'art. 5 del d.lgs. n. 504/'92).

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# GLI SFRATTI E I RICORSI

**Q**uando un giudice emette un provvedimento con il quale ordina che un inquilino rilasci l'immobile (ad uso abitativo o non) da lui detenuto, fissa - nello stesso provvedimento - anche la data di esecuzione del rilascio stesso (in gergo, dello sfratto). Quest'ultima statuizione, è sempre stata ritenuta dalla Cassazione del tutto a sé stante rispetto all'ordine di rilascio e, semplicemente, anticipatoria del successivo procedimento esecutivo, senza formazione di giudicato né sostanziale né formale (Cassazione 5.4.1995 n. 4004) e quindi non impugnabile. Ora, però, avverso la data di esecuzione (motivatamente) fissata dal giudice è possibile proporre opposizione al Tribunale in formazione collegiale, per qualsiasi motivo - deve ritenersi - inerente carenze nella motivazione o un'incoerenza fra motivazione e data di esecuzione (non, per motivi di merito sopraggiunti rispetto al provvedimento: si tratta, infatti, di un mezzo di gravame - a cognizione limitata alla data di esecuzione - nei confronti di quello specifico provvedimento impugnato).

Il rimedio - dal significato di alta civiltà giuridica - introdotto dalla legge n. 269/'04 (di conversione del cd. decreto legge sfratti) può essere esperito sino alla data dell'esecuzione - dovendosi ritenere questo il termine finale dell'impugnativa - e, proprio per questo, anche nei confronti dei provvedimenti emessi prima dell'entrata in vigore (13.11.'04) della norma in questione, ma non ancora scaduti.

Di certo, proprio anche perché la Cassazione ha sempre ritenuto quanto già riferito a proposito della natura del provvedimento di fissazione della data di esecuzione, il gravame in parola non interferisce in alcun modo con l'ordinanza (o sentenza) di rilascio in sé, sulle quali il Tribunale collegiale non può quindi intervenire, neppure interinalmente.

Per ogni ulteriore indicazione sui provvedimenti di rilascio dopo la nuova legge, si rinvia - comunque - ad una pratica scheda (con specchietto riassuntivo) presente sul sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\* presidente Confedilizia

## OBIETTIVO CASA

No ai dépliant?  
Si può dire  
con un cartello

CORRADO  
SFORZA  
FOGLIANI\*

**S**oprattutto nei maggiori centri urbani, crescono i furti negli appartamenti, perché i malviventi approfittano delle assenze, più o meno lunghe, dei proprietari di casa. Quindi, bisogna considerare ogni minimo indizio che può segnalare l'assenza dalla propria abitazione e prendere ogni utile precauzione per difendersi. E quando ci si assenta di casa, occorre fare attenzione anche ai volantini pubblicitari, cataloghi ed altro materiale promozionale analogo che – negli stabili in cui non vi è il portiere – si accumulano nella cassetta della corrispondenza, segnalando ai malintenzionati che in casa non vi è nessuno. La Confedilizia, per risolvere questo problema, ricorda che si può legittimamente vietare agli addetti alla distribuzione pubblicitaria di mettere i loro dépliant, volantini ecc. nelle cassette postali, a ciò bastando un apposito cartello, posizionato sopra le cassette, con scritto «E' vietato lasciare materiale pubblicitario» (se tutti sono d'accordo, in caso di comproprietà) oppure indicando il divieto sulle singole cassette (se vi sono differenti opinioni). La magistratura si è infatti già espressa in merito ed ha condannato al risarcimento dei danni le società per conto delle quali la distribuzione di materiale pubblicitario è stata effettuata pur in presenza di detto divieto.

In particolare, il problema è stato ben affrontato in una sentenza del giudice di pace di Bari, il cui testo è reperibile sul sito della proprietà immobiliare (all'indirizzo [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\*presidente Confedilizia

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

**Tremonti era d'accordo sull'abolizione dei fuochi artificiali ...  
I notai per un Catasto di valori!  
Immigrati e inquilini morosi**

Pietro Brunori, di Pisa, così scrive al *Secolo d'Italia* (21/10): "L'imposta sulle successioni, come pure l'Ici, sono o non sono imposte "patrimoniali"? Ebbene, queste sono sconosciute in altri Stati europei: la prima è stata abolita dalla Cdl, ora si aspetta l'abolizione anche della seconda. È ovvio che se la Sinistra torna al governo, il "popolo sovrano" avrà la gioia di vedere ripristinata anche l'imposta sulle successioni e l'aggravio dell'Ici secondo la logica marxista per la quale la proprietà è un furto e chi la possiede è un ladro (mai visto ladri pagare mutui per possedere l'abitazione di proprietà). Ebbene, questi concetti, per amor del Cielo, vanno ben pubblicizzati anche in Tv in modo che entrino nelle menti anche dei più sprovveduti con diritto al voto, affinché capiscano che una maggiore tassazione rincarà il costo della vita ed annulla eventuali benefici del Welfare. Abbiamo già avuto un "tartassamento da euro" (voluto dalla Sinistra), ci manca anche quello da imposte selvagge e poi dovremmo scappare dall'Italia per rifugiarsi nel Burkina Faso sperando che laggiù le condizioni di vita siano "fiscalmente" migliori".

Sul *Tempo* (25/10) Bruno Lattes, di Roma, scrive: "Ho seguito in televisione un dibattito sulle casse vuote dei Comuni e sui lamenti dei sindaci. Ma l'economista Brunetta, contestando le critiche dell'ex ministro Treu, ha biasimato l'allegria amministrazione di borghi e città, dove il 90 per cento delle spese va in stipendi e feste a gogò. Nel mio piccolo – vivo in un paese campano – potrei offrire pezze d'appoggio alla tesi del Brunetta". Questa la risposta del Direttore: "Una volta raccontai al ministro Tremonti che il sindaco d'un paese siculo era disposto a spendere 5 mila euro pur di esibire alla festa del patrono una starlette della tivù. Ho pure suggerito di abolire per tre anni i Fuochi Artificiali: avremmo appianato il grave debito pubblico. Tremonti era d'accordo, ma l'hanno cacciato".

"Vorrei anch'io – scrive Ernesta Aloisi Pulimanti, di Roma, a *Il Giornale* (24/10) – esporre il mio pensiero sull'Ici. Secondo me questa tassa – che non è altro che la trasformazione dell'Isi – è, senza ombre di smentite, la tassa più odiata da noi italiani. Ritengo però che, come è stata abolita l'Irpef sul reddito presunto, a mio avviso dovrebbe essere abolita l'Ici sulla prima casa che non dà reddito, in quanto abitata dal proprietario".

### LE LETTERE DEL MESE

#### Tasse inique

**Chi investe in azioni deve pagare di tasse il 12,5 per cento sul reddito, mentre chi investe in una casa da affittare deve pagarne il 60 per cento, venendo colpito anche dall'unica imposta patrimoniale esistente, la nefasta Ici. Perché?**

**Marco Seguso  
Venezia**

#### I proprietari di casa versano al fisco 8 mesi di affitto l'anno!

**MARIA FERRERO - Torino**

Mi unisco al Sig. Marco Seguso di Venezia che, con la lettera pubblicata su *la Padania* del 3 novembre, denuncia la follia costituita dalla tassazione del 60% se si dà in affitto una casa. Oggi il proprietario di casa versa al fisco circa il corrispondente di 7 mesi e mezzo dell'affitto di ogni anno. Possibile che nessuno si renda conto che il "caro affitti" sarebbe molto meno ...caro se la tassazione fosse sostenibile ed equa? Cordiali saluti a tutta la redazione e auguri di cuore al nostro amato Umberto.

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

Il *Corriere della Sera* (29/10) pubblica questa lettera di Gian Paolo Dulbecco: "Magari i redditi delle proprietà immobiliari fossero tassati come i Bot! Come tutti sanno il reddito, quando c'è, di un immobile affittato subisce una somma di balzelli di circa il 60 per cento".

Questa la lettera di Mario Della Toffola di Pordenone che pubblica *Il Messaggero* (3/11): "Il presidente Berlusconi ha più volte parlato di senso di giustizia, interpretando appieno la Teoria dei Sentimenti Morali di Adam Smith, sottolineando che un'elevata pressione fiscale viene recepita da ognuno di noi come ingiusta, mentre un'aliquota massima del 30% la si percepisce come equa. Auguriamoci che mantenga questa visione, portando a termine il processo di riforma. Abbassare le tasse è giusto".

Sandro Bolla, di Alba (Cn), scrive questa (non condivisibile, per l'inaccettabile generalizzazione) lettera alla *Padania* (4/11): "Gli amministratori condominiali, attraverso qualche associazione, si agitano per aumentare i loro compensi. Vorrebbero un albo professionale, in modo da impedire l'accesso all'attività a chi già non la svolge. Vorrebbero il fascicolo del fabbricato, costoso e inutile. Vorrebbero il rinnovo di interi impianti condominiali. Vorrebbero rottamare gli ascensori. Pretenderebbero di decidere loro in luogo dei soli che ne hanno diritto e che invece pagano, cioè i condomini".

Sul Catasto, Settimo Arnaboldi di Roma così scrive al *Mattino* (6/11): "È in atto da tempo una manovra per trasformare il catasto da catasto dei redditi, quale è sempre stato, in catasto dei valori. Anche i notai stanno dando una mano: vorrebbero, per quieto vivere di fronte alle discussioni quando si stipula una compravendita, valori fissi predeterminati, anche usando moltiplicatori rispetto alle rendite catastali (che sono, come dice il nome, rendite). Questi moltiplicatori hanno sempre una base politica e sono usati per far cassa dai vari governi. Se questa manovra dovesse passare, avremmo una stangata di dimensioni bibliche: perché i valori immobiliari sono sì cresciuti, ma altrettanto non può dirsi del reddito che ne viene tratto".

Firmata "B.A.-Treviso" questa lettera al *Gazzettino* (6/11): "Da molto tempo il proble-

ma alloggio per l'immigrato (praticamente introvabile) tiene banco nei media. Si parla del razzismo dei tanti proprietari di alloggi che non arrischiano di affittare allo straniero. Si parla di aumentare l'Ici a coloro che tengono l'alloggio sfitto. Rarissimamente si parla dei tanti proprietari che non riescono a liberarsi dell'inquilino che non paga il canone d'affitto. Si tende a considerare miliardario il proprietario e diseredato l'inquilino. Perché non si evidenzia che la legge è eccessivamente di manica larga? Perché non si fa notare quanto lunghe e costose sono le procedure legali necessarie a liberare l'appartamento dall'inquilino moroso? Perché nessun politico propone di rendere più veloce e più economico lo sfratto? Forse perché tra i parlamentari italiani ci sono tanti avvocati che tutelano gli interessi della categoria?"

*La Padania* (21/11) pubblica questa lettera di Armando Sut (Pn): "Si vuole ridurre la pressione fiscale? Ma incominciando da dove? Un approccio serio, non demagogico, di elementare buon senso, vorrebbe che, prima di tutto, parlando di riduzione del carico fiscale si ponesse mano alla eliminazione delle iniquità esistenti. E se c'è una imposta iniqua questa si chiama Ici, uno dei regali che a suo tempo ci ha propinato quel fior fiore di ragionieri di uno dei passati governi di centrosinistra".

Per concludere, ancora *La Padania* (25/11): "Quando sento parlare di tasse o di eventuale riduzione delle stesse, mi vien da ridere, per non dire da piangere. In questo Paese i cittadini, specie se hanno qualche cosa al sole, sono considerati vacche da mungere e nulla più, anche se poi il latte ricavato viene per lo più buttato. Un cittadino che abbia dei locali ad uso di ufficio e non d'abitazione con relativo inquilino, sul canone che incassa paga la bellezza di circa il 60% di imposte come Irpef - Ici - registrazione contratto, e può togliere soltanto il 15% come spese, siano esse condominiali o meno. Se sono di più sono affari suoi. Nel caso poi che questi locali rimangano vuoti per morosità dell'inquilino e quindi con perdita di entrate, dovrà pagare sempre l'Ici e le spese condominiali senza più detrazione del 15% del canone di affitto, oltre all'Irpef sulla rendita catastale. Pagherà quindi fior di imposte sul reddito che non esiste. L'Irpef in questo caso è una seconda patrimoniale oltre all'Ici. Quando poi fosse in attesa di trovare un nuovo inquilino, parlo sempre di uffici, fin che non lo avrà trovato, oltre a tutto il resto come sopra dovrà pagare l'Irpef sulla rendita catastale aumentata del 30% come per le seconde case. Ogni commento è superfluo: sarebbe ora che qualcuno ci mettesse mano".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## DALLE RIVISTE...

### Omessa registrazione della locazione e nullità del contratto Diritto di prelazione in caso di nuova locazione Coefficienti presuntivi di reddito per terreni e fabbricati "Tributo proprio", cosa significa? Ici e pertinenze. Portiere e sicurezza

Il mensile *il Corriere giuridico* (n. 11/04) pubblica una nota di Enrico Quadri sulla sentenza della Cassazione (sez. unite) a proposito di comodato e "casa familiare". Sul precedente numero della stessa rivista, nota a sentenza di Stefano Giove su omessa registrazione del contratto di locazione abitativo e nullità dello stesso.

Numerosi, interessanti studi sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/04). Oltre che l'articolo del Presidente confederale (che dirige la rivista, com'è noto) su "Problemi di casa e di condominio, note di aggiornamento", segnaliamo gli interventi di Vincenzo Cuffaro su "Garanzia del locatore e autonomia delle parti" e di Gabriele Spremona su "Derogabilità o inderogabilità dell'art. 80 L. n. 392/78 in relazione alle locazioni turistiche".

Per la *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 3/04) richiama l'attenzione dei lettori sullo studio di Alessandro Isalberti in materia di diritto di prelazione in caso di nuova locazione nonché su quelli di Giuseppe Spagnuolo sugli oneri accessori.

*Nuova Rassegna* (n. 19/04) pubblica due interventi del Presidente confederale: "L'abuso della delega legislativa ha trasformato i burocrati in legislatori" e "Immobili storici, sconti più facili".

"Quaderni del Consiglio di presidenza della Giustizia tributaria" (n. 9/04) ospita uno studio di Loris Tosi sui coefficienti presuntivi di reddito per terreni e fabbricati.

"Espropri, l'indennità non è ragionevole": questo il titolo dell'articolo di Fortunato Pagano pubblicato da *Il nuovo cantiere* (n. 10/04).

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 4/04) Maurizio De Tilla scrive dei rapporti di locazione e della responsabilità ex art. 2051 del Codice civile.

La nozione di "tributo proprio" di cui al nuovo art. 119 della Costituzione è approfondita da Vincenzo Iovinelli sulla *Rivista dei tributi locali* (n. 4/04).

Tutto a proposito dell'espropriazione sulla *Rivista amministrativa* (nn. 1-3/04).

Sul *Corriere tributario* (n. 43/04) nota a sentenza di Barbara Ianniello sul fatto che il concreto vincolo pertinenziale prevale, ai fini Ici, sul formale accertamento dell'immobile. Sul successivo numero della stessa rivista, commento di Elio Carrasi alla sentenza della Cassazione che ha stabilito che l'Ici è

dovuta anche prima della stipula del contratto di compravendita.

Per finire, il *Consulente Immobiliare*. Che sul suo n. 733 pubblica un approfondito studio di Antonio Piccolo sul trattamento Ici delle pertinenze. Sul successivo numero della stessa rivista, studio di Paola Rossi sul tema "portiere e sicurezza" in relazione al CCNL Confedilizia per la categoria dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## OBIETTIVO CASA

Borse di studio per i figli dei dipendenti dei proprietari di fabbricati  
Ecco chi ne ha diritto



CORRADO SFORZA  
FOGLIANI\*

**L'**Ebinprof (Ente bilaterale nazionale del comparto proprietari di fabbricati) conferisce, tramite appositi bandi, borse di studio di 260 euro ciascuna, riservate a studenti — figli di dipendenti da proprietari di fabbricati — di scuola media superiore che nell'esame di diploma/maturità abbiano riportato una votazione uguale o superiore a 80/100; borse di studio annuali di 1.100 euro ciascuna, riservate a studenti — pure figli di dipendenti da proprietari di fabbricati — che, iscritti a corsi universitari ed in regola con il corso di studi, abbiano riportato una media negli esami sostenuti nell'anno pari almeno a 25/30. Condizione indispensabile per l'erogazione delle borse di studio è che i dipendenti da proprietari di fabbricati interessati all'erogazione, così come i loro datori di lavoro, siano in regola con il versamento dei contributi di assistenza contrattuale previsti dal Contratto collettivo (articolo 6). Per aver notizie sui bandi in corso si può telefonare al numero 06.442.39.166.

#### I riferimenti

L'Ebinprof svolge anche le funzioni di segreteria della Commissione paritetica nazionale e cioè della Commissione (composta pariteticamente da Confedilizia e dai sindacati confederali del settore, e cioè Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucs-Uil) che ha il compito, tra l'altro, di esprimere pareri interpretativi delle norme del Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

I quesiti e le comunicazioni diretti alla commissione paritetica nazionale possono essere inviati all'Ebinprof, all'indirizzo di Corso Trieste, 10 - 00198 Roma, numero di telefono 06.442.39.166, fax 06.442.52.052. L'Ebinprof svolge pure le funzioni di segreteria dell'Opn (Organismo paritetico nazionale, sempre composto pariteticamente dalle parti sociali firmatarie del contratto nazionale del settore). A questo ente spettano le funzioni di controllo relative agli interventi formativi dei lavoratori.

\*presidente Confedilizia

da **IL GIORNO-economia** 6.11.'04

Le uniche forme di uguaglianza che non rendono schiavi e non frenano il progresso, sono l'uguaglianza dei diritti di fronte alla legge e al potere e l'uguaglianza delle possibilità, quella che Einaudi chiama "uguaglianza nei punti di partenza".

Don Desiderio Pirovano

## Differimento esecuzioni, dichiarazione irrevocabile

*La Cassazione sulla concessione della forza pubblica. Art. 6 legge 431, natura transitoria Applicabilità territoriale del decreto-legge sfratti, come convertito*

A termini dell'art. 6 del decreto-legge sfratti, come convertito, il differimento delle esecuzioni di rilascio è oggi possibile sino al termine massimo del 31.3.'05 e, comunque, subordinato all'effettuazione da parte del conduttore della dichiarazione irrevocabile di cui alla normativa citata.

La proposta deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere, in modo da consentire la conclusione di tale contratto nel momento e per effetto dell'adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni (Cass. 10777/93, 7094/01, 6741/87).

Ove il locatore contesti che gli elementi in questione sussistano, si ritiene che l'Ufficiale Giudiziario debba rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione ex art. 613 c.p.c.. Le parti possono attivarsi ex art. 610 stesso Codice. Per i casi, comunque, di differimento non condiviso, il locatore può sempre esperire l'azione di cui all'art. 1, comma 2, D.L. 20.6.2002, n. 122, convertito nella legge 1.8.2002, n. 185 (per il contributo unificato relativo, cfr. Circolare Ministero Giustizia 30.9.2002).

La dichiarazione irrevocabile (con gli effetti di cui alla già citata norma) può essere effettuata dai soli conduttori che si trovino nelle condizioni di cui all'art. 1 del provvedimento anzidetto, da provarsi - si ritiene - quantomeno con dichiarazione personale di assunzione di responsabilità e - per gli stati, fatti e qualità previsti nelle relative normative (legge 15/68; legge 127/97; D.P.R. 403/98) - con dichiarazione sostitutiva/autocertificazione.

Quanto ai requisiti economici di cui alla lettera c) della disposizione precitata, il riferimento è alla Circ. Min. LL.PP. 23.2.2001 (nel suo testo integrale, in Arch. loc. 2001, 303) che - con interpretazione oggi legificata dal decreto-legge sfratti, come convertito - ha stabilito che la situazione reddituale del conduttore deve essere riferita al "possesso dei requisiti economici previsti dalle singole normative" delle Regioni e delle Province autonome "per conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica", opinandosi che "il superamento di tali limiti di reddito è ritenuto dal legislatore condizione sufficiente perché il locatario possa rivolgersi all'offerta di alloggi in locazione disponibili sul mercato".

**La Cassazione sulla concessione della forza pubblica**

Per il resto, si richiama ad ogni effetto la sentenza Cass.

26.2.2004 n. 3873, che ha così stabilito: "L'autorità amministrativa richiesta di concorrere con la forza pubblica all'esecuzione del comando contenuto nel titolo esecutivo di sfratto per finita locazione ha il dovere primario di apprestare i mezzi per l'attuazione, in concreto, della funzione giurisdizionale per la tutela del diritto soggettivo leso e costituzionalmente protetto dall'art. 24 Cost., per cui risponde dei danni conseguenti alla mancata assistenza, salvo la prova dell'impossibilità dell'adempimento dovuto, da valutarsi in relazione: 1) all'eventuale indicazione di date alternative (diverse da quelle stabilite dall'Ufficiale Giudiziario) per l'esecuzione assistita; 2) al numero delle volte in cui l'assistenza sia stata infruttuosamente richiesta; 3) alla genericità o puntualità dei singoli motivi di diniego, risultando, comunque, manifesta inammissibile l'allegazione della prevalenza d'interesse, su quello dello sfratto, di generiche esigenze di ordine pubblico, secon-

do una valutazione discrezionale dell'autorità".

**Art. 6 legge 431, natura transitoria**

L'art. 6 legge 9.12.1998, n. 431, aveva natura transitoria (Trib. Mantova 15.12.2000; Trib. Mantova 22.1.2001; Trib. Vicenza 5.2.2001). Sulla base di tale giurisprudenza, al termine dei nuovi contratti che verranno stipulati sulla base della normativa sfratti in parola, potrà quindi procedersi alle intimazioni di finita locazione nelle forme ordinarie, senza che il conduttore possa invocare la graduazione di cui al citato art. 6.

**Applicabilità territoriale del decreto-legge sfratti, come convertito**

Il decreto-legge sfratti, come convertito, è applicabile - si ritiene - su tutto il territorio quanto ai contributi e alla stipulabilità dei nuovi contratti e nei soli Comuni ad alta tensione abitativa quanto ai differimenti delle esecuzioni di rilascio ed alle agevolazioni fiscali.

## ATTENZIONE

### Difensori civici contro i Consorzi di bonifica

I Difensori civici, soprattutto quelli regionali, sono particolarmente impegnati sul fronte Consorzi di bonifica a causa di richieste loro avanzate da contribuenti degli enti in questione. Un solo esempio: la relazione annuale del Difensore civico dell'Abruzzo (il cui testo completo si può leggere sul n. 12 straordinario del *Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo*) è densa di rapporti sugli interventi operati per il nuovo sistema col quale sono rimosse le quote di contribuzione ("Ci sono voluti parecchi mesi e un'insistente sollecitazione del Difensore civico per convincere un Consorzio di bonifica a rinunciare ad un sistema di riscossione delle quote di contribuzione che penalizzava fortemente i proprietari di immobili") e per le pretese dei Consorzi d'imporre un arrotondamento ("odioso e arbitrario") sui contributi.

## Provvedimenti del tribunale per il rilascio di immobili sia ad uso abitativo che ad uso diverso

*Articolo 56 della legge sull'equo canone, come riscritto dalla legge 269/'04*

	Organo giurisdizionale	Motivazione	Data di esecuzione
<b>Casi di morosità</b>	Tribunale monocratico	a) condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore b) ragioni per le quali è disposto il rilascio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• massimo entro 6 mesi</li> <li>• dodici mesi, in casi eccezionali</li> <li>• massimo entro sessanta giorni nelle ipotesi di cui all'art. 55 legge equo canone (termine di grazia)</li> </ul>
<b>Casi di finita locazione</b>	Tribunale monocratico	a) condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore b) ragioni per le quali è disposto il rilascio c) tempo trascorso dalla disdetta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• massimo entro sei mesi</li> <li>• dodici mesi, in casi eccezionali</li> </ul>
<b>Gravame (1)</b>	Tribunale collegiale	mezzo di gravame a cognizione limitata alla data di esecuzione del rilascio stabilita nel provvedimento emesso, esperibile - deve ritenersi - fino a tale data, per qualsiasi motivo inerente carenze della motivazione o un'incoerenza fra motivazione e data di esecuzione; non, per motivi di merito sopraggiunti nel frattempo (2). GIUDIZIO: con le modalità di cui all'art. 618 cod. proc. civ.	

(1) Si tratta di un mezzo di gravame - utilizzabile anche per i provvedimenti emessi prima dell'entrata in vigore della legge - espressamente limitato alla data di esecuzione e che non interferisce quindi, in alcun modo, sull'ordinanza (o sentenza) di rilascio in sé.

(2) Formazione del giudicato come da articolo "Controllo date degli sfratti, riforma provvidenziale", in questo stesso sito. *Confedilizia-Ufficio legale (sito www.confedilizia.it).*

### Immobili degli enti pubblici esenti da Ici solo se direttamente utilizzati per fini istituzionali

Gli immobili posseduti da enti pubblici sono esenti dall'Ici (ai sensi dell'art. 7, c. 1, lett. a), del d.lgs. n. 504/'92), solo se "destinati esclusivamente ai compiti istituzionali". Tale concetto presuppone la destinazione immediata e diretta di detti immobili alla realizzazione dei fini istituzionali. Alla luce di quanto precede, l'esenzione non spetta in caso di immobile acquistato per soddisfare un compito istituzionale, ma rimasto nel frattempo inutilizzato, e per il periodo in cui resti inutilizzato.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza 15.11.'04, n. 21571.

**LALENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## GLI SFRATTI CON DATA IMPUGNABILE

**F**inora, i giudici dei rilasci fissavano le date di esecuzione degli stessi in modo pressoché discrezionale (spesso, così, abusando dei loro poteri). Ora, però, i provvedimenti in questione saranno soggetti a gravame. Lo ha stabilito il Parlamento, nel convertire in legge il decreto sfratti.

La novità non è passata inosservata, ed ha anzi indispettito qualcuno (impotente a promuovere riforme, appagato - quindi - di inventare cavilli per criticare quelle da altri portate in porto). Ma non c'è da meravigliarsi perché, a suo tempo, si inventarono fumisterie anche per mantenere in vita le Commissioni prefettizie, o per criticare il provvedimento (introdotto nel 2002, pure esso per iniziativa della Confedilizia) di controllo della legittimità della sospensione delle esecuzioni e che - come è ben noto - ha invece dato ottimi risultati, addirittura ancora in funzione di deterrenza.

A chi si è fatto degli scrupoli in buona fede, invece, sarà solo il caso di far notare che non hanno ragion d'essere le preoccupazioni, a proposito della norma in questione, da qualcuno sollevate, e probabilmente dovute a un' affrettata lettura della nuova disposizione: infatti, non vengono affatto spostati i termini massimi (per solito, già ampiamente utilizzati dai giudici) entro i quali la data di esecuzione deve comunque essere fissata, e poi non può superficialmente omettersi di considerare che l'opposizione di cui trattasi è stata introdotta in una con l'obbligo di una stringente motivazione del provvedimento giudiziale. Quindi, può all'evidenza essere proposta - sempre, e comunque, per il controllo di quel provvedimento, trattandosi di un mezzo di gravame ad ogni effetto, sia pure a cognizione limitata - esclusivamente in 2 casi e non certo per motivi di merito eventualmente medio tempore sopraggiunti: può essere proposta, cioè, o per carenze in tale motivazione ravvisabili o per incoerenza tra la motivazione e la data di esecuzione fissata.

\*Presidente Confedilizia

da *il Giornale* 21.11.'04  
(rubrica del Presidente confederale)

### Errata corrige

Gli estremi relativi alla sentenza pubblicata a pag. 14 di *Cn* luglio 2004 sono "28 aprile 2004, n. 8140" e non "23 aprile 2004, n. 8114".

Ce ne scusiamo con i lettori e li preghiamo di apportare la relativa correzione alle loro raccolte del nostro notiziario.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2005

17 Gennaio 2005 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di dicembre 2003.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2004, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Gennaio 2005 - Giovedì

### Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2004 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

### 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)*

## BELL'ITALIA

### Confusione sul nuovo art. 56 ...

È comparso su *24ore* un articolo a firma Giacomo Carini in cui si paventa che la riforma dell'art. 56 della legge dell'equo canone recentemente (e finalmente) introdotta dal Parlamento possa provocare "istanze a catena" (dei conduttori).

L'avv. Carlo del Torre ha replicato a tale articolo rilevando come sia esattamente il contrario. "Questo delle istanze a catena del conduttore per farsi spostare la data di esecuzione del rilascio è ciò che avveniva (ed è avvenuto) finora, proprio perché il provvedimento di fissazione della data dell'esecuzione era considerato anticipatorio del procedimento esecutivo - ha rilevato del Torre - e quindi sempre mutabile dal Giudice dell'Esecuzione (anche sulla base di motivi sopraggiunti)". "Ma appunto per questo - continua la puntuale replica - è ciò che non potrà più avvenire oggi, nonostante ogni possibile tentativo di strumentalizzazione. Alla lettura del provvedimento che nell'articolo in questione è stata data, sfugge infatti la essenziale considerazione - continua del Torre - che il Parlamento ha introdotto (a controllare l'operato dei giudici sulla data e solo sulla data, senza alcuna interferenza - neppure interinale - sul rilascio) un mezzo di gravame a cognizione limitata (alla data, appunto). Quindi, sul provvedimento relativo alla data del rilascio si forma giudicato sostanziale e formale: o per trascorrere del termine dell'impugnativa (data fissata per l'esecuzione), o per la decisione del Tribunale collegiale". "In sostanza - conclude la replica di del Torre - quello che nell'articolo a firma Carini si paventa, è proprio quello che non potrà più accadere. Naturalmente, va data della norma una lettura complessiva e coerente, non condizionata dalle interpretazioni precedenti (oggi, superate dalla nuova norma, e che non hanno quindi più alcuna, neanche minima, ragione d'essere)".

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2005

10 Gennaio 2005 - Lunedì

### Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2004.

### Denuncia di assunzione\*

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

\* Il datore di lavoro, quando assume un nuovo lavoratore domestico, deve effettuare una denuncia di assunzione anche all'INAIL. Tale adempimento deve essere effettuato entro le ore 24 del giorno dell'assunzione (circa il computo del termine, cfr.

*Cn* dic. '03). È opportuno inviare la comunicazione di avvenuta assunzione, entro 5 giorni dall'assunzione stessa, anche al Centro per l'impiego (l'ex ufficio di collocamento) competente per territorio, utilizzando il modello C/ASS. Infine, in caso di assunzione di lavoratori extracomunitari, si deve provvedere, entro le 48 ore, anche ad effettuare la comunicazione di inizio rapporto in Questura, indicando specificatamente se si ospita il lavoratore (fattispecie della convivenza); ulteriore comunicazione alla Questura deve essere fatta al momento della cessazione del rapporto di lavoro o della convivenza.

*Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

## GIURISPRUDENZA CASA

**Spese dell'inquilino, basta il rendiconto condominiale**

La Cassazione ha risolto in una sua sentenza (n. 6202/04, inedita) il problema della documentazione che il locatore deve fornire all'inquilino per ottenere il pagamento delle spese condominiali. "Il locatore - hanno detto i supremi giudici - il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali ex art. 9 legge 27 luglio 1978 n. 392 adempie il proprio onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condòmini, mentre spetta al conduttore l'onere di specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo all'uopo visione dei documenti giustificativi ovvero ottenendone l'esibizione a norma degli artt. 210 e ss. c.p.c.".

**Decoro architettonico, anche nell'atrio del condominio**

Innovativa sentenza della Cassazione (n. 5899/04, inedita) a proposito di decoro architettonico in un condominio. "In tema - hanno detto i giudici - di innovazioni nel condominio degli edifici, l'alterazione del decoro architettonico può derivare anche dalla modifica dell'originario aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano comunque suscettibili per sé di considerazione autonoma". Enunciando il principio di cui alla massima riportata, la Suprema Corte ha cassato la decisione del giudice del merito, la quale aveva invece escluso la possibilità di considerare l'atrio dell'edificio come un elemento dotato, in sé, di autonomo valore estetico e qualificante del pregio architettonico dell'edificio.

**Decoro architettonico e pregiudizio economico**

La Cassazione ha affrontato, in una recente sentenza (n. 5899/04), un problema importante, ma normalmente non trattato. "Nell'alterazione - ha detto la Suprema Corte - del decoro architettonico dell'edificio in condominio, vietata dall'art. 1120 c.c., il pregiudizio economico è normalmente insito in quello estetico accertato, senza necessità di una espressa motivazione sotto tale profilo tutte le volte in cui non sia stato espressamente eccepito e provato che la modifica ha anche arrecato un vantaggio economicamente valutabile".

**Spese ascensore, per ripararlo e per installarlo**

La Cassazione ha fissato in una sentenza (n. 5975/04, inedita) i diversi regimi che governano la ripartizione delle spese nei casi di riparazioni all'ascensore o della sua installazione: "In tema - ha detto la Suprema Corte - di condominio di edifici, la regola posta dall'art. 1124 cod.civ. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica ratio, alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. Nell'ipotesi, invece, d'installazione ex novo dell'impianto dell'ascensore, trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino)".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Soltanto gli uomini eccezionali sono in grado di mantenere un'opinione personale contro l'opinione della folla che li circonda.

Don Desiderio Pirovano

**Risparmio energetico, processi condivisi**

L'esperienza del libretto casa (che si vorrebbe, con gravi oneri a carico della proprietà, introdurre di forza in forma obbligatoria e che non ha per questo fatto alcun passo avanti, tra ricorsi al TAR e sentenze ad esso contrarie del Consiglio di Stato e della stessa Corte Costituzionale) prova che l'approccio relativo al risparmio energetico non può che porsi nell'ottica di processi condivisi e incentivati da convenienze (non sempre, e solo, da agevolazioni fiscali). Ancora l'esperienza del libretto casa, ha dimostrato che obblighi che si affidano a meri processi sanzionatori non conseguono alcun utile risultato quand'anche fossero legislativamente imposti.

Per gli immobili nuovi, la linea su cui puntare è quella che induca gli acquirenti ad accettare maggiori costi in funzione della riduzione dei successivi oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Occorre quindi, allo scopo, creare un'adeguata cultura nei costruttori ed anche negli utilizzatori finali (così che questi ultimi badino più ai futuri risparmi che alle finiture).

Un aiuto nel senso anzidetto può venire da una "certificazione di qualità" dell'immobile da parte di un organo terzo, com'è la certificazione Confedilizia-Rina, le cui Linee guida (consultabili sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) prevedono un apposito analitico accertamento concernente, proprio, il risparmio energetico.

Per l'esistente, non si può prescindere dalla considerazione che la proprietà è stremata dalle imposizioni fiscali e che - indipendentemente dai valori, realizzabili solo con vendite in blocco quantomeno delle singole unità immobiliari - l'investimento nel settore ha oggi un rendimento non superiore all'1%, essendo il reddito da locazione colpito - a parte gli oneri manutentivi ecc. - da una tassazione erariale e locale che già essa assorbe per il 50-60%.

Appare quindi possibile solo puntare sulla regolazione automatica della temperatura nei locali ad utilizzo orario differenziato.

L'attuazione della Direttiva 2002/91/CE (per la quale la Confedilizia ha da tempo, e ampiamente, operato in sede europea tramite l'EPF-European Property Federation, nella quale rappresenta il nostro Paese) non può prescindere dalla filosofia che ispira tale Direttiva, facendo essa leva sull'interesse di proprietari e di inquilini al risparmio energetico.

(dall'intervento del Presidente confederale al Convegno di presentazione del Libro Bianco F.IN.CO.-ENEA, svoltosi a Roma, in sede di Confindustria, il 10.11.04)

**OBIETTIVO CASA**

Entro il 20 dicembre i pagamenti per l'Ici  
Le procedure più brevi per calcolo e versamento



Corrado Sforza Fogliani\*

**E**ntro lunedì 20 dicembre - salvo differenti termini stabiliti dai singoli Comuni - deve essere effettuato il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2004. L'Ici è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è calcolato per intero. L'imposta si determina applicando alla base imponibile le aliquote e le detrazioni stabilite - per le singole fattispecie - dal Comune. Le aliquote e le detrazioni in questione possono essere reperite al seguente indirizzo Internet: [www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/ici/delibere/sceltaregione.htm](http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/ici/delibere/sceltaregione.htm)  
Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta è previsto in due rate: la prima, che doveva essere pagata entro il 30 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2003; la seconda, che va versata tra il 1° e il 20 dicembre, calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2004 ed eseguendo il conguaglio con quanto già versato a titolo di acconto. Era possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 30 giugno, in questo caso applicando 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 da Poste italiane spa; versamento tramite modello F24, se il Comune ha sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle entrate (elenco dei Comuni convenzionati è sul sito dell'Agenzia delle entrate [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). 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. In caso di mancato versamento entro il 20 dicembre, è possibile - se si paga entro 30 giorni dalla scadenza prevista - applicare la sanzione ridotta pari al 3,75% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 30%), più gli interessi del 2,5% annuo.

\*presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 13.11.04

Fare uguaglianza comporta necessariamente un impoverimento della società in tutti i campi. Poiché infatti è impossibile allungare le gambe a chi le ha corte, si finisce col doverle tagliare a chi le ha lunghe, livellando la società "verso il basso".

Don Desiderio Pirovano



Approfondite riflessioni del Presidente Commissione Ambiente alla Camera dei deputati on. Pietro Armani sull'attualità politica ed economica. Hanno collaborato Monia Cecchetti, Mary Cacciapuoti e Nello Scalzi. Progetto grafico di Daniele Dama

### "Dottori" anche con la laurea triennale

Con d.m. 22.10.'04, n. 270 (del Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca), sono state introdotte nuove qualifiche accademiche. Il titolo di "dottore" spetta anche ai possessori della laurea triennale, mentre a chi consegue la laurea magistrale (3+2) e il dottorato di ricerca spettano, rispettivamente, le qualifiche di "dottore magistrale" e "dottore di ricerca".



Prezioso volumetto della FIAIP Roma con le quotazioni immobiliari nella capitale ed altre esaurienti informazioni

Tutti gli sprechi di tempo, e quindi di denaro, sono pagati dagli utenti, dalla povera gente, sulla quale in ultima analisi ricadono tutti i costi.

Don Desiderio Pirvano

## Danni al condominio, chi paga?

il quesito

Il condominio è responsabile per la mancata esecuzione di lavori su parti comuni (per esempio, il rifacimento del solaio di copertura del fabbricato), alla cui conservazione sono tenuti per legge tutti i condòmini. La sentenza che accerti tale responsabilità, spiega i suoi effetti (obbligo di risarcire i danni e le spese processuali), **in solido**, nei confronti di tutti coloro che rivestivano la qualità di condòmini all'epoca in cui era insorto l'obbligo di conservazione (data di approvazione dei lavori da parte dell'assemblea; lavori poi non eseguiti). In ragione di tale qualità, erano infatti tenuti a rispondere dei danni (e delle spese, anche processuali) determinati dall'inosservanza dell'obbligo.

In applicazione di tali principi, la Corte di **Cassazione** (sentenza 1/7/04, numero 12013) ha stabilito che il condòmino danneggiato che intenda agire contro il singolo partecipante al condominio per il recupero del proprio credito (vale a dire danni accertati dalla sentenza e spese di giudizio), in caso di intervenuta vendita, deve rivolgere la propria pretesa, sia per il credito principale che per le spese processuali, contro chi rivestiva la qualità di **condomino** al momento in cui l'obbligo di conservazione è insorto (**venditore**), e non contro colui (acquirente) che tale qualità riveste nel momento in cui il debito viene giudizialmente determinato (con la sentenza).

[p.p.bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 8.11.'04

## Se l'alloggio in vendita cambia prezzo

il quesito

Spesso il proprietario promette di vendere un immobile (con «preliminare» di vendita) stabilendo che il **rogito** debba stipularsi in seguito, per esigenze sue (ad esempio la trascrizione del suo titolo di proprietà, dopo una divisione di eredità stipulata con scrittura privata), oppure - semplicemente - per esigenze dell'acquirente.

Si prevede, normalmente, che il prezzo convenuto venga poi pagato alla stipula del rogito (salvo acconti e/o caparre). Nel frattempo, il valore dell'immobile potrebbe aumentare (anche notevolmente), raggiungendo livelli che rendono sconveniente (per il venditore) perfezionare la vendita; può il venditore chiedere la risoluzione del «preliminare» per eccessiva onerosità sopravvenuta?

La Corte di **Cassazione** (sentenza 4/3/04, n. 4423) ha stabilito che, ai fini della risoluzione del «preliminare» di vendita (per eccessiva onerosità sopravvenuta, nello spazio di tempo intercorrente tra la conclusione del preliminare medesimo e la sua esecuzione), l'aumento progressivo di valore dell'immobile e la progressiva svalutazione della moneta sono eventi **prevedibili** (salvo assumano proporzioni «abnormi ed insolite»), e rientrano nella comune aleatorietà contrattuale.

Il venditore dovrà tenere fede all'impegno preso, e l'acquirente potrebbe chiedere una sentenza produttiva del trasferimento (in capo a lui) del diritto di proprietà sull'immobile.

[p.p.bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 25.11.'04

All'avversione al lavoro fa riscontro l'amore allo spreco: spreco di denaro e di tempo.

Don Desiderio Pirvano

## Entro il 15 dicembre la rideterminazione dei canoni demaniali marittimi

È stato prorogato al 15.12.'04 il termine per la rideterminazione dei canoni demaniali marittimi.

È quanto prevede il d.l. 9.11.'04, n. 266 (c.d. decreto milleproroghe).

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## L'ACCESSO AI DATI

I dati sulla proprietà immobiliare in possesso dell'Agenzia del territorio, sono accessibili a chiunque ed utilizzabili anche senza il consenso dell'interessato. Le società che operano nel settore dell'informazione societaria e commerciale possono, quindi, usare in modo lecito questi dati.

È il principio affermato dal Garante per la privacy dopo le richieste di spiegazioni di un cittadino che si era rivolto al Garante per protestare contro il trattamento di alcuni dati che lo riguardavano da parte di una società che fornisce informazioni commerciali, e che aveva chiesto l'eliminazione delle informazioni relative ad un'ipoteca precedentemente iscritta a suo carico e nel frattempo cancellata. L'interessato riteneva che tali informazioni potessero essere di ostacolo per ottenere nuovi finanziamenti. La società si era peraltro rifiutata di eliminare questi dati dal proprio archivio affermando che le informazioni relative all'interessato erano state estratte da pubblici registri, fra cui quelli delle Camere di commercio e delle Conservatorie dei registri immobiliari e che era legittimo trattarle. La società aveva inoltre sottolineato di essere in possesso di informazioni esatte, aggiornate, pertinenti e complete sull'interessato.

Il Garante, nel ritenere infondata la richiesta di cancellazione dei dati, ha spiegato che i dati personali in questione sono pubblici, accessibili a chiunque e possono essere trattati anche senza il consenso degli interessati, secondo il codice della privacy. Rimane comunque fermo - ha precisato l'Autorità - che specifiche garanzie saranno prossimamente indicate nel codice di deontologia per il trattamento dei dati provenienti da archivi e registri pubblici ed in quello relativo alle informazioni commerciali.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 30.10.'04 (rubrica del Presidente confederale)

## CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

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

**PAROLE SANTE**

**Gli sfratti tra allarmismo e malgoverno**

Da Venezia gridiamo alto e forte che l'allarmismo che oggi si fa sugli sfratti è solo un diversivo per tentare di allontanare l'attenzione dal malgoverno. Ma col catastrofismo basato sull'invenzione più spudorata, non si è mai andati da nessuna parte. Le campagne orchestrate, oramai, non incantano più nessuno. Enti locali e sindacati, anziché chiedere il ritorno alla neghittosa ritualità degli sfratti, meglio farebbero - per trovare una casa a chi ne ha davvero bisogno - a verificare i titoli di chi abita nell'edilizia economica e popolare, spesso destinata a famiglie più che abbienti e comunque caratterizzata da una morosità che raggiunge il 30 per cento. L'eliminazione anche solo delle occupazioni abusive degli alloggi popolari sarebbe più che sufficiente a risolvere i problemi di tutte le famiglie sotto sfratto. E chi è responsabile di questo malgoverno, non può chiedere agli altri - cioè alla proprietà - di fare altri sacrifici, per coprire le sue esclusive responsabilità.

Luca Segalin  
Confedilizia Venezia

da *il Gazzettino* 5.11.'04

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 210 sedi territoriali

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

**Cosa fare in caso di scossa sismica**

Il Dipartimento della Protezione Civile suggerisce alcuni comportamenti da tenere in casa qualora si verifichi un terremoto.

- Non precipitarsi per le scale e non usare l'ascensore: aspettare la fine della scossa prima di uscire per evitare di essere feriti da calcinacci, vetri o altri oggetti.
- Ripararsi sotto tavoli, letti o strutture portanti.
- Allontanarsi da finestre, porte vetrate, mensole e mobili pesanti.
- Non sostare sui balconi.
- Terminata la scossa prima di abbandonare la casa, se è possibile, chiudere gli interruttori del gas e dell'acqua e disattivare la corrente elettrica.

**LA LENTE SULLA CASA**

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**CONTRIBUTI STATALI PER ARCHIVI PRIVATI**

**I**privati, gli enti di diritto privato e gli enti ecclesiastici o associazioni di culto che siano proprietari, possessori o detentori di archivi dichiarati di notevole interesse storico, possono chiedere contributi statali per lavori di riordino o di inventario del patrimonio archivistico; per l'acquisto di arredi o di attrezzature; per i lavori di restauro e per i lavori di disinfezione e disinfestazione.

Le domande di ammissione al contributo - corredate di tutta la documentazione prevista dal decreto ministeriale 30 luglio '97 - devono essere presentate al Sovrintendente archivistico competente, tassativamente a mezzo di plico raccomandato, entro il mese di gennaio dell'anno precedente a quello per il quale si richiede il contributo. Il ministero per i Beni e le Attività culturali (riservando particolare attenzione alle aree geografiche che più difficilmente godono di contributi regionali ed agli archivi interessati alla concentrazione di documenti e fondi) eroga un contributo tenuto conto dell'entità dei fondi disponibili e con le seguenti priorità: 1) lavori di riordinamento e inventariazione; 2) acquisto di scaffalature, schedari e mobilio per la collocazione e consultazione del materiale documentario in favore di archivi interessati alla concentrazione di documenti e fondi; 3) lavori di restauro, disinfezione e disinfestazione, sempre che il ministero non sia in grado di provvedere direttamente; 4) impianti antifurto, anticendio e di condizionamento, sempre che il ministero non sia in grado di provvedere direttamente.

Per ulteriori informazioni si può contattare l'Asages-Associazione archivi gentilizzi e storici, aderente alla Confedilizia (numero di telefono 06/6793489).

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 13.11.'04 (rubrica del Presidente confederale)

**OBIETTIVO CASA**

Le 'pertinenze', i Comuni e il calcolo dell'Ici  
Sentenza della Cassazione chiarisce la disciplina



CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**L'**articolo 2, comma 1, lettera a del decreto legislativo n. 504/92 (zper 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») definendo — ai fini dell'Ici — la nozione di fabbricato, ed escludendo l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali alle costruzioni, non introduce alcuna particolare e nuova accezione di pertinenza, ma presuppone la definizione di cui all'articolo 817 del codice civile («sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio o ad ornamento di un'altra cosa»). Non vale ad escludere tale nesso pertinenziale la mera distinta iscrizione in Catasto della pertinenza e del fabbricato, e non rileva in proposito il disposto dell'articolo 59, comma 1, lettera, del decreto legislativo n. 446/97 («con regolamento... i Comuni possono... d) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distinte e iscritte in catasto»), posto che tale norma si limita a sottolineare che (in base alla legge) la distinta iscrizione in Catasto della pertinenza non è di ostacolo alla considerazione unitaria di essa con l'abitazione principale.

**La sentenza**

I principi sopra riassunti sono stati affermati dalla Corte di Cassazione, sezione tributaria, con la sentenza 26.8.04, n. 17035, che ha rigettato il ricorso di un Comune che richiedeva il pagamento dell'Ici per un'area — distintamente accatastata — pertinenziale ad un'abitazione.

Informazioni in merito possono essere richieste alla segreteria generale della Confedilizia (06/6793489 r.a.) o alle oltre 210 sedi territoriali dell'Organizzazione della proprietà immobiliare - presenti in ogni capoluogo provinciale ed in altri centri - i cui indirizzi sono reperibili sul sito della stessa organizzazione (www.confedilizia.it).

\*presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 20.11.'04

**Se la rendita viene corretta, si applica subito**

Le variazioni delle rendite catastali producono effetti, ai fini Ici, solo dall'1 gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono effettuate, a meno che non si tratti - fra l'altro - di modifiche dovute a correzione di errori materiali di fatto. In tale ultimo caso, il contribuente ha diritto - se la nuova rendita è inferiore a quella originariamente determinata - al rimborso dell'imposta versata in eccesso.

È quanto ha stabilito la Cassazione con sentenza 15.11.'04, n. 21576, in riferimento ad una fattispecie in cui l'Ute aveva attribuito una rendita ridotta ad un immobile, correggendo un proprio precedente errore di valutazione.

## IL PUNTO SU...

### La durata dei contratti universitari

La durata dei contratti per studenti universitari, che godono delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della legge 431/98, è variabile da sei mesi a tre anni, secondo quanto disposto dall'art. 3, comma 1, del d.m. Infrastrutture-Economia 30.12.'02. Il contratto, come previsto dalla disposizione da ultimo ricordata e ribadito nei tipi specifici di contratto (allegati E ed F), si rinnova automaticamente alla prima scadenza, salvo disdetta spettante al solo conduttore. Il rinnovo ha una durata eguale a quella concordata nel contratto. È quindi importante che il locatore, al momento della contrattazione della durata, tenga opportuno conto dell'automatico rinnovarsi del contratto per un periodo eguale a quello concordato col conduttore, cui soltanto spetta la facoltà di disdetta.

La Confedilizia ha sempre consigliato di stipulare contratti universitari per una durata limitata, preferibilmente non superiore ai due anni, atteso che il rinnovo automatico potrebbe portare a una durata complessiva elevata. Nel caso di un contratto triennale, infatti, si potrebbe giungere ad una durata effettiva di sei anni, cioè superiore a quella prevista per i normali contratti agevolati (tre anni più due).

Va ricordato, inoltre, che non tutti gli Accordi locali prevedono l'aggiornamento Istat dei canoni per questa tipologia contrattuale. Infine, va rammentato che il facile mutare dei conduttori in corso di contratto può far sì che il locatore si trovi, alla prima scadenza del contratto, ad avere di fronte un inquilino subentrato anche da pochi mesi e quindi interessato a non disdire il contratto alla scadenza. A maggior ragione se si tratta di più inquilini, fenomeno comune nel caso dei contratti universitari.

### Fondo opere abusive spiegato dalla Cassa depositi e prestiti

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la Circolare 28.10.'04, n. 1254, della Cassa depositi e prestiti, che contiene indicazioni operative per l'utilizzo del Fondo per le demolizioni delle opere abusive di cui all'art. 32, c. 12, del d.l. n. 269/03 (nuovo condono edilizio).

La Circolare, dopo aver illustrato la natura e la dotazione del Fondo nonché l'ambito soggettivo e oggettivo dello stesso, spiega nel dettaglio procedura di finanziamento, modalità di presentazione della domanda, meccanismi di concessione ed erogazione delle somme.

Occorrono molti anni per capire qualcosa della vita, e quando si è arrivati a farlo comincia il declino della vecchiaia. Così, chi viene dopo deve ricominciare quasi tutto da capo.

Don Desiderio Pirovano

### Indagine Confedilizia sulle locazioni agli stranieri

La percentuale dei nuovi contratti di locazione stipulati da inquilini stranieri raggiunge in alcune città anche la percentuale del 25-30% (è il caso di Grosseto e di Piacenza). A Forlì, la percentuale di nuovi contratti di locazione riferiti a cittadini stranieri raggiunge addirittura una vetta del 35-40%.

È quanto emerge da un'indagine effettuata dalla Confedilizia presso le oltre 210 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia ed anche nei maggiori centri.

Contrariamente a quanto si potrebbe pensare, la percentuale è più bassa nelle città metropolitane: si attesta infatti fra il 10-12% a Roma e a Milano. Nelle città del Nord, la percentuale media di nuovi contratti di locazione con inquilini stranieri supera di poco il 10% (13% a Belluno, 14% ad Asti).

Più alta la percentuale nei capoluoghi del Centro, specie se vicini alla Capitale (Perugia 20%, Grosseto 26%).

La media cala decisamente al Sud e nelle Isole, dove si passa dal 3% di Crotone al 5% di Enna.

### Immobile non in comunione? Se l'altro coniuge è d'accordo...

In tema di deroga al regime della comunione legale, il sistema dell'acquisto solo personale dei beni immobili e mobili registrati, previsto dall'articolo 179 del Cod. civ., costituisce una fattispecie complessa, al cui perfezionamento concorrono contemporaneamente sia la sussistenza dei presupposti di cui alle lettere c), d) ed f) della norma ricordata, sia la relativa dichiarazione resa dal coniuge "acquirente esclusivo", sia - infine - la partecipazione all'atto dell'altro coniuge, il quale presti adesione alla dichiarazione resa da quello acquirente, adesione avente contenuto di ricognizione dei presupposti per la personalità dell'acquisto.

Cassazione, sezione I, sent. 24 settembre 2004 n. 19250 - Presidente Olla; relatore Fittipaldi; Pg - conforme - Sorrentino

La libertà offre la possibilità a tutti di associarsi per conseguire, nell'ambito della legalità, sempre nuovi traguardi nel campo degli studi e della ricerca, del lavoro, della vita civile, della giustizia sociale, ecc. Le forze vive di un popolo vengono così liberate dai tanti intralci delle società antiche, e possono concorrere alla crescita del bene comune.

Don Desiderio Pirovano

## CONDOMINIO

### Assemblea in seconda convocazione, quale maggioranza?

Ai fini dell'approvazione delle delibere adottate dall'assemblea condominiale in seconda convocazione, devono sussistere entrambi i quorum previsti dal 3° comma dell'art. 1136 c.c., e cioè occorre che la maggioranza sia tale non solo relativamente al numero dei votanti a favore, ma anche relativamente al valore della proprietà da essi rappresentato (1).

(1) Importante (e risolutiva, si spera) decisione del Supremo collegio sul dibattito problema.

Cassazione, sez. II, 5 aprile 2004, n. 6625; Pres. Calfapietra, Est. Malpica, P.g. Marinelli (concl. conf.).

## PUNTURA

**POPOLARITÀ** - *Nel corso della discussione sulla legge Finanziaria, un deputato si è lamentato perché il governo non ha passato il catasto ai Comuni (il che avrebbe significato, in buona sostanza, una folle lievitazione delle imposte, Ici in testa). Si tratta dell'on. Osvaldo Napoli, di Forza Italia. Se qualcuno si chiede come mai la popolarità della maggioranza stia scemando, rifletta: di politici come Osvaldo Napoli è - ahimè - piena la coalizione.*

Marco Bertoncini

da *Il Tempo* 17.11.'04

### Legge sulla privacy: slitta al 30 giugno 2005 il termine per le nuove misure di sicurezza

Il d.l. 9.11.'04, n. 66 - c.d. decreto milleproroghe - ha differito al 30.6.'05 (rispetto alla precedente data del 31.12.'04) il termine per porre in essere tutte le nuove misure minime di sicurezza previste dal d.lgs. n. 196/03, tra le quali - per esempio - la redazione del documento programmatico di sicurezza, che deve essere adottato da quanti gestiscono dati sensibili e giudiziari con strumenti elettronici.

## RECENSIONI

Saverio Gaeta, *Miracoli*, pref. di Vittorio Messori, Piemme ed., pp. 186, 45 ill. f.t.

Un'indagine, suffragata da fotografie, dei "miracoli" riscontrati nell'ultimo quarto di secolo dalla Congregazione per le cause dei santi nel corso di processi per beatificazione o canonizzazione.

Angelo Panebianco, *Il potere, lo stato, la libertà*, il Mulino ed., pp. 370.

Amplissimo saggio sulla società libera e sulle limitazioni che essa deve patire: uno studio accurato condotto sui più vari pensatori liberali, da Locke ai nostri giorni, intersecando maestri della filosofia politica.

Fiorella Kistoris Padoa Schioppa, *Lessico dell'economia*, Luiss University Press ed., pp. 166.

Dalla rubrica settimanalmente tenuta dall'autrice per *Radioradicale*, una serie di riflessioni chiarificatrici su temi scottanti dell'economia mondiale e italiana.

David Le Breton, *Il mondo a piedi*, Feltrinelli ed., pp. 120.

Un elogio della marcia: perché è bello viaggiare a piedi, in controtendenza rispetto al mondo odierno.

Annamaria Bernardini de Pace, *Calci nel cuore*, Sperling & Kupfer ed., pp. XVIII + 204.

Legale fra i più noti in materia di diritto di famiglia, l'autrice analizza storie di crudeltà e molestia nell'ambito familiare.

Klaus Davi, *Di qualcosa di sinistra*, Marsilio ed., pp. 224.

Come ottenere successi in politica senza dir male dell'avversario: i vantaggi di una comunicazione chiara e positiva ai fini della conquista degli elettori.

Carlo Picozza, Fausto Raso, *Giornalismo errori e orrori*, Gangemi ed., pp. 128.

In ordine alfabetico, un agile repertorio linguistico per sciogliere dubbi di pronuncia e di grafia: molte voci, all'ingegno della correttezza dell'italiano.

Alain Demurger, *I cavalieri di Cristo*, Garzanti ed., pp. 414.

Vasto studio sulle molteplici attività degli ordini religioso-militari nel Basso Medioevo: fede e cultura, religione e milizia, s'intersecano in una storia che tocca Terrasanta, Spagna ed Europa centrosettentrionale.

Pino Bongiorno, Aldo G. Ricci, *Luca Colletti*, Ideazione Editrice, pp. 300.

Accurata biografia del filosofo e intellettuale, partito da un marxismo critico per approdare a un liberalismo scettico.

*Il Partito liberale nell'Italia repubblicana*, a cura di Giovanni Orsina, Rubbettino ed., pp. 76 con Dvd-Rom.

Un saggio sulla storia del Pli, soprattutto nel periodo di Malagodi, con un'imponente documentazione nel disco, ricchissimo di atti relativi a organi centrali del partito fin dal 1922.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Limitazioni all'utilizzo dell'olio combustibile e del gasolio per gli impianti di riscaldamento vengono richieste, con un disegno di legge, dal senatore Ripamonti (Verdi).

Proviene dal deputato Perrotta (FI) una proposta di legge con la quale si intende istituire una Commissione per l'abrogazione delle disposizioni legislative inutili e obsolete. Lo stesso parlamentare ha presentato inoltre una proposta di legge contenente disposizioni per la valorizzazione dei borghi d'Italia.

Alcuni senatori della Lega Nord, (primo firmatario, Paolo Franco) hanno depositato un disegno di legge con il quale si dispone la devoluzione dell'eredità al Comune, in mancanza di altri successibili, per finalità sociali.

Il senatore Rosario Giorgio Costa (FI) ha presentato un disegno di legge con il quale propone disposizioni interpretative in materia di esclusione dei fabbricati rurali dall'imposta comunale sugli immobili.

Disposizioni per incrementare il risparmio energetico sui vecchi e nuovi impianti di riscaldamento vengono proposte dal deputato Galli (FI).

Il deputato del gruppo di Alleanza Nazionale Menia, premesso che le autorità croate hanno inoltrato ad una cittadina italiana un'intimazione di riconsegna di un immobile esistente in Istria ex zona B, adducendo che si tratta di un bene per il quale è intervenuta la nazionalizzazione, ha rivolto un'interrogazione al Ministro degli affari esteri per sapere quali attività intenda intraprendere a tutela dei cittadini italiani che rischiano di vedersi sottratti illegalmente beni posseduti nella Repubblica di Croazia.

### Le regole per il processo civile telematico

Il d.m. 14.10.'04 (del Ministero della giustizia) detta le regole tecnico-operative per l'uso di strumenti informatici e telematici nel processo civile.

Il provvedimento regola i vari aspetti dell'attuazione del processo con modalità non tradizionali: dalle comunicazioni tramite posta elettronica alla formazione del fascicolo informatico, dalla sottoscrizione dei documenti con firma digitale alla gestione dei documenti probatori.

L'attivazione del processo telematico è subordinata all'emanazione di un decreto dirigenziale che accerti l'installazione e l'idoneità delle attrezzature informatiche nonché la funzionalità dei servizi di comunicazione dei documenti informatici nel singolo ufficio.

### Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione maggio 2003 - maggio 2004	2,1 %	1,57 %
Variazione giugno 2003 - giugno 2004	2,2 %	1,65 %
Variazione luglio 2003 - luglio 2004	2,1 %	1,57 %
Variazione agosto 2003 - agosto 2004	2,1 %	1,57 %
Variazione settembre 2003 - settembre 2004	1,8 %	1,35 %
Variazione ottobre 2003 - ottobre 2004	1,7 %	1,27 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione maggio 2002 - maggio 2004	4,5 %	3,37 %
Variazione giugno 2002 - giugno 2004	4,6 %	3,45 %
Variazione luglio 2002 - luglio 2004	4,6 %	3,45 %
Variazione agosto 2002 - agosto 2004	4,6 %	3,45 %
Variazione settembre 2002 - settembre 2004	4,4 %	3,30 %
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2004	4,1 %	3,07 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione maggio 2003 - maggio 2004	2,3 %
Variazione giugno 2003 - giugno 2004	2,4 %
Variazione luglio 2003 - luglio 2004	2,2 %
Variazione agosto 2003 - agosto 2004	2,4 %
Variazione settembre 2003 - settembre 2004	2,2 %
Variazione ottobre 2003 - ottobre 2004	2,1 %

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

## Citazioni



Le frasi di Don Desiderio Pirovano riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *Economia arcaica o di rapina*, Rubbettino editore.

Alcuni amici che fecero negli anni '80 un viaggio organizzato nell'URSS, cui partecipavano alcuni comunisti emiliani, mi raccontarono che di fronte a gravi e ripetuti disservizi organizzativi che suscitarono le rimostranze dei più, i comunisti dissero: "Sì, ma almeno qui non ci sono i signori". Il che oltretutto non era vero.

Don Desiderio Pirovano



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

Anno 14  
Numero 11

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 7 dicembre 2004