

## IL MONDO IMMOBILIARE S'È FATTO SENTIRE

Larga risonanza ha avuto nel Paese il documento sui problemi del mondo immobiliare sottoscritto – e diffuso – dalla Confedilizia insieme alle altre 15 organizzazioni rappresentative dell'universo del settore.

Invitiamo i destinatari del nostro notiziario a fotocopiare il documento (riportato, nel suo testo integrale, a pagina 3), o a scaricarlo dal sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it), ed a curarne poi la consegna a chiunque – per la sua posizione di influenza – possa incidere sull'assunzione dei provvedimenti che oggi più che mai si impongono, sui vari problemi passati in rassegna.

**RACCOMANDIAMO VIVAMENTE A TUTTI I SOCI DELL'ORGANIZZAZIONE  
DI OPERARE NEL SENSO RACCOMANDATO**

La Confedilizia difende la proprietà – e i suoi valori – a tutto campo, senza ricercare business per sé, senza partigianerie di alcun tipo, solo guardando al comune interesse.

- **CHI NON OPERA PER DIFENDERE I NOSTRI VALORI**
- **CHI PER LA DIFESA DEI NOSTRI VALORI NON FA NEPPURE UN PICCOLO SACRIFICIO, NON IMPEGNA NEPPURE UN PO' DEL PROPRIO TEMPO**

**NON HA DIRITTO DI LAMENTARSI**

### AUGURI AL NUOVO PAPA

Il card. Joseph Ratzinger è stato chiamato a succedere a Giovanni Paolo II.

Il Presidente confederale – tramite la Segreteria di Stato vaticana – ha espresso a Benedetto XVI i sensi di ossequio, e di augurio, della nostra organizzazione.

### All'interno

- Squadre immobilariisti, Confcommercio contro Confindustria
- "Chi scelgo come amministratore?", servizio Confedilizia
- Audizione della Confedilizia alla Camera sul Catasto. Il testo del Documento presentato
- Corso manovra ascensori per portieri di tutt'Italia
- Gettito Ici, cresce del 19%
- Acconto Ici entro il 30 giugno
- Confedilizia, operazione "affitto certificato"
- Gli sfratti e l'emergenza che non c'è
- Invece della casa, diamo un assegno
- Transitori e universitari, manca il decreto
- Marche, edifici con orientamento obbligato
- Antiquariato e dintorni, acquisti on-line

## Il Presidente dal Sottosegretario agli Esteri

Il Presidente confederale ha incontrato alla Farnesina – unitamente a Vittorio Sgarbi – il Sottosegretario agli Esteri, Bettamio. Sempre alla Farnesina, Sforza Fogliani ha anche incontrato il Direttore dell'Istituto italiano di cultura di Parigi, Ferrara. Il Presidente confederale è poi stato ricevuto, al Senato, dal Presidente della Commissione Istruzione pubblica, Beni culturali, Ricerca scientifica, Spettacolo e Sport, Asciutti.

Sempre numerose le presenze del Presidente confederale a trasmissioni tv o radio. Segnaliamo, in particolare, l'intervista – sull'attuale situazione delle esecuzioni di rilascio – trasmessa nel corso della trasmissione tv "Cifre in chiaro" di Rai tre. Segnaliamo, anche, l'intervista in diretta a Radio popolare (sullo stesso argomento) e la partecipazione in diretta a due puntate della trasmissione "Istruzioni per l'uso" di Radio uno, rispettivamente sulle cessioni di fabbricato e sulla (ripristinata) denuncia "antiterrorismo".

### Prossimi appuntamenti Confedilizia

- 10 settembre, Piacenza: Convegno Coordinamento legali
- 11 settembre, Piacenza: Riunione operativa Associazioni
- 24 settembre: Festa del condominio
- 10 dicembre: Giornata internazionale della proprietà
- 15 dicembre, Roma: Conferenza organizzativa

### Istituito il "Giorno della libertà"

Il Parlamento ha approvato, in via definitiva, la legge con la quale viene istituito il "Giorno della libertà".

Il 9 novembre si celebrerà la ricorrenza dell'abbattimento del muro di Berlino, "evento simbolo per la liberazione di Paesi oppressi e auspicio di democrazia per le popolazioni tuttora soggette al totalitarismo".

In occasione del "Giorno della libertà" - dispone il provvedimento approvato - verranno organizzati cerimonie commemorative ufficiali e momenti di approfondimento nelle scuole che illustrino il valore della democrazia e della libertà, "evidenziando obiettivamente gli effetti nefasti dei totalitarismi passati e presenti".

### Convertito il decreto-legge sugli aumenti delle imposte fisse su locazioni e compravendite

È stato convertito nella legge 31.3.'05, n. 43 - senza modificazioni nella parte di nostro interesse - il decreto-legge 31.1.'05, n. 7, che ha modificato gli importi fissi di alcuni tributi che colpiscono le compravendite e le locazioni di immobili.

Per le misure degli importi modificati, si rimanda alla tabella pubblicata su Cn febr. '05.

## BELL'ITALIA

### Marche: edifici con orientamento obbligato

Il Consiglio regionale delle Marche ha approvato il "piano energetico ambientale regionale", pubblicato sul n. 24/2005 del *Bollettino Ufficiale della Regione Marche*. Trattandosi di un documento di 767 pagine, è palese che pochi consiglieri abbiano dato anche solo una scorsa. Altrimenti, qualcuno si sarebbe accorto dell'elenco dei "requisiti costruttivi" che "devono essere adottati in tutti gli edifici di nuova costruzione" e pure in quelli nei quali sia "richiesta la ristrutturazione sia degli impianti di riscaldamento o di climatizzazione che delle strutture murarie". Concepiuti al dichiarato fine del risparmio energetico, questi "requisiti obbligatori" comprendono, fra gli altri, "orientamento dell'edificio con l'asse principale lungo la direzione est-ovest" e "locali di soggiorno posizionati sul lato sud e in seconda battuta sui lati est e ovest".

Non risulta che disposizioni del genere siano state adottate neppure nell'edilizia staliniana o maoista. Nelle Marche, sì. Se applicabili e applicate, simili norme impedirebbero la costruzione di immobili col fronte al mare (lato ovest) o al monte (lato est). Costringerebbero a studiare fabbricati con appartamenti confinati, al nord, solo per bagni, postigli, corridoi e servizi. Nel caso di fabbricati esistenti, poi, una sola sarebbe la soluzione possibile: girare di 90 gradi l'intero edificio.

## ATTENZIONE

### Squadre immobilari, Confcommercio contro Confindustria

"È gara aperta sul mattone tra Confindustria e Confcommercio: la caccia coinvolge vecchi e nuovi immobilari, e pure le sgr di alcune banche".

Così il settimanale *Il mondo*, con riferimento alla (costituzione di) Confimmobiliare (ha aderito a Confcommercio; presidente onorario il costruttore romano Francesco Gaetano Caltagirone, e presidente operativo Stefano Ricucci) e ad Assoimmobiliare, associazione dell'industria del mattone (aderente a Confindustria; presidente Gualtiero Tamburini, responsabile dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma).

Confimmobiliare – sempre secondo il settimanale anzidetto – si propone di raggiungere l'obiettivo di avere cento soci; Assoimmobiliare, ne ha 39.

Confedilizia – forte del suo numero di soci, in tutta Italia – rappresenta la proprietà diffusa, senza interessi di natura industriale o direttamente finanziari. Ed è il costante riferimento dell'intero mondo immobiliare tradizionalmente inteso, anche nei suoi permanenti valori.

### Accertamento Ici illegittimo se non si allega la delibera richiamata

È illegittimo l'avviso di accertamento Ici se allo stesso non è allegata la delibera del Consiglio comunale contenente i riferimenti al tipo di zona e i relativi valori al metro quadro cui si fa riferimento nell'avviso stesso (trattandosi - nella fattispecie - di questione riguardante un'area edificabile).

È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 22.3.'05, n. 6201.

### Berlusconi bis, arrivi e partenze

Si è insediato il Governo Berlusconi bis.

A ministri in arrivo e in partenza, così come a viceministri e sottosegretari, Confedilizia ha fatto sentire la propria voce, in rappresentanza della proprietà edilizia.

### Pizzetti Presidente Autorità dati personali

Franco Pizzetti è il nuovo Presidente dell'Autorità per la protezione dei dati personali. Lo hanno eletto, all'unanimità, i componenti Mauro Paissan, Giuseppe Chiaravellotti e Giuseppe Fortunato.

Vivi rallegramenti ed auguri dalla Confedilizia.

### Confindustria, Mastrobuono Vicedirettore generale

Luigi Mastrobuono è il nuovo Vicedirettore generale di Confindustria. In passato, aveva ricoperto la carica di Segretario generale di Unioncamere.

Ogni augurio di buon lavoro dalla nostra organizzazione.

### D'Ettoris Presidente Confedilizia Calabria

Il dott. Antonio D'Ettoris è stato confermato Presidente della Confedilizia Calabria. Vicepresidente, avv. Antonio Zuccarello.

### Zannini Presidente Confedilizia Marche

L'avv. Ferdinando Zannini è stato confermato alla presidenza della Confedilizia Marche.

### Convenzione Soprintendenza, ADSI e Confedilizia di Pisa

La Soprintendenza per i Beni culturali di Pisa ha stipulato con l'ADSI locale e con l'Associazione territoriale della Confedilizia competente per territorio, oltre che con il locale Ordine degli architetti, una Convenzione finalizzata alla costituzione di borse di studio per giovani architetti laureati.

L'iniziativa consentirà alla Soprintendenza di essere opportunamente coadiuvata nello svolgimento di quanto di competenza.

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



## DOCUMENTO DI RIFLESSIONI DEL MONDO IMMOBILIARE DOPO LE ELEZIONI REGIONALI DEL 3-4 APRILE

Condòmini e proprietari di casa rappresentano più del 70 per cento della popolazione italiana. Ogni intervento - legislativo e non - sul settore immobiliare tocca pertanto nel vivo, uno per uno, la quasi totalità dei cittadini italiani.

Si tratta di persone attente a ben valutare l'atteggiamento di politici ed amministratori nazionali e locali ogniqualvolta questi ultimi si interessino del bene nel quale essi hanno investito i risparmi della propria vita.

In questo quadro, l'effetto prodotto dalla legge finanziaria 2005 su condòmini, proprietari di casa e risparmiatori dell'edilizia, è stato quello di seminare sconcerto e preoccupazione, anche al di là delle effettive conseguenze delle misure in essa contenute (che a nostro avviso, oltretutto, di nessun reale giovamento saranno per le casse erariali).

Gli esempi sono tanti, ma due spiccano fra gli altri. Sono state introdotte norme basate su codici fiscali e scambio di altri dati senza nessuna discriminazione nell'ambito della categoria (tutta ed in quanto tale criminalizzata, e penalizzata), e si è fatta consolidare la convinzione che sugli affitti sia stata introdotta una vera e propria minimum tax, che ha addirittura indotto proprietari ad innalzare i canoni di locazione per difendersi dalla possibilità di accertamenti di cui alla nuova normativa. E' stata poi prevista una complessa procedura di revisione del classamento degli immobili che nell'opinione pubblica è stata colta come l'imposizione, da parte del Governo, di un aumento generalizzato delle rendite catastali.

Ma la Finanziaria di quest'anno non è l'unico esempio di provvedimenti negativi nei confronti del mondo immobiliare.

Deve sottolinearsi che gli appartenenti al mondo immobiliare hanno immediatamente fatto la considerazione - di fronte alle facilitazioni previste dai provvedimenti sulla competitività - che chi si era opposto alla diminuzione delle tasse per tutti, e quindi in particolare per i proprietari di casa, era riuscito ad ottenerla per sé. E questo, mentre nessuna attenzione - nello stesso provvedimento - si è riservata all'incentivazione dei servizi alla famiglia o alla diffusione del portierato, anche come elemento di sicurezza sociale.

Vi è poi stata - meno recentemente - la questione dell'attribuzione delle funzioni catastali ai Comuni. Richiesta a gran voce dall'associazione dei Comuni, la misura, pur riconosciuta come pericolosa dal Governo (per l'evidente effetto di aumento delle imposte erariali e locali sulla casa che essa avrebbe prodotto), non è stata dal Governo medesimo chiaramente e recisamente rifiutata: ci si è limitati ad un rinvio del problema, con tutte le conseguenze in termini di incertezza prodotta sui cittadini interessati. Altrettanto - nel mentre il Ministero delle Attività produttive ha proposto alla Presidenza del Consiglio un disegno di legge che imporrebbe forti spese a condòmini e proprietari per norme di "sicurezza" per gli ascensori tutte italiane (non imposte, cioè, dall'UE) - si è solo rinviata all'1.7 di quest'anno l'estensione agli immobili ad uso diverso di costosi adempimenti finora previsti solo per gli impianti dell'abitativo (estensione disposta in modo - tra l'altro - costituzionalmente illegittimo, sulla base di una delega che non dava tale potere alla norma delegata e, comunque, sulla base di una relazione che diceva il contrario della disposta estensione). E, al Senato, la discussione generale (in corso) sulla riforma del condominio è stata aperta da una relazione con indicazioni preoccupanti.

Ancora, l'annosa questione degli sfratti. Si riteneva che una inequivoca pronuncia della Corte Costituzionale - che ha sancito l'illegittimità di qualsiasi intervento legislativo di sospensione delle esecuzioni di rilascio - avrebbe costituito un più che sufficiente fondamento, per il Governo, per rifiutare con nettezza qualsiasi ipotesi di blocco. Anche su questo tema, tuttavia, i proprietari hanno dovuto assistere - nello scorso autunno - ad una gestione debole, in Parlamento, di tale partita, a fronte delle cicliche, strumentali richieste di blocco degli sfratti provenienti da forze istituzionali, economiche e sindacali ad esso palesemente interessate.

Da ultimo, non può non citarsi - fra le cause di disorientamento di condòmini, proprietari di casa e risparmiatori dell'edilizia in genere - il problema del fascicolo del fabbricato. Anche in questo caso, nonostante una sentenza della Corte Costituzionale - che ha bocciato l'istituzione del libretto casa da parte della Regione Campania -, non si è fatta una scelta chiara contraria a questo obbligo inutile e costoso. Anzi, la Regione Lazio - essendosi, invece, acquietata la Regione Campania - è arrivata al punto di approvare una delibera in tal senso a pochi giorni dalle elezioni, creando sgomento nei cittadini interessati, che hanno poi concorso a determinare la sconfitta della Giunta Storace (i professionisti senza lavoro che quel libretto buroindotto reclamano da 10 anni, non hanno evidentemente compensato la perdita).

Gli esempi richiamati descrivono il quadro che avevano dinanzi agli occhi - e ben saldo nella propria memoria - condòmini e proprietari di casa che sono andati a votare nelle elezioni regionali del 3 e 4 aprile: i risultati sono stati conseguenti, e già le nostre Organizzazioni ne avevano avuto sentore, anche perché i maldestri interventi attuati (pure artatamente enfatizzati) non potevano che portare a questo, come noi stessi avevamo tempestivamente previsto e segnalato.

Oggi come oggi, i risultati di cui si è detto impongono una seria riflessione, che induca a scelte chiare sui problemi della casa e comunque a toccare con più attenzione (oltre che dopo attente consultazioni) un settore di per sé molto sensibile ad ogni novità, anche per le negative esperienze che da tempo esso vive. E per prima, quella di patire sui propri bilanci familiari l'ICI, l'unica patrimoniale oggi esistente in Italia (un corpo estraneo nell'ambito di un sistema tributario uniformato alla redditività), con la conseguenza che l'eccessiva tassazione - otto mesi di fitto se ne vanno oggi in imposizione fiscale, erariale e locale - ha annullato gli investimenti a titolo reddituale (nessuno investe più in immobili abitativi, se non di nicchia, per ritrarne un reddito), con conseguenti tensioni sul mercato delle locazioni, sia sotto il profilo della rarefazione dell'offerta che sotto il profilo dell'andamento dei canoni. A contenere i quali servirebbe solo un'azione fiscale che incentivasse le ristrutturazioni dei centri storici tramite un'accorta politica degli oneri accessori comunali e che incentivasse altresì il ricorso ai contratti regolamentati (agevolati, transitori, per universitari), mentre a nulla servirebbe incentivare forme di proprietà estranee alla tradizione italiana della piccola proprietà privata, così come a nulla servirebbe costruire nuovi alloggi, prima - almeno - di avere bonificato l'enorme patrimonio di edilizia pubblica oggi detenuto da occupanti abusivi, morosi professionisti e soggetti con rilevanti capacità reddituali (lo stesso alto numero di aspiranti ad assegnazioni di alloggi in questo settore è in gran parte indotto dal convincimento che, una volta entrati in una casa popolare, nulla poi di fatto si corrisponda più all'ente proprietario).

La presente riflessione - prendendo spunto, come detto, dai risultati delle elezioni del 3 e 4 aprile e dai provvedimenti in materia edilizia che le hanno precedute - vuole essere un responsabile contributo che le nostre Organizzazioni - nel tenersi a disposizione per ogni chiarimento o informativa fosse ritenuta opportuna - offrono alle forze politiche sia di maggioranza che di opposizione perché la politica abitativa abbia ad avviarsi, in futuro, su basi precise e sicure, in un quadro di coerenza che riguardi tutti gli aspetti (a cominciare da quello fiscale e da quello normativo) di cui si compone.

CONFEDILIZIA  
Corrado Storza Fogliani

APPC  
Leandro Gatto

UNIONCASA  
Flavio Sarvito

CON L'ADESIONE DI





COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Proprietà superficaria, locazione e prezzo di cessione

Edilizia popolare ed economica – Aree in concessione –

Proprietà superficaria – Costi addebitabili alle cooperative costruttrici

In tema di edilizia popolare ed economica, stipulata tra l'ente territoriale ed una cooperativa edilizia una convenzione per la cessione a quest'ultima del diritto di superficie di un'area funzionale alla costruzione di alloggi popolari ed economici, il comma undicesimo dell'art. 35 della legge 865/1971 va interpretato nel senso che possono essere addebitati alla cooperativa i soli costi strettamente necessari per l'urbanizzazione primaria del comparto, come si desume dalla locuzione "in proporzione al volume edificabile" contenuta nell'articolo predetto, a dimostrazione del fatto che non tutti i costi di urbanizzazione di un comparto debbono essere addebitati ai cessionari di diritti di superficie, dovendo per converso restare a carico del comune quelli sostenuti per le espropriazioni delle aree destinate alla costruzione di opere di interesse generale che, pur costituendo completamente di una determinata zona, non siano specificamente al servizio soltanto degli abitanti della zona stessa.

\* Cass. civ., sez. I, 14 settembre 2004, n. 18440, Coop. Edil. Orvieto 89 srl c. Com. Orvieto.

Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Contratto atipico di locazione – Configurabilità

Ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 18 legge reg. Emilia Romagna n. 24 del 2001 e dell'art. 26 legge n. 392 del 1978, il rapporto che viene a realizzarsi all'esito dell'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica integra un contratto atipico di locazione di natura transitoria c.d. "a parcheggio" di immobile con canone esiguo o addirittura simbolico, rientrante nelle provvidenze volte a risolvere in via temporanea e precaria la situazione di persone in difficoltà abitativa in quanto prive di casa o impossibilitate ad ottenerla, avente la durata fissata dall'amministrazione territoriale competente in relazione alle disponibilità e alla persistenza dei requisiti soggettivi richiesti.

\* Cass. civ., sez. III, 11 agosto 2004, n. 15577, I.A.C.P. Ravenna c. Licandro.

Edilizia popolare ed economica – Cessione in proprietà – Prezzo di cessione – Deduzione del contributo statale

In tema di cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico, ai sensi della legge 27 aprile 1962, n. 231, il contributo dello Stato, come stabilito dall'art. 13, è parte del prezzo di cessione, salvo che, come previsto dagli artt. 4 e 5 della legge citata, l'edificio, costruito con il contributo dello Stato, sia stato ultimato dopo il 1° luglio 1961. In tal caso, infatti, il suo prezzo di cessione è dato dal valore venale dell'alloggio "al netto dei contributi statali". (In applicazione di tale principio, la Corte ha respinto il ricorso dell'assegnatario dell'alloggio anche in considerazione della mancata allegazione – e prova – dell'ultimazione dell'edificio *de quo* dopo la data indicata).

\* Cass. civ., sez. II, 13 agosto 2004, n. 15765, Leporelli c. Ist. Casse del Mezzogiorno spa in liq.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Affittanze in deroga

La Nuova Proprietà Fondiaria (n. 4/05) pubblica un approfondito studio di Silvia Pagliazzo su "Le convenzioni di affittanza agraria in deroga" (ai sensi dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982 n. 203). Vi si fa presente che le convenzioni in deroga "consentono a ciascuna parte di affermare i propri diritti con l'assistenza delle organizzazioni professionali, e soprattutto di costituire un accordo che rispecchi esattamente le esigenze concrete delle parti, il tutto anche nell'ottica di una maggiore e più consona tutela del patrimonio fondiario e dello sviluppo delle imprese agricole".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Attinà: "Serve un Testo unico immobiliare"

Un Testo unico per riordinare tutta la materia del mercato immobiliare: dall'istituzione di una "patente a punti" per gli agenti, in modo da verificare la loro correttezza, alla regolamentazione per i trasferimenti di proprietà, passando per la certificazione di qualità dei servizi immobiliari sino all'emanazione di provvedimenti che rendano più trasparenti i mutui. Sono questi i punti chiave della proposta presentata dalla Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali) durante lo scorso mese di febbraio all'Omi, l'Osservatorio immobiliare parlamentare, organismo in cui sono rappresentate tutte le forze parlamentari.

"Lo scopo principale del Testo unico è quello di tutelare gli acquirenti – ha spiegato Rocco Attinà, presidente della Fiaip, a 24 ore – unificando tutte le disposizioni di legge in materia. In questo modo si renderà più trasparente il mercato, attraverso anche la ricerca e la certificazione di una maggiore professionalità degli agenti immobiliari. In Italia il 35-40% delle transazioni passa attraverso i professionisti: vogliamo raggiungere un livello di eccellenza che si avvicini a quello della Francia, dove il dato è pari all'80%, o meglio ancora arrivare al 90% dell'Inghilterra o al 95% degli Stati Uniti". La bozza è stata redatta dalla commissione interna presieduta da Guerino Pucci.



## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assemblea a L'Aquila

La XXVIII Assemblea nazionale dell'Adsi si terrà a L'Aquila l'11 giugno alle 10,30 nell'Auditorium del Castello Spagnolo. Il programma per i partecipanti prevede l'arrivo a Pescara nel pomeriggio di venerdì 10 giugno, con visite al Convento Michetti, a Palazzo Luca Dazio, a Casa D'Annunzio ed al Museo Paparella, e pranzo a Villa Basile. Per il giorno successivo – dopo il trasferimento a L'Aquila e lo svolgimento dell'Assemblea – sono previste visite al Palazzo Farinosi, al Palazzetto dei Nobili, all'Oratorio De Nardis, alla Casa-Museo Signorini Corsi ed al Palazzo Pica Alfieri, con pranzo a Palazzo Santucci di Navel e successivo rientro a Pescara. Domenica, previ i relativi trasferimenti, visite – a Silvi – al Villino Sorricchio di Valforte e – a Teramo – al Palazzo Delfico ed al Palazzo Palma (Messa all'Abbazia di Propezzano) nonché – a Torre dè Passeri (Pescara) – al Castello Gizzi (con pranzo). Lunedì, trasferimento a Chieti e successive visite alla Civitella, al Palazzo Della Valle Maio, al Museo Barbella e al Teatro Maruccino.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Consiglio direttivo

Si è svolta a Roma - con la partecipazione del Segretario generale della Confedilizia - una riunione del Consiglio direttivo dell'Assoutenti.

La riunione è stata aperta da una relazione del Presidente, Finzi, che ha illustrato al Consiglio le principali attività svolte dall'Associazione, che stanno consentendo - anche per la collaborazione delle sedi territoriali della Confedilizia - un sempre maggiore sviluppo della stessa.

Alla relazione del Presidente, ha fatto seguito un ampio dibattito fra i Consiglieri in ordine alle varie iniziative in corso di svolgimento.

Il Consiglio ha inoltre approvato il testo del Regolamento attuativo dello Statuto.



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

## Sempre più attenzione dal mondo politico per badanti che vengono dai Paesi extracomunitari

Il mondo politico mostra sempre più interesse verso la problematica relativa ai permessi di soggiorno per badanti che provengono da Paesi extracomunitari, e cerca di trovare soluzioni che vadano oltre il sistema attuale dell'autorizzazione annuale di determinate quote di ingresso, che di solito - come l'esperienza di questi ultimi anni ha comprovato - non sono sufficienti a coprire le crescenti necessità del settore.

Nei primi mesi di quest'anno sono state presentate ai due rami del Parlamento (prima alla Camera, proposta di legge n. 5557 a firma dell'on. Rotundo, e poi al Senato, disegno di legge n. 3329, primo firmatario il sen. Costa) due proposte di modifica all'articolo 27 del Testo unico di cui al d.lgs. n. 286/98 in materia di ingresso per lavoro delle badanti, con le quali si vorrebbe estendere l'applicazione della citata norma anche alla figura professionale delle badanti, cui potrebbe essere concesso quindi l'ingresso in Italia al di fuori delle quote annuali programmate ed un permesso di soggiorno a tempo determinato di 2-3 anni.

Entrambi gli atti sono stati recentemente assegnati alle competenti Commissioni parlamentari e l'Assindatcolf seguirà con attenzione i lavori in questione.



## Assocasalinghe anche a Bari, Campobasso, Parma e Ravenna

Nel mese di aprile sono state costituite Associazioni locali della Confcasalinghe (Assocasalinghe) nelle città di Bari, Campobasso, Parma e Ravenna. Alle neo-costituite Associazioni il Presidente di Confcasalinghe, Luigia Macrì, ha subito inviato un messaggio di benvenuto e di ringraziamento in quanto ogni nuova Assocasalinghe rappresenta un'efficace struttura per porsi con consapevolezza al servizio di una categoria, quella delle casalinghe, che deve continuare a conquistare riconoscimento e dignità sociale attraverso una concreta esperienza operativa tendente ad affrontare al meglio le diverse realtà territoriali.

Come noto, le strutture locali della Confcasalinghe sono punti di riferimento per coloro che vogliono ricevere consulenze ed aiuto relativamente, per esempio, alle normative che coadiuvano e sostengono la casalinga ed i soggetti a questa assimilati; alla assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail; al Fondo pensionistico volontario gestito dall'Inps; alle agevolazioni fiscali per migliorare la sicurezza nella propria casa; all'apertura di un *Bed and Breakfast* ecc.

Denominazione	Recapito
Assocasalinghe di Bari	Via Nicola De Nicolò, 37 - 70121 Bari - Tel. 080/5235467
Assocasalinghe di Campobasso	Via Monforte, 16 - 86100 Campobasso - Tel. 0874/412480
Assocasalinghe di Parma	Strada nuova, 2 - 43100 Parma - Tel. 0521/200829
Assocasalinghe di Ravenna	Via A. Mariani, 7 - 48100 Ravenna - Tel. 0544/35134



## Dove investono i fondi

“Al 31 dicembre 2004, quasi tre quarti (il 74,4 per cento) del portafoglio complessivo dei fondi immobiliari italiani è destinato all'acquisto di immobili uso ufficio, seguito dal settore commerciale (11,7 per cento), industriale (4,1), turistico-ricreativo (2,3), residenziale (2,1), della logistica (2) e delle strutture sanitarie assistenziali (1,1)”.

Francesco D'Arco, *Comprare mattoni di carta*, 24 ore del lunedì, 25.4.'05

## Piscine e B&B

Con una interrogazione rivolta al Ministro per gli affari regionali, il deputato Viserta Costantini (Ds) ha chiesto chiarimenti in merito alla disciplina delle piscine, con particolare riferimento agli impianti collocati nelle strutture ricettive del turismo rurale (agriturismo, *Bed & Breakfast*).

L'interrogante ha sottolineato il fatto che per decenni, in Italia, vi è stato un vuoto normativo nella materia, poi colmato con un Accordo Stato-Regioni. In applicazione di tale Accordo, le piscine esistenti nelle strutture di agriturismo e nei *B&B* vengono classificate come "piscine private ad uso collettivo", così giustificando l'imposizione alle stesse delle norme già previste per le piscine pubbliche, con un onere economico non compatibile con la gestione di tali strutture.

Il Ministro La Loggia, rispondendo all'interrogazione in questione, ha sottolineato che il citato Accordo Stato-Regioni prevede che "per quanto riguarda le piscine delle strutture turistico-ricettive, campeggi e villaggi turistici, nonché piscine delle aziende agrituristiche a disposizione esclusiva degli alloggiati, le Regioni con propri atti specifici potranno individuare peculiari modalità applicative anche in via transitoria nel rispetto delle esigenze di sicurezza e di igiene e sanità pubblica" e pertanto - ha aggiunto - ciascuna Regione può disciplinare la materia in relazione alla propria realtà, avvalendosi, se del caso, dei contenuti dell'Accordo predetto.

## Bed and breakfast: Pasqua 2005, quasi il tutto esaurito nel campione delle strutture analizzate

Nel trascorso ponte di Pasqua, il turismo ricettivo extralberghiero dei *Bed & Breakfast* (B&B) ha visto confermato il suo ruolo non certo secondario nel mondo del turismo. Infatti, da un'indagine svolta dall'Anbba-Associazione Nazionale *Bed & Breakfast* e *Affittacamere* sulle presenze relative al periodo 25-28 marzo nelle strutture B&B aderenti all'Anbba stessa, è risultato che la prenotazione è stata eseguita per una media di 3 giorni. In percentuale, nelle strutture Anbba si è avuta una presenza turistica per il ponte pasquale 2005 pari al 75% delle camere disponibili.

I dati relativi alla Pasqua rivelano - come da tempo gli addetti al settore hanno già notato - che i turisti, cercando sempre più delle nuove formule ricettive da sfruttare a *latere* di quelle tradizionali (alberghi e pensioni), preferiscono in modo crescente i soggiorni nei B&B.

Non bisogna poi dimenticare che tali strutture rappresentano un efficace mezzo da utilizzare per la riqualificazione immobiliare dei centri storici, permettendo ai residenti-proprietari di usufruire di un reddito integrativo prodotto proprio dall'attività di B&B. È per questo che Confedilizia e la sua aderente Anbba hanno iniziato a svolgere in tutta Italia una serie di Convegni sul tema "Il bed and breakfast come fattore di rilancio e di riqualificazione immobiliare dei centri storici italiani" (i primi due Convegni si sono svolti uno a Firenze - da sempre centro turistico per antonomasia - e l'altro a Torino, dove si celebreranno le Olimpiadi invernali 2006; i prossimi appuntamenti saranno segnalati nell'apposita sezione del sito [www.anbba.it](http://www.anbba.it)): le due Organizzazioni, infatti, ritengono che nel terzo millennio siano proprio i B&B gli strumenti da incentivare, con un'opera sapiente di agevolazioni fiscali e di incentivi *ad hoc*, per evitare la fuga dei residenti dai centri storici, sconfinando così una tra le principali cause di degrado ed abbandono del patrimonio immobiliare dei centri in questione.



## Disciplina del trust

Sono entrate in vigore le nuove disposizioni sammarinesi sul trust. Si tratta di un provvedimento organico, alquanto dettagliato: è la legge n. 37/05, "L'istituto del trust", composta di 65 articoli, il cui testo è disponibile, presso la Sede centrale, per le Associazioni che ne facciano richiesta.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Amministratori condominiali, ruolo pubblico?

Spesse volte, una delle associazioni di amministratori condominiali che esistono nel nostro Paese rivendica per i propri iscritti un "ruolo pubblico" (dichiarandosi, fra l'altro, anche favorevole al "libretto casa", cioè a gravare i condomini di un'inutile spesa). In merito, il Presidente del Coordinamento amministratori della Confedilizia, Fausto Cirelli, ha rilevato che l'esaltazione del ruolo pubblico dell'amministratore di condominio sembra in realtà nascondere un ben diverso obiettivo. Quello di attribuire a questa figura un ruolo che non le è proprio; di trasformare l'amministratore da rappresentante della proprietà, nei termini e con i limiti fissati da decenni nel Codice civile, a soggetto che tende ad emanciparsi dalla stessa, assumendo un'autonomia che contraddice il suo ruolo di mandatario.

Le conseguenze di un simile approccio – ha scritto, ancora, il Presidente del Coram – sono evidenti. Il risultato più rilevante sarebbe quello di una limitazione delle possibilità di accesso all'attività di amministratore. Le assemblee di condominio si vedrebbero restringere notevolmente le possibilità di scelta garantite oggi e prenderebbe forma una sorta di "consorteria blindata" di amministratori di condominio, con ampi margini per intese e pratiche, anche sottobanco, finalizzate ad impedire, restringere o falsare in maniera consistente il gioco della concorrenza all'interno del mercato nazionale, a tutela della quale ha già dovuto – come noto – intervenire tempo fa l'*AuthORITY Antitrust*.

La vera valorizzazione del ruolo dell'amministratore, invece, fa perno su una proposta da tempo portata avanti dalla Confedilizia: fa perno sul riconoscimento della personalità giuridica del condominio (che comporta di per sé grande esperienza e preparazione), che attribuirebbe agli amministratori un ruolo di tutto rilievo, impedendo anche invasioni del loro campo di operatività da parte di soggetti non adeguatamente preparati, così conseguendosi risultati che visioni superate – di stampo meramente corporativo e che perseguono direttamente o indirettamente obiettivi surrettizi – hanno finora impedito di conseguire.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Nuova convenzione sanitaria

Il Consiglio direttivo del FIMPE ha approvato i contenuti di una nuova convenzione sanitaria, da stipularsi con un primario gruppo bancario-assicurativo, dando specifico mandato al Presidente avv. Pier Paolo Bosso, ed al Segretario Adolfo Gardenghi, di formalizzare ogni adempimento necessario per passare alla fase operativa e per raccogliere le previste adesioni.

La convenzione presenta aspetti migliorativi, rispetto alla precedente, per quanto riguarda le prestazioni oggetto di copertura. In particolare, consente la scelta -a parità di costo per l'associato aderente- tra una forma di assistenza:

- indiretta (con il rimborso delle spese sanitarie a favore dell'associato, come era in passato);
- diretta (in cui, come è noto, l'associato non deve anticipare le spese di cura, ricovero, ecc., in quanto provvede al saldo direttamente la Compagnia in convenzione).

La convenzione prevede la possibilità di avvalersi delle migliori e più qualificate strutture sanitarie. Sono state mantenute le tradizionali impostazioni della polizza-convenzione collettiva ad adesione volontaria, con contributi di adesione rapportati alla composizione del nucleo familiare ed all'età degli aderenti.

La convenzione prevede, per i precedenti aderenti, un passaggio senza periodi di carenza di copertura.

Al fine di illustrare i contenuti e vantaggi delle nuove forme di copertura, la Centrale Operativa espressamente prevista provvederà quanto prima a contattare i precedenti aderenti ed i soggetti interessati, prospettando ogni particolare delle coperture, dei contributi e delle modalità di adesione.



## Convegno su trust e private banking

Si è svolto a Genova un incontro organizzato da Banca Esperia per la disamina dell'operatività del *trust* nel settore del *private banking*. All'incontro ha partecipato, in qualità di relatore, l'avvocato Andrea Moja, Presidente di *Assotrusts*.

I lavori sono stati aperti dall'avvocato Claudio Grego, Condirettore generale di Banca Esperia S.p.A., che fra l'altro riferito di aver presentato una richiesta di autorizzazione, poi approvata dalla Banca d'Italia, per la costituzione della prima società avente ad oggetto esclusivo l'attività di *trustee*.

A seguire, il professor Umberto Morello, Ordinario di Diritto Civile nell'Università di Milano, ha dapprima analizzato lo stato attuale del riconoscimento giudiziale dei *trusts* interni, proponendo in merito una propria risposta, orientata - nel rispetto di determinate condizioni giuridiche - verso la piena utilizzabilità dello strumento da parte dei cittadini italiani. Successivamente, Morello ha illustrato sia i vantaggi derivanti dall'uso del *trust* nel settore delle garanzie reali sia alcune problematiche operative da risolversi per un valido utilizzo dell'istituto nel contesto della protezione patrimoniale, soprattutto familiare.

Sulla scia di quanto riferito dal professor Morello, l'avvocato Andrea Moja ha quindi esaminato un caso operativo classico di *trust* per la pianificazione del passaggio generazionale: una sempre attuale fattispecie che prevede la presenza, nel nucleo familiare, di più soggetti, ciascuno dei quali da indirizzarsi opportunamente, sia da un punto di vista economico che di miglior politica gestionale, verso gli interessi preferiti del caso.

L'avvocato Guglielmo Maisto ha infine trattato il problema della tassazione del *trust*, sia per quanto concerne il trasferimento a favore del *trustee* designato, sia con riferimento alle successive distribuzioni a favore dei beneficiari del *trust*.



## Indirizzi comproprietari

Nella sua *Relazione 2004*, recentemente presentata, il Garante della privacy ribadisce (nota 11.8.'04) che "i principi in materia di condominio sono applicabili anche nei confronti della gestione di edifici in multiproprietà a scopo residenziale e, con riferimento agli indirizzi di comproprietari che abbiano domicilio o residenza diversi dall'immobile in multiproprietà, qualora ciò sia necessario per particolari e reali esigenze collegate alla gestione della cosa e interessi comuni". In materia di condominio, il Garante aveva avuto modo di precisare che "il singolo condomino può aver conoscenza dei dati disponibili presso l'amministratore, relativi anche agli indirizzi degli altri condomini, poiché gli indirizzi, così come i nominativi degli interessati, oltre a rendere possibile l'individuazione di ciascun proprietario, sono utili per consentire il regolare svolgimento della vita condominiale (ad es., in caso di convocazione dell'assemblea da parte dei condomini per la comunicazione di avvisi)".

## IMPORTANTE

### Oneri accessori: a Bolzano nuova Tabella

Una Tabella degli oneri accessori alquanto ricca di voci specifiche è stata sottoscritta a Bolzano dalla locale Confedilizia con il Centro casa (rappresentanza unitaria degli inquilini), l'Unione commercio turismo servizi e l'Anaci. Si tratta di un utile strumento per la suddivisione delle spese accessorie, la cui adozione – stante la varietà e la specificità delle previsioni – è raccomandata anche fuori dell'ambito della Provincia autonoma. Il testo è a disposizione delle Associazioni che lo richiedano alla Segreteria generale della Confedilizia.

Com'è noto, l'adozione della Tabella concordata tra Confedilizia e Suniasicet-Uniat è obbligatoria soltanto per i contratti regolamentati, dacché il decreto ministeriale 30.12.'02 l'ha adottata come allegato G rendendola inmodificabile per chi stipuli un contratto agevolato, transitorio o per studenti universitari. In tutti gli altri casi la ripartizione degli oneri è lasciata alla decisione delle parti contraenti.

## BELL'ITALIA

**Sandri,  
Martinat,  
Moffa...**

I diessini hanno, in più pre-se di posizione (anche del loro leader, Fassino), sollecitato la proroga degli sfratti: e il Presidente confederale ha reagito in una dichiarazione all'*Ansa*, lamentando la cosa. Ma va dato atto che l'on. Sandri (ds) ha espresso alla Camera "la propria contrarietà rispetto ad un'ulteriore misura di proroga del termine di sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, che risulterebbe preclusa dalla recente sentenza della Corte Costituzionale", pur osservando - senza meglio chiarire il proprio pensiero - che "non sembra possibile prescindere da una soluzione di tipo provvisorio e straordinario, come d'altra parte già avvenuto in occasione di precedenti situazioni di emergenza sociale connesse alla esecuzione dei provvedimenti di sfratto" (Commissione Ambiente Camera, 12.4.'05). Ciò di cui ha preso atto - nella stessa seduta di Commissione - il Viceministro alle Infrastrutture Martinat (An) "confermando la contrarietà del Governo" alla proposta di cui trattasi. In proposito, è peraltro da segnalare che il Sottosegretario (confermato) alle Infrastrutture, Moffa (pure di An), si è invece detto - in una dichiarazione all'*Ansa* - per la proroga: ciò cui ha subito reagito, anche in questa occasione, il Presidente confederale, e con lo stesso mezzo, definendo la dichiarazione di cui trattasi "semplicemente incredibile".

Certezza della pena, sua determinazione dopo un giusto processo, contenimento del potere statale, tutela dei diritti e della dignità del cittadino, dell'imputato e del recluso rimangono, dopo centinaia di anni di battaglie, progressi e marce indietro, i tratti essenziali e attuali di uno Stato di diritto liberale ancora da consolidare nelle coscienze di tanti politici, magistrati, giornalisti, uomini del diritto e sociologi.

Salvatore Carrubba

## ATTENZIONE

### Antiquariato e dintorni, acquisti *on line*

Si aprono nuovi orizzonti ed opportunità per gli appassionati dell'antiquariato. Oltre al consueto giro per negozi e mercatini, sparsi su tutto il territorio nazionale, sempre crescente è il numero di siti Internet ove sono riportate offerte di ogni tipo.

Per trovare, ad esempio, l'elenco degli antiquari italiani, si può consultare l'indirizzo [www.artemotore.com/antiquari.html](http://www.artemotore.com/antiquari.html), mentre per avere sott'occhio gli appuntamenti delle case d'asta internazionali ci si può collegare al sito [www.sotbebys.com](http://www.sotbebys.com) o al sito [www.christies.com](http://www.christies.com). I neofiti, sempre sulla rete telematica ([www.coseantiche.com](http://www.coseantiche.com)), possono acquisire i primi rudimenti su epoche, stili e classificazione di mobili antichi. Per i cultori, all'indirizzo [www.anticoantico.com](http://www.anticoantico.com), vi è un banca dati nella quale si può effettuare la ricerca di un mobile antico in base a vari parametri.

## IMPORTANTISSIMA INIZIATIVA

### Confedilizia, operazione "affitto certificato"

La Confedilizia ha lanciato l'operazione "AFFITTO CERTIFICATO". Le strutture delle oltre 200 sedi territoriali dell'Organizzazione storica della proprietà immobiliare sono a disposizione dei proprietari e degli inquilini che vogliono munirsi di una dichiarazione qualificata, e quindi di fede privilegiata, da far valere in caso di eventuali accertamenti fiscali. Presentandosi presso la sede dell'Associazione Confedilizia territorialmente competente, infatti, gli interessati otterranno un'attestazione relativa all'entità del canone concordato fra le parti.

L'ottenimento di tale attestazione si presenta come particolarmente utile in caso di contratti con canone di locazione annuo inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile, che sono - a quanto risulta - la gran parte dei contratti in essere. Come è noto, infatti, la Finanziaria 2005 ha previsto che dall'inizio di quest'anno gli uffici tributari non possano procedere ad accertamento nei riguardi di contratti di locazione con canone annuo uguale o superiore al 10% del valore catastale dell'immobile.

L'attestazione potrà eventualmente essere utilizzata in sede di Commissione tributaria in caso di accertamento ed anche - specialmente - in caso di sopravvenuta discordanza delle parti (anche a fini civilistici, oltre che tributari) sull'entità del canone.



### No al blocco degli sfratti

Chi propone una proroga degli sfratti - dichiarano Appc, Coram-Confedilizia e Unioncasa - non sa neppure che essa è totalmente improponibile per motivi giuridici. Nel merito - continuano le tre Organizzazioni - siamo di fronte all'ennesima corsa a chi fa più demagogia, chiedendo un provvedimento che nessuno può fare e che sarebbe comunque controproducente perché aggraverebbe il problema invece di spronare a risolverlo chi ne ha la responsabilità, a cominciare dagli enti locali, che hanno soldi a bizzeffe finanche per finanziare discoteche, ma non per prendere in affitto case da locare alle categorie disagiate.

## IMPORTANTE

### Confedilizia: al via il servizio "Chi scelgo come amministratore?"

Confedilizia pone a disposizione dei condòmini un nuovo strumento finalizzato a fornire - per i condominii che debbano provvedere alla nomina degli amministratori - l'esatta definizione dei compiti degli amministratori stessi in relazione al compenso da fatturare per le relative prestazioni.

Il nuovo strumento integra il Mansionario dell'amministratore condominiale, già a suo tempo varato dalla Confedilizia e ormai di generale applicazione in Italia.

Il servizio "Chi scelgo come amministratore?" è effettuato in tutte le oltre 200 sedi della Confedilizia, presso le quali i condòmini possono ottenere anche informazioni sulla vita condominiale e sul modo di comportarsi nelle assemblee oltre che su diritti e obblighi dei singoli condòmini.

Presso le Associazioni territoriali della Confedilizia sono istituite anche Giunte di conciliazione per la soluzione di controversie tra condòmini e tra condominio e amministratore.

In sede nazionale e locale sono inoltre costituiti i Registri amministratori, nei quali sono iscritti amministratori condominiali e immobiliari professionalmente aggiornati (anche per la frequenza ai corsi per amministratori che la Confedilizia organizza periodicamente) e di provata capacità e tradizione.

**PUNTURA**  
**ABUSIVI & COMUNISTI** - A Firenze la locale Azienda per le case popolari ha scoperto che il 14 per cento degli assegnatari non ha titolo per fruire dell'alloggio. Tre mancano rifugiarsi al sono subito agliati, anche questi erano parlare di «corrotto». Inoltre, nella vicina Ferrara la Gestore di Firenze ha accertato irregolarità di «abuso» in sede di «alito rittorno». Secondo i «controparte», quindi, bisogna cominciare a interessarsi di occupazioni abusive al più quando superato quota uno su due (M. B.)

da Il Tempo 23.3.'05

**PUNTURA**  
**SCUOLA PRIVATA** - Gli impianti elettrici nelle abitazioni private devono essere adeguati alle norme di sicurezza fin dal 1985. Per gli edifici scolastici, si sono iniziati nel 1986, al 1990, al 1995, al 2000, al 2005; infine, sulla base di una normativa in corso di approvazione dalla Camera, al 2006. Dunque, un privato deve rispettare la sicurezza in casa, che non può fornire una scuola, che invece deve obbligarli e costruirli di giorno, può rischiare. Si vede che la scuola elettrica fa male solo se è privata. (M. B.)

da Il Tempo 26.3.'05

**PUNTURA**  
**RASCHIO** - A Venezia, oltre che per Regione, Comune e Municipalità (ex Circonvenzioni, ex Quartieri), si è voluto pure per le Delegazioni. Sono stati organizzati di governo locale, intesi alle ex Circonvenzioni. Un errore che Venezia è uno dei Comuni che dovrebbe aprire, togliendo nella Città metropolitana, una locale prevista dalla Costituzione ma non attuata. Pensare che già il blocco residenziale Green zone che gli enti non sono espletati senza bisogno e ne dispongono la relazione col suo celebre «stato» (M. B.)

da Il Tempo 1.4.'05

Dall'esigenza, ormai pacifica, di servizi pubblici irrinunciabili, per esempio nei campi della sanità o dell'istruzione, non deriva affatto l'obbligata e irrinunciabile conseguenza del monopolio, e tanto meno del monopolio pubblico, nella fornitura di quei servizi. Introdurre mercato e competitività, anche all'interno dei sistemi pubblici, non significherebbe affatto ledere la sacrosanta garanzia della fornitura pubblica ma, semplicemente, restituire dignità di cliente e di consumatore all'utente e inserire margini potenti di trasparenza ed efficienza.

Salvatore Carrubba

**La pertinenza è tale anche se edificabile**

Ai fini Ici, non costituisce un ostacolo al riconoscimento del vincolo di pertinenzialità il fatto che un'area sia edificabile, essendo prevalente tale vincolo rispetto alle caratteristiche dell'area.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 25.3.'05, n. 6505.

## Camera dei Deputati - Commissione Finanze Risoluzione 7/005111 in materia di Catasto Audizione della Confedilizia - Documento

Roma, 19 aprile 2005

L'art. 66, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, aveva previsto il conferimento ai Comuni delle funzioni relative a conservazione, utilizzazione e aggiornamento degli atti del Catasto terreni e del Catasto edilizio urbano, nonché alla revisione degli estimi e del classamento, fermo restando il mantenimento in capo allo Stato delle funzioni relative alla gestione unitaria e certificata dei flussi di aggiornamento delle informazioni e di coordinamento operativo per la loro utilizzazione attraverso la rete unitaria delle Pubbliche amministrazioni.

Il citato decreto legislativo stabiliva che i decreti del Presidente della Repubblica attuativi avrebbero dovuto essere emanati entro il 31 dicembre 1999 e che il trasferimento delle funzioni avrebbe comunque dovuto essere completato entro il 31 dicembre 2000. I termini non furono rispettati e il 19 dicembre 2000 fu emanato un D.P.C.M. che differiva di tre anni, al 26 febbraio 2004, il "trasferimento di funzioni, risorse e beni". L'ultimo provvedimento in tema è il D.P.C.M. 22 luglio 2004, che ha prorogato di due anni il termine in questione, portandolo pertanto al 26 febbraio 2006.

A parte ogni considerazione circa la legittimità delle modalità utilizzate per riaprire - con D.P.C.M. - un termine (scaduto) fissato con decreto legislativo, è evidente come il Governo, con l'ultimo provvedimento citato, abbia inteso dare luogo ad una pausa di riflessione - se non ad un vero e proprio ripensamento - circa il progetto, risalente alla scorsa Legislatura, di attribuire ai Comuni le funzioni catastali. Ciò anche in seguito alle prese di posizione contrarie a tale trasferimento assunte da parte di Confagricoltura e Confedilizia, ed in piena coerenza con le stesse. Prese di posizione recentemente riaffermate in un documento sottoscritto dalla Confedilizia unitamente ad altre Organizzazioni rappresentative dell'intero mondo immobiliare.

L'intento del Governo - nel momento in cui ha proceduto al rinvio di due anni del trasferimento delle funzioni catastali - era quello di utilizzare tale periodo per operare un approfondimento della questione e per scegliere la strada più efficiente ed equa. L'opinione della Confedilizia è che il tempo di tale approfondimento sia giunto e che lo stesso debba essere svolto con il massimo rigore, facendo tesoro dei forti dubbi da più parti sollevati nei confronti della prospettiva del decentramento del Catasto.

Si legge nella risposta fornita dal Ministero dell'economia e delle finanze alla interrogazione parlamentare 3-

01447 posta dal sen. Maurizio Eufemi, che lo slittamento del termine era stato disposto per via delle "criticità emerse nella fase di sperimentazione e di approfondimento operativo". Si riferisce - nella medesima risposta - delle osservazioni formulate dal Dipartimento della funzione pubblica, che ha fra l'altro sottolineato il rischio che "la frammentazione si traduca in difficoltà organizzative, con conseguenti disfunzioni nei servizi", a tal proposito ipotizzando la necessità di dare vita a forme di associazionismo soprattutto fra Comuni di minori dimensioni.

In relazione a tale ultimo aspetto, prospettive inquietanti suscita il pensiero che i Comuni affidino a loro volta le funzioni catastali a società private (che potrebbero già essere state costituite), soluzione che non potrebbe che moltiplicare gli effetti già devastanti della sottrazione all'Agenzia del territorio delle funzioni da questa da sempre svolte, aggiungendo al danno del disfacimento di un sistema dalla tradizione secolare, la beffa di un aumento dei costi per l'espletamento del servizio. Né minore allarme provocano le ipotesi relative alla costituzione - al medesimo scopo - di una società per azioni a livello nazionale, partecipata da Comuni, Stato e Regioni; soluzione che - sotto la tranquillizzante apparenza dell'ente nazionale - condurrebbe alle medesime conseguenze sia in termini di inefficienza che di nuovi oneri per i contribuenti.

L'opinione della Confedilizia è che il trasferimento ai Comuni delle funzioni catastali condurrebbe alla polverizzazione del Catasto e cioè alla distruzione di quella conquista dello Stato unitario che fu la perequazione catastale, quale base oggettiva della perequazione tributaria.

Con particolare riferimento alla funzione di revisione degli estimi, è impensabile che tale compito sia attribuito ai Comuni, agli enti - cioè - che si finanziano quasi esclusivamente con l'Ici, e cioè con un'imposta che è calcolata sulla base imponibile determinata dagli estimi. Si darebbe in tal modo luogo alla concentrazione in capo ad un unico Ente (il Comune) delle due funzioni di determinazione della base imponibile e di fissazione dell'aliquota di imposta (l'Ici), concentrazione che non potrebbe che portare ad una distorsione nell'applicazione del principale tributo comunale. Particolarmente indicativo, al proposito, è il parere del Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze competente, l'on. Maria Teresa Armosino, che in occasione di un Convegno sul tema ha avuto occasione di affermare quanto segue: "La misura della revisione delle rendite catastali non può essere demandata ai Comuni, de-

ve esserci una uniformità nazionale" (lancio Ansa del 4.12.2004, ore 19.12).

C'è poi l'aspetto del "controllo" (democratico) della revisione degli estimi. In passato, quando l'imposizione era erariale, vi era un sistema di confronto coi Comuni, che rappresentavano le comunità (e la controparte, in un certo senso). Con il trasferimento del Catasto ai Comuni, trasferimenti e controllori e controllori sarebbero la stessa cosa, e si confonderebbero - per di più, e proprio in senso giuridico - con gli enti impositori. La stessa composizione delle Commissioni censuarie e delle Commissioni tributarie (competenti, queste ultime, a giudicare in materia di classamento) è rappresentativa dell'intervento dei Comuni. Ci si chiede allora se sia il caso di abbandonare con tanta superficialità un così elementare principio di civiltà giuridica.

Deve inoltre sottolinearsi che prima di ipotizzare qualsiasi forma di trasferimento delle funzioni catastali, è necessario che il Legislatore si pronunci definitivamente sul tipo di fiscalità immobiliare che si ritiene di realizzare in Italia. Procedere al decentramento ai Comuni delle funzioni catastali in presenza dell'Ici significherebbe scegliere di mantenere l'unica imposta patrimoniale esistente nel nostro ordinamento tributario, mentre il parere della Confedilizia è che debba al più presto essere presa in considerazione l'ipotesi della sostituzione dell'Ici con un'imposta comunale reddituale, quale unico modo per contemporaneamente le esigenze di finanziamento degli enti locali con le aspettative di equità fiscale del settore immobiliare. Allo stesso modo, preliminarmente ad ogni decentramento di funzioni è la comprensione del sistema catastale che si ritiene di sviluppare nei prossimi anni: quello - più equo - di un Catasto di redditi (cfr., al proposito, R.M. Brioli, La revisione del sistema estimale del Catasto fabbricati, Confedilizia edizioni) o quello di un Catasto di valori.

In conclusione, opinione della Confedilizia è che il tempo che ci separa dallo scadere del termine fissato dall'ultimo provvedimento di rinvio del trasferimento delle funzioni catastali debba essere utilizzato per procedere ad un complessivo riesame della materia, ed in tal senso si ritiene opportuno che venga modificata la Risoluzione 7.005111. In ogni caso, assolutamente inaccettabile è il trasferimento ai Comuni delle funzioni relative alla revisione degli estimi e del classamento, per cui quantomeno e comunque la Risoluzione di cui all'audizione dovrebbe essere modificata nel senso di escludere il decentramento delle suddette funzioni.

## IL PUNTO

### Affitti **transitori** e per gli **universitari** Manca il **decreto**



**CORRADO  
SFORZA FOGLIANI\***

**L**a cosa ha dell'impossibile. Soprattutto, non se ne capisce proprio la ragione. Stiamo parlando del decreto ministeriale per rendere possibili i contratti di locazione transitori e per studenti universitari in tutta Italia (cioè, anche dove la Confedilizia non è riuscita a stipulare con i sindacati inquilini i relativi accordi territoriali). Il punto l'hanno fatto, con una interrogazione di questi giorni, i deputati Montino, Gasbarri e Iovene (Ds). Con decreto del 14 luglio 2004 del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il ministero dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 («Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili aditi a uso abitativo»), e successive modificazioni, sono state fissate — dicono i parla-

**«Non si capisce  
la ragione del ritardo  
nell'approvazione:  
il provvedimento  
è di particolare  
urgenza per gli studenti»**

mentari interroganti — le condizioni per la stipula dei contratti di locazione agevolati in tutti i Comuni in cui non sono stati stipulati gli accordi territoriali.

Per effetto di tale provvedimento è oggi possibile stipulare contratti agevolati (della durata di tre anni più due, a canone calmierato) in tutti i Comuni italiani.

Il citato comma 3 dell'art. 4 — prosegue in i tre parlamentari — consente ora, dopo la modifica allo stesso apportata dal decreto-legge n. 240/2004, convertito dalla legge n. 269/2004 (cosiddetto «decreto-legge sfratti»), di emanare analogo decreto con riferimento alle altre due fattispecie di contratti previste dalla legge n. 431/1998, vale a dire quelli di natura transitoria e quelli per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari.

L'esercizio, da parte dei ministeri interessati, di tale ultima facoltà consentirebbe — prosegue l'interrogazione — la stipula in tutta Italia di contratti transitori e per studenti universitari; nel caso dei contratti per studenti universitari l'emanazione del decreto in parola risulta di particolare urgenza, al fine di stemperare le tensioni che caratterizzano questo particolare settore delle locazioni.

Tanto premesso, i parlamentari chiedono di sapere per quali motivi il decreto in questione non sia ancora stato emanato. La risposta è attesa e la curiosità è anche nostra.

\* presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 9.4.05

Il protezionismo è il risultato più clamoroso, e perverso, delle pressioni corporative di gruppi e aziende che vogliono difendersi dalla competizione.

Salvatore Carrubba

## 15° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 10 settembre 2005

### La nullità dei contratti di locazione non registrati

#### Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: avv. STEFANO GIOVE

1. L'ambito di applicazione della disposizione del comma 346 dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2005. 2. Il contenuto ed il significato della previsione della norma: la registrazione quale condizione di validità ovvero quale condizione di efficacia del contratto? 3. Problemi di costituzionalità. 4. Gli effetti della "nullità". 5. La registrazione tardiva.

#### Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Rapporti del comma 346 dell'art. 1 Legge n. 311/2004 con la previsione dell'art. 13 comma 1, Legge n. 431 del 1998.
2. Rapporti del comma 346 dell'art. 1 Legge n. 311/2004 con la previsione dell'art. 13 comma 5, Legge n. 431 del 1998.
3. Rapporti del comma 346 dell'art. 1 Legge n. 311/2004 con la previsione dell'art. 1 comma 4, Legge n. 431 del 1998.
4. Rapporti del comma 346 dell'art. 1 Legge n. 311/2004 con la presunzione di cui al comma 342 della stessa legge.

### Le tabelle millesimali

#### Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: avv. Paolo Scalettaris

1. Natura delle tabelle millesimali. 2. La formazione delle tabelle millesimali: - contrattuale; - assembleare; - giudiziale. 3. Gli effetti e le utilizzazioni delle tabelle millesimali. 4. La modificazione e la correzione delle tabelle millesimali: - condizioni; - modalità; - effetti.

#### Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. L'ipotesi della modificazione delle tabelle millesimali contrattuali.
2. L'ipotesi della delibera assembleare di modificazione delle tabelle millesimali: - efficacia; - impugnazione; - interesse all'impugnazione.
3. Effetti della modifica delle tabelle millesimali: - data di decorrenza degli effetti; - effetti sulla condizione di condominio; - possibilità di ripartizione provvisoria delle spese.
4. Il giudizio di revisione della tabella millesimale: - competenza; - contraddittorio; - legittimazione.
5. Modifica della tabella millesimale a seguito di opere eseguite da un condomino: - effetti; - responsabilità e spese.
6. L'ipotesi del frazionamento di una unità immobiliare.
7. Derogabilità dell'art. 68 disp. att. c.c..

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

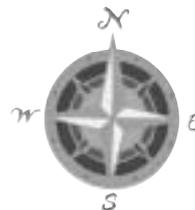
tf. 06 6793489

Le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia sono state invitate a segnalare alla Segreteria generale i nomi di possibili interventori interessati a partecipare

**La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali**  
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

### La bussola della casa

zona	MODENA		BERGAMO		GENOVA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.200	4.000	1.350	4.700	1.750	3.680
semicentro	1.000	3.200	1.050	3.400	1.000	2.480
periferia	900	2.200	800	2.200	880	2.000
	BOLOGNA		FIRENZE		MILANO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.900	4.250	2.050	4.870	3.600	5.750
semicentro	1.750	3.550	1.890	3.870	2.880	4.590
periferia	1.750	3.050	1.570	2.970	1.850	3.540
	SONDRIO		BOLZANO		GORIZIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.100	2.400	1.580	4.870	700	1.500
semicentro	800	1.600	1.200	2.050	600	1.300
periferia	600	1.300	1.000	1.850	500	1.150
	ALESSANDRIA		LECCO		SAVONA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	2.320	1.120	2.700	1.310	2.500
semicentro	860	1.830	800	2.320	1.120	2.200
periferia	700	1.430	540	1.720	850	1.990



Dati - fonte Confedilizia - pubblicati, nel mese di marzo, su *Economia*, supplemento del *Quotidiano Nazionale* (il Resto del Carlino, La Nazione e Il Giorno)

I valori **minimi** sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente

I valori **massimi** sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq

## IL CASO

## La proroga dei termini per liquidare l'Ici non è un diritto



CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

Il comma 67 della Finanziaria ha «dimenticato» di prorogare al 2005 i termini per la liquidazione dell'Ici (mentre proroga i termini per l'accertamento dell'imposta).

Si è sostenuto, a proposito, che questa mancata proroga «costerà carissima ai Comuni: centinaia di milioni non potranno essere incassati». Ma va detto che quello della continua proroga di accertamenti e liquidazioni dell'Ici è uno scandalo che si perpetua, nell'indifferenza pressoché generale, ormai da anni. La normativa Ici prevede — come tutte le leggi tributarie — termini in capo all'ente impositore (per l'effettuazione di accertamenti e liquidazioni) e

«E' uno scandalo che

si perpetua da anni

Il cittadino dovrebbe

sapere con certezza

entro quanto tempo

lo Stato può chiedere soldi»

termini in capo ai contribuenti (per il versamento dell'imposta).

Ma mentre questi ultimi non hanno mai subito proroghe (e i contribuenti che versano in ritardo devono pagare, in più, sanzioni e interessi), i termini cui sono soggetti i Comuni sono stati puntualmente prorogati ad ogni Finanziaria, con la motivazione della impossibilità per gli stessi di procedere alle complesse operazioni di accertamento e liquidazione. Un elementare principio di civiltà vorrebbe che il cittadino potesse essere certo del termine entro il quale l'ente impositore può richiederli dati, informazioni, ricevute ed eventuali integrazioni dell'imposta. Se questo termine viene di continuo prorogato, quell'elementare principio viene disatteso. È un altro pezzo dello Stato di diritto se ne va. I contribuenti non sanno neppure per quanto tempo (all'infinito?) debbano conservare la documentazione necessaria a far valere i propri diritti.

Non meraviglia, poi, che la proroga dei termini per la liquidazione dell'Ici sia stata chiesta dall'Anci, la lobby dei Comuni.

\* presidente Confindustria

da IL GIORNO-economia 26.2.'05

Il capitalismo (è) una pianta delicata, che ha bisogno di cure contro il costante attacco delle erbacce rappresentate dagli interessi costituiti.

Salvatore Carrubba

## Novità per i mutui per l'acquisto della prima casa

Con la Circolare 20.4.'05, n. 15/E, l'Agenzia delle entrate fornisce - rispondendo a quesiti posti dal Coordinamento nazionale dei Caf - alcune indicazioni per l'applicazione della detrazione Irpef degli interessi pagati per mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale. Tra di esse si segnala - in particolare - l'innovativa (e restrittiva) interpretazione fornita nella prima risposta.

• Se un contribuente contrae un mutuo per un capitale di 200.000 euro, a fronte di un rogito nel quale viene indicato il valore di acquisto dell'immobile di 180.000 euro, gli interessi passivi possono essere detratti totalmente (naturalmente entro il limite del 19%)?

In caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante dalla somma del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto. Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione, può essere utilizzata la seguente formula: interessi sui quali calcolare la detrazione = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati/capitale dato in mutuo.

• Nel caso in cui il contratto di mutuo non contenga la motivazione, è possibile applicare la detrazione?

La motivazione (acquisto dell'abitazione principale) può risultare dal contratto di mutuo, dal contratto di acquisto dell'immobile o da altra documentazione rilasciata dalla banca su apposita richiesta del contribuente. In assenza della documentazione comprovante che il mutuo è stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, la detrazione non è ammessa.

• Un contribuente che ha contratto un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, successivamente all'acquisto ha eseguito lavori di ristrutturazione che si stanno protrando nel tempo, per cui l'immobile sarà adibito ad abitazione dopo circa 18/20 mesi dall'acquisto e non entro un anno come richiesto dalla legge. Gli interessi passivi si possono detrarre, avvalendosi del fatto che gli immobili oggetto di ristrutturazione devono essere adibiti ad abitazione principale entro 2 anni? E come viene verificata la circostanza che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro i termini?

Per la prima domanda, la risposta è positiva. La legge prevede che in caso di mutuo contratto per l'acquisto di un immobile oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovati dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, per usufruire della detrazione degli interessi passivi, l'immobile deve essere adibito a dimora abituale entro due anni dall'acquisto. In tal caso, il beneficio decorre dalla data in cui l'immobile è adibito a dimora abituale. Con riferimento al controllo del requisito della destinazione ad abitazione principale entro i termini, tale requisito può risultare dai registri anagrafici o da autocertificazione. Considerato, peraltro, che l'abitazione principale non coincide necessariamente con la residenza anagrafica, il contribuente, con la suddetta autocertificazione, può attestare altresì che dimora abitualmente in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici.

• Può essere considerato un onere accessorio al mutuo il contratto di assicurazione sull'immobile che taluni istituti di credito richiedono ad ulteriore garanzia, oltre quella ipotecaria?

"Non si ritiene" che le spese per l'assicurazione dell'immobile diano diritto alla detrazione, non rinvenendosi nelle stesse il carattere di necessità rispetto al contratto di mutuo.

## Tarsu al 40% se il servizio non è concretamente disponibile

Se il servizio di raccolta rifiuti, sebbene istituito e attivato, non viene svolto nella zona ove è ubicato l'immobile, o è effettuato in grave violazione delle prescrizioni del regolamento comunale sul servizio di nettezza urbana, la tassa smaltimento rifiuti (Tarsu) è dovuta in misura ridotta, non superiore al 40%, da determinare in relazione alla distanza dal più vicino punto di raccolta rientrante nella zona perimetrata o di fatto servita. Perché sorga l'obbligo di corrispondere per intero il tributo - infatti - non è sufficiente la mera ubicazione dell'immobile nel perimetro in cui è stato istituito il servizio ma è altresì indispensabile che il cittadino abbia la possibilità, cioè sia posto in condizione, di utilizzare il servizio.

È questa l'interpretazione che la Corte di Cassazione - con sentenza 23.3.'05, n. 6312 - ha dato dell'art. 59, c. 2, del d.lgs. n. 507/93, che stabilisce che "nelle zone in cui non è effettuata la raccolta in regime di privativa dei rifiuti solidi urbani interni ed equiparati, la tassa è dovuta in misura non superiore al 40% della tariffa da determinare in relazione alla distanza dal più vicino punto di raccolta rientrante nella zona perimetrata o di fatto servita".

## Detrazione 36%, indicazioni dall'Agenzia delle entrate

La Circolare 20.4.'05, n. 15/E, dell'Agenzia delle entrate fornisce alcune indicazioni per l'applicazione della detrazione Irpef per le ristrutturazioni edilizie, in vigore fino alla fine del 2005. Si tratta di risposte a quesiti posti dal Coordinamento nazionale dei Caf.

• La detrazione può essere riconosciuta quando la comunicazione al Centro Operativo di Pescara è stata fatta in data coincidente con quella di inizio lavori?

La risposta è positiva. "Può infatti ipotizzarsi" che il requisito previsto dal decreto n. 41/98 - secondo il quale la comunicazione deve precedere l'inizio dei lavori - si realizzi anche se l'adempimento è posto in essere nell'arco della stessa giornata ma in un momento antecedente a quello in cui i lavori hanno inizio.

• In che misura un coniuge può usufruire della detrazione nell'ipotesi in cui abbia sostenuto le spese per la ristrutturazione di un fabbricato in comproprietà ed abbia effettuato la comunicazione di inizio lavori e il pagamento mediante bonifico mentre la fattura è intestata all'altro coniuge?

Il coniuge che ha sostenuto le spese può fruire della detrazione a condizione che detta circostanza venga annotata sulla fattura.

• I coniugi conviventi in un immobile di proprietà di uno soltanto di essi, decidono di costruire un box pertinenziale. Il coniuge proprietario dell'immobile è fiscalmente a carico dell'altro. Il coniuge convivente non proprietario dell'immobile ha titolo per detrarre le spese relative alla costruzione della pertinenziale?

La risposta è positiva. Tra i possibili beneficiari dell'agevolazione c'è anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori. La convivenza, tuttavia, deve sussistere già nel momento in cui si attiva la procedura finalizzata all'esercizio della detrazione, mediante l'inoltro della comunicazione preventiva di inizio lavori all'Amministrazione finanziaria.

## CONFEDILIZIA SERVIZI



Preziosa pubblicazione dell'Agenzia delle entrate, sull'argomento di cui al suo titolo. È stata inviata a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, dove può essere consultata dai soci



Il *Vademecum del contribuente anno 2005* dell'Unione fiduciaria. Contiene ogni notizia relativa agli adempimenti fiscali per gli immobili. Informazioni in merito presso la Confedilizia centrale

### TRIBUTI

#### Negli ultimi 3 anni il gettito dell'Ici è cresciuto del 19%

Il fisco locale ha fatto un balzo. In tre anni, dal 2002 fino alla fine del 2005, i contribuenti avranno versato a regioni, comuni e province 10,7 miliardi di euro in più, con un incremento percentuale del 14,2%. I dati emergono dalla trimestrale di cassa, presentata venerdì dal governo in Parlamento. Dopo aver registrato un progresso dell'8,9% tra il 2002 e il 2004, le entrate fiscali degli enti locali segneranno nel 2005 un'ulteriore crescita del 4,8% di gettito. In termini assoluti si tratta di oltre 4 miliardi di euro che rappresentano circa i due terzi degli sconti fiscali previsti dall'ultima finanziaria. Il maggior gettito - indicano le tabelle della trimestrale - andrebbe per 2.453 milioni alle regioni (+4,4% sul 2004) e per 1.553 milioni a comuni e province (+5,7%). Di fatto il blocco delle aliquote per le addizionali Irpef, previsto anche per gli anni passati, non ha impedito agli enti locali di agire su altre imposte (come l'Ici). Il gettito delle imposte indirette, come l'Ici appunto, è salito del 18,8%, con un incremento in termini assoluti di oltre 4 miliardi di euro.

## Berlusconi-bis, Confedilizia: tutelare la casa per valorizzare

La Confedilizia ha preso atto con soddisfazione che uno dei punti cardine del programma del nuovo Governo è la valorizzazione della famiglia e ha invitato le forze di maggioranza a riflettere sul fatto che tale valorizzazione non può essere disgiunta dall'annullamento della penalizzazione fiscale che attualmente colpisce la casa.

Secondo l'Organizzazione storica della proprietà immobiliare, occorre una seria riflessione che induca a scelte chiare in un settore che patisce sui propri bilanci familiari l'Ici, l'unica patrimoniale oggi esistente in Italia, un corpo estraneo nell'ambito di un sistema tributario uniformato alla redditività, che rende gravosa la situazione sia con riferimento alla prima casa sia nel settore delle locazioni.

A tale ultimo proposito, la Confedilizia ha rilevato come l'eccessiva tassazione (otto mesi di fitto se ne vanno oggi in imposizione fiscale, erariale e locale) abbia annullato gli investimenti a titolo reddituale (nessuno investe più in immobili abitativi, se non di nicchia, per ritrarne un reddito), con conseguenti tensioni sul mercato delle locazioni, sia sotto il profilo della rarefazione dell'offerta che sotto il profilo dell'andamento dei canoni.

La Confedilizia (nel richiamarsi al documento redatto con le altre Organizzazioni del mondo immobiliare e consultabile anche sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) ha auspicato un confronto aperto fra forze politiche e parti sociali così che le scelte chiare che oggi s'impongono si traducano in provvedimenti altrettanto chiari e concreti, atti anche ad evitare fraintendimenti sulla loro reale natura così come invece è ampiamente capitato con quelli riguardanti la casa (e le famiglie) contenuti nella Finanziaria di quest'anno.

## A Roma un corso sulla manovra ascensori per portieri di tutta Italia

È in fase di organizzazione a Roma - a cura della Confedilizia-Unione Provinciale Romana - un corso di formazione per portieri e lavoratori con funzioni sussidiarie di portiere, finalizzato a consentire agli stessi di svolgere il compito di intervenire, in casi di emergenza, sull'impianto dell'ascensore, al fine di sbloccare la cabina e portarla al piano.

Le adesioni al corso - che sarà realizzato in ottemperanza al programma approvato dall'Organismo Paritetico Nazionale (O.P.N.) composto da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fiscat-Cisl/Uilucs-Uil - dovranno pervenire alla Confedilizia-Unione Provinciale Romana (via Ulpiano 47 - 00193 - Roma - tel. 06.689.61.68), alla quale è possibile anche chiedere ogni informazione al riguardo.

## È possibile l'opposizione all'esecuzione

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

La legge di conversione del Dl 240/2004 ha introdotto nel nostro ordinamento giuridico una disposizione di grande interesse che entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della legge.

La norma (per la quale ha operato la Confedilizia) nasce da un emendamento del senatore Luigi Bobbio fatto proprio dal relatore senatore Franco Mugnai, e riprende identiche disposizioni contenute in una proposta di legge dell'onorevole Tommaso Foti (arenatasi, per problemi di copertura, su altri aspetti). Prevede che avverso la data di esecuzione stabilita (articolo 56, legge 392/78) in un provvedimento di rilascio, e «qualunque forma» esso abbia, «il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data (anzidetta), proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'articolo 6, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431». Che stabilisce che tale opposizione possa essere proposta «per qualsiasi motivo», e che il Tribunale giudichi «con le modalità di cui all'articolo

618 del Codice di procedura civile» (comparizione delle parti, pronuncia con ordinanza di eventuali provvedimenti indilazionabili, istruzione della causa e successiva decisione con sentenza).

La norma (per la quale ha operato la Confedilizia) nasce da un emendamento del senatore Luigi Bobbio fatto proprio dal relatore senatore Franco Mugnai, e riprende identiche disposizioni contenute in una proposta di legge dell'onorevole Tommaso Foti (arenatasi, per problemi di copertura, su altri aspetti). Prevede che avverso la data di esecuzione stabilita (articolo 56, legge 392/78) in un provvedimento di rilascio, e «qualunque forma» esso abbia, «il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data (anzidetta), proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'articolo 6, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431». Che stabilisce che tale opposizione possa essere proposta «per qualsiasi motivo», e che il Tribunale giudichi «con le modalità di cui all'articolo 618 del Codice di procedura civile» (comparizione delle parti, pronuncia con ordinanza di eventuali provvedimenti indilazionabili, istruzione della causa e successiva decisione con sentenza).

Si tratta di una previsione — di grande civiltà giuridica — che, nello stabilire che l'opposizione al Tribunale collegiale può essere proposta «in qualsiasi momento» (prima dell'esecuzione, evidentemente) sposa la tesi (Tribunale di Trieste, 19 settembre 2000) — e, in un certo senso, interpreta autenticamente il richiamato articolo 6, comma 4 — che l'opposizione di cui a quest'ultima norma sia da inquadrarsi nello schema dell'opposizione all'esecuzione (e quindi, appunto, sia in qualsiasi momento — purché ancora utile — proponibile) anziché in quello dell'opposizione agli atti esecutivi (proponibile nei cinque giorni dalla notifica del titolo esecutivo o del precetto), come alcuni Tribunali avevano ritenuto sulla sola base, in buona sostanza, del fatto che l'articolo 618 rientra nella sezione del Codice di rito che regola le opposizioni agli atti esecutivi e senza considerare — come aveva invece fatto la più perspicua dottrina — che il medesimo articolo 168 è richiamato solo ai fini di stabilire le modalità del giudizio (il Tribunale, dice letteralmente la norma interessata, introducendo una forma di opposizione atipica, rispetto a quelle codicizzate, «giudica con le modalità di cui all'articolo 618»).

A proposito della norma illustrata, potranno verosimilmente porsi solo problemi di diritto intertemporale, comunque — è da ritenersi — non di difficile soluzione.

Ci si potrà cioè chiedere se la norma sull'impugnabilità possa operare solo a proposito dei provvedimenti di rilascio emessi dopo l'entrata in vigore della stessa, o anche per quelli emessi prima.

Quest'ultima soluzione sembra decisamente preferibile per due essenziali motivi, concorrenti e pur separatamente validi: prima di tutto perché la giurisprudenza ha sempre ritenuto, come visto, che il provvedimento che fissa la data dell'esecuzione non dia luogo a giudicato e, in secondo luogo, perché è la stessa nuova norma che stabilisce che l'opposizione al proposito può essere proposta «in qualsiasi momento» (all'evidenza, e come pure già detto, ancora utile).

\* Presidente di Confedilizia

## Le correzioni si applicano anche a procedure precedenti il decreto

618 del Codice di procedura civile» (comparizione delle parti, pronuncia con ordinanza di eventuali provvedimenti indilazionabili, istruzione della causa e successiva decisione con sentenza).

La *ratio legis* della norma consiste nel fatto che la giurisprudenza ha sempre ritenuto il provvedimento di fissazione della data di esecuzione come semplicemente "anticipatorio" del successivo procedimento esecutivo, senza formazione di giudicato né sostanziale né formale (Cassazione, sentenza n. 4004/95) e quindi non impugnabile. Questo ha dato luogo a molteplici casi di applicazione abnorme, propiziati anche dal fatto che la legge non prevedeva espressamente alcun obbligo di motivazione (invece ora introdotto con la stessa norma, così che il giudice del rilascio dovrà pronunciarsi «previa motivazione che tenga conto an-

## IL PUNTO

**Finanziaria 2005:**  
nessuna minimum tax  
sugli affitti\*



CORRADO  
SFORZA FOGLIANI\*

La legge finanziaria non contiene alcuna minimum tax sugli affitti. La cosiddetta minimum tax, infatti, determinava un reddito minimo al di sotto del quale il contribuente non poteva scendere: ove si fosse verificata tale eventualità, la legge prevedeva che gli uffici del Fisco riscuotessero automaticamente la differenza fra le imposte autoliquidate e quelle determinate in base alla minimum tax. Veniva prevista, insomma, una presunzione legale di reddito.

Le nuove norme sugli affitti sono invece — come rileva la Relazione governativa alla Finanziaria — esclusivamente «limitatrici delle attività di accertamento degli uffici». Esse stabiliscono infatti — sia ai fini dell'imposta di registro sia ai fini delle imposte sui redditi — che gli uffici fi-

**«Nulla cambia:  
le imposte dovute  
sulle locazioni  
continuano a essere  
determinate sul canone  
stabilito in contratto»**

nanziati non possono procedere all'accertamento di tali imposte se il canone indicato in contratto e dichiarato al Fisco (ridotto del 15%, nel caso delle imposte sui redditi) è pari o superiore al 10% del valore catastale dell'immobile.

Nella cambia insomma — come ha rilevato Confedilizia — quanto alla disciplina sostanziale delle imposte dovute sulle locazioni: sia l'imposta di registro sia le imposte sui redditi continuano a dover essere determinate sul canone stabilito in contratto, senza alcun obbligo di adeguarsi ai nuovi parametri catastali. E oggi, come prima della Finanziaria, i contribuenti continuano ad essere soggetti — a discrezione dell'amministrazione finanziaria — ad azioni di accertamento. L'unica novità è che dal 2005 tale attività è preclusa in caso di canoni corrispondenti ai suddetti parametri. Ma in caso di accertamento — che non sarà un atto automatico in presenza di canoni inferiori, come pure da qualche parte sostenuto — al Fisco spetterà (ora, dopo la Finanziaria, così come prima di essa) di fornire le prove della sua eventuale pretesa, indicando gli elementi che consentono di stabilire che il canone indicato in contratto e dichiarato al Fisco è inferiore a quello realmente percepito.

\* presidente Confedilizia

da IL GIORNO-economia 5.3.'05

Nei no-global di tutti i colori, sull'ansia di aiutare i poveri prevale l'obiettivo di abbattere il capitalismo; rimanendo forti e radicate le antiche riserve ideologiche che si credevano travolte dalla fine del comunismo.

Salvatore Carrubba

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

GAS, DELIBERA  
ANNULLATA

Il Tar Lombardia (con una decisione, gravata di appello, assunta su ricorso della Confedilizia, assistita dal professor Vittorio Angiolini) ha annullato una deliberazione dell'Autorità per l'energia elettrica ed il gas che comportava per l'insieme degli utenti finali dei gasdotti locali (i consumatori spiccioli, in parole povere) un esborso triennale di 7 milioni di euro circa.

La deliberazione in poche parole prevedeva, dunque, una garanzia assicurativa per gli infortunati derivanti dall'uso del gas fornito dagli impianti di distribuzione a tutti gli utenti finali civili, affidandone la stipula e la gestione al Comitato italiano gas e stabilendo che i costi relativi avrebbero dovuto essere coperti da una componente addizionale della tariffa distributrice. Contro questa previsione è peraltro insorta l'organizzazione della proprietà edilizia (sostenendo che veniva trasfuso nella tariffa un onere che prima gravava sulla società distributrice) e il Tar, come detto, ha accolto il ricorso.

I giudici lombardi (presidente Nicolosi; giudici, Cerioni e Cacciari) hanno anzitutto spiegato - disattendendo le ragioni dell'Avvocatura distrettuale dello Stato e delle parti private - che la Confedilizia era legittimata a ricorrere come «ente esponenziale dei proprietari immobiliari, seppure ovviamente non siano ad essa iscritti tutti i proprietari» ed ha poi dichiarato non coperto da alcuna previsione legislativa il costo posto a carico degli utenti del gas (che sanciva un conseguente sgravio totale della società distributrice).

La sentenza del Tar (importante, per la ragione or ora detta, indipendentemente dall'entità stessa del previsto costo) è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

\*presidente Confedilizia

GIUSTIZIA  
AMMINISTRATIVAMutamento  
di destinazione d'uso  
e pagamento  
del contributo concessorio

Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile da residenziale in direzionale, pur in assenza di opere edilizie, ancorché sottratto a qualunque atto di assenso, è soggetto al pagamento del contributo concessorio, qualora la nuova destinazione comporti un maggior carico urbanistico. Infatti, la circostanza che le modifiche di destinazione d'uso senza opere non sono soggette a preventiva concessione o autorizzazione sindacale non comporta di diritto l'esenzione dagli oneri di urbanizzazione e quindi la gratuità dell'operazione.

Lo ha sostenuto la sezione bresciana del Tar Lombardia con la sentenza n. 145 del 10 marzo 2005.

Nella specie, il ricorrente, proprietario di un appartamento ubicato nel centro storico della città, aveva modificato la preesistente destinazione residenziale del medesimo realizzandovi lo studio per la propria attività professionale. Lo stesso aveva evidenziato che l'amministrazione comunale era stata avvertita della sua intenzione di mutare la destinazione d'uso dell'alloggio di proprietà, che l'unità immobiliare aveva una dimensione inferiore ai 150 metri quadrati, che non era stata compiuta alcuna opera edilizia e che nella zona in cui insisteva l'immobile il vigente piano regolatore ammetteva indistintamente gli immobili a destinazione residenziale e quelli a destinazione direzionale. Il comune, tuttavia, aveva imposto al proprietario il pagamento della somma di 3.971,35 euro a titolo di contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La sezione bresciana del Tar Lombardia ha però rigettato il ricorso in questione, sottolineando come, ad avviso della giurisprudenza (si veda, per esempio, Consiglio di stato, sezione V, sentenza n. 592/84), il contributo per oneri di urbanizzazione sia un corrispettivo di diritto pubblico, di natura non tributaria, posto a carico di chi compie lavori edili a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione, in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae, cosicché il tipo di uso offre la giustificazione giuridica del perché tale somma debba essere pagata, mentre le modalità concrete dell'uso danno la ragione dell'ammontare del contributo.

Tar Lombardia, sezione di Brescia,  
sentenza n. 145 del 10 marzo 2005

## IMPORTANTE

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

Entro giovedì 30 giugno - salvo differenti termini stabiliti dal Comune - deve essere effettuato il versamento della prima rata (in acconto) dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2005.

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/scltaregione.htm](http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/ici/delibere/scltaregione.htm)

Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta deve essere effettuato in due rate:

- la prima, entro il 30 giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2004;
- la seconda, dall'1 al 20 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando aliquote e detrazioni del 2005 ed eseguendo il conguaglio con quanto versato a titolo di acconto.

È possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 30 giugno, ma in questo caso devono essere applicate aliquote e detrazioni valide per il 2005.

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

- versamento diretto al concessionario della riscossione competente per territorio;
- versamento diretto alla tesoreria comunale, se l'ente locale ha deliberato in tal senso;
- versamento tramite conto corrente postale intestato al concessionario della riscossione ovvero - se il Comune ha deliberato in tal senso - alla tesoreria del Comune impositore;
- versamento presso una qualsiasi azienda di credito convenzionata con il concessionario della riscossione;
- versamento tramite il servizio telematico gestito dalle "Poste italiane S.p.A.";
- versamento tramite modello F24, se il Comune ha sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle entrate (elenco dei Comuni convenzionati al seguente indirizzo Internet: [www.agenziaentrate.it/documentazione/versamenti/modello\\_f24/comuni\\_convenzionati\\_ici/index.htm](http://www.agenziaentrate.it/documentazione/versamenti/modello_f24/comuni_convenzionati_ici/index.htm)).

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 30 giugno, 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.

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

### Affitti case popolari, intervenga Ministro Lunardi

Lo scandalo degli affitti irrisori delle case popolari è ricorrente: se ne parla un po' e poi finisce tutto regolarmente inabbiato, sotto una coltre di interessi trasversali. È ora che questa storia finisca, nonostante tutte le connivenze. È ora che il Ministro Lunardi non ascolti sempre, e solo, i costruttori e non guardi, sempre e solo, ai loro progetti, ma si ricordi di essere anche il titolare di un dicastero per le politiche di edilizia economica e popolare. Checché ne dicano costruttori, politici, amministratori comunali e interessati vari, non occorre costruire ancora. Anzi, non bisogna più costruire. Occorre solo mettere ordine nella giungla delle competenze e delle normative. Può farlo, e sarebbe ora lo facesse, il Ministro Lunardi. Ad avviso della Confedilizia, *non c'è tempo da perdere* perché il disagio abitativo è creato proprio dal malgoverno degli alloggi popolari e dagli abusi, anche clientelari, che sono sotto gli occhi di tutti e che nessuno persegue. Occorre insediare subito una Commissione parlamentare di inchiesta. È ora, anche, di ricondurre tutta questa edilizia agevolata, a qualunque ente appartenga ad un'unica Agenzia di gestione, riconducendo ad unità anche le normative regionali, che spesso sono la fonte primaria dello sperpero e dei privilegi in questo settore. La via definitiva è quella dell'istituzione di un'apposita Autorità, alla quale demandare il compito di ripulire il settore dagli abusivi, dai morosi incalliti (che sono circa il 30%), sulla base di una precisa normativa statale che ponga l'Agenzia in condizioni di far pulizia. Certo che bisogna, prima di tutto, che il Ministro Lunardi dimentichi un momento le sole infrastrutture (che invece tanto, e solo, lo interessano) e dedichi una minima attenzione a questo problema, in un'ottica scevra da quella dei costruttori, che vogliono solo spendere e far spendere (perché questo è il loro mestiere e questo solo è quel che a loro interessa).

### Entro il 30 giugno la rivalutazione dei terreni

La Circolare 22.4.'05, n. 16/E, dell'Agenzia delle entrate illustra gli effetti della norma della legge finanziaria 2005 che ha disposto la proroga degli adempimenti previsti per la rideterminazione del valore di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data dell'1.7.'03 (cfr. *Cn* genn. '05).

Con riferimento a tali terreni, è possibile effettuare il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta e provvedere alla redazione della perizia giurata di stima, entro il 30.6.'05. La Circolare precisa che anche i contribuenti che abbiano scelto la rateizzazione del pagamento dell'imposta effettuando il versamento della prima rata entro il 30.9.'04, possono usufruire della proroga dei termini versando la seconda rata entro il 30.6.'06, con gli interessi del 3% annuo che decorrono dal 30.6.'05.

L'Agenzia ricorda che il contribuente che ridetermina il valore dei terreni posseduti all'1.7.'03, ma abbia già usufruito della possibilità di rideterminazione del valore degli stessi all'1.1.'02 o all'1.1.'03, non può effettuare compensazioni ma è ammesso esclusivamente a richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva precedentemente versata. In tale ipotesi, se il contribuente si è avvalso della rateazione dell'imposta sostitutiva dovuta, non è tenuto a versare la rata o le rate successive relative alla precedente rideterminazione.

La Finanziaria 2005 ha anche ampliato la platea dei soggetti abilitati alla redazione della perizia giurata di stima del valore dei terreni, aggiungendo i periti iscritti alle Camere di commercio.

## SI SCALDA DA ANNI UN EDIFICIO VUOTO

**U**n altro eclatante caso di spreco pubblico. A Bergamo il riscaldamento di un edificio pubblico funziona a pieno regime. Peccato che l'edificio in questione sia vuoto! Fino all'estate del 2003 lo stabile era adibito a centro di Formazione Professionale per disabili, ma da quando le attività hanno traslocato è rimasto inutilizzato. Dopo quasi 2 anni, a fine gennaio, riaprirà i battenti e verrà adibito a scuola musicale. Nell'attesa, però, i caloriferi hanno continuato a funzionare... Pare che alla segnalazione del problema da parte di alcuni residenti i vigili abbiano risposto di non preoccuparsi perché tanto pagava la Regione. Messa alle strette di fronte al problema, l'amministrazione comunale non ha potuto che confermare, adducendo, una spiegazione che vorrebbe essere una scusante: esiste un'unica caldaia che alimenta gli edifici pubblici della zona, ed è impossibile bloccare soltanto il funzionamento dei suoi caloriferi. Non ci resta che constatare che sembra altrettanto impossibile bloccare lo spreco del denaro pubblico.

da *Il Duemila* 31.1-10.2.'05

La pubblicità non rappresenta che il diritto di parola dell'azienda: il liberale guarda perciò con preoccupazione alle ricorrenti tentazioni moralistiche, buoniste, politicamente corrette, di censurare certi messaggi o, addirittura, di condizionarne linguaggi e forme espressive.

Salvatore Carrubba

## Il milleproroghe serve soltanto per fare cassa

di CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**È** in Gazzetta, da due giorni, il decreto legge cosiddetto "milleproroghe". E leggendola si scopre che è una cartina di tornasole dello stato di disfacimento (o peggio ancora?) della Pubblica Amministrazione.

### Sfitta il bilancio di previsione

Comincia il primo articolo, che proroga al 31 marzo il termine (già prorogato) del 28 febbraio, per l'approvazione dei bilanci di previsione - per quest'anno degli enti locali (che nel generale disfacimento la fanno da padroni, e - qua - eccellono veramente). Si noti che il termine ordinario per l'adempimento è fissato dalla legge al 31 dicembre: mai rispettato una sola volta, che risulti. Nel periodo immediatamente post-unitario, i bilanci di previsione venivano (com'è logico che sia) approvati mesi prima, quasi sempre all'agosto - perché i consiglieri si riunivano, appunto, anche ad agosto, non essendo pagati - dell'anno precedente.

### Nuova scadenza dell'Ici

Poi, sempre ad onore e gloria degli enti locali, viene - nel provvedimento in parola - la proroga al 31 dicembre di quest'anno dei termini per la liquidazione dell'Ici "che scadono" (sic!) il 31 dicembre 2004, peraltro "limitatamente" (bontà del patrio legislatore) "alle annualità d'imposta 2000 e successive". I termini per l'accertamento dell'Ici in scadenza alla stessa data, sono già stati prorogati - si badi bene - sempre al 31 dicembre di quest'anno (e sempre per le stesse annualità) dalla Finanziaria entrata in vigore l'1 gennaio scorso. Alla faccia delle statuizioni - per legge - dello Statuto del contribuente cosiddetto, che proclama solennemente che "i termini di prescrizione e di decadenza per gli accertamenti di imposta non possono essere prorogati". Proclama tanto solenne, quanto inutile (ormai da un buon lustro).

### La sicurezza nelle scuole

Ma non è tutto. Quando c'è da prorogare, la p.a. è sempre in credito. Per tassare, ma financo in materia di pubblica sicurezza. Provvede prontamente alla bisogna un altro articolo, sempre del "milleproroghe": che per gli edifici scolastici sposta al 30 giugno dell'anno prossimo il termine di adeguamento alle norme di sicurezza sul lavoro e per gli impianti scaduto addirittura il 31 dicembre di dieci anni fa, ma sempre - poco alla volta - prorogato. Insomma. Gli edifici frequentati dalla collettività (per di più, da bambini e giovani) dovrebbero essere i primi ad essere regolamentati, e per loro - invece - il termine relativo non scade mai, a differenza che per i privati (che, al massimo, corrono i rischi in proprio). Per i privati, il termine è rimasto inflessibilmente fermo al 1995. La Pubblica Amministrazione ha solo il dovere di dare il buon esempio.

Altrettanto, per gli enti locali non c'è termine che tenga quando - come s'è visto - si tratta di incassare, e di mettere le mani nel portafoglio degli altri. I cittadini si arrangino: facciamo fronte, prima di tutto, ai loro obblighi tributari; e, in più, conservino - anche - bolle e bollette, ricevute e documenti vari, per anni e anni. La prova di aver pagato, s'intende, devono darla loro, e quasi all'infinito (come accade in ogni Paese incivile).

Si grida all'"emergenza casa" (perché fa comodo, per ottenere finanziamenti) ma - in definitiva - si facilitano poi i Comuni a più non posso nel mettere tasse, e nel pretendere soldi. Cioè, alla fin fine, nel far aumentare i canoni di locazione (come comprendono - e denunciano - i sindacati inquilini, come Assocasa, non condizionati da pregiudizi giurassici contro i "padroni di casa", o da un ridicolo vetero marxismo).

\* presidente Confedilizia

da *Libero* 4.3.'05

## 2005, lo spreco continua ...

### La capitale delle opere perdute

È il comune di Priolo Gargallo (Siracusa) dove si contano: una casa albergo per gli anziani costata circa 1 milione di euro (inutilizzata), un centro diurno per gli anziani costato 500.000 euro (inutilizzato), un centro scolastico polivalente per scuole elementari e materne (abbandonato) del costo di oltre 2 milioni di euro. Un'altra opera abbandonata, costata quasi 500.000 euro, è l'asilo nido.

### Nella giungla universitaria

Nell'università italiana il rapporto docenti studenti è di 1 a 33, il più basso in Europa. Eppure Facoltà, Dipartimenti, Corsi di studio universitari realizzano circa 2.900 costosi corsi triennali con le denominazioni più fantasiose e le discipline più strane: dalla laurea in scienza della pace (in 15 università) a quella delle Scienze del fiore e del verde (Pavia). A Pisa c'è un corso di laurea in Informatica umanistica, ed a Perugia sul verde ornamentale, ricreativo e protettivo.

### Sbato archeologico

Dal bilancio del Museo archeologico di Napoli, anno 2001: paganti 157.010, biglietti ridotti 12.640, biglietti gratuiti 146.390. Anno 2002, primo quadrimestre: paganti 39.137, biglietti ridotti 6.001, biglietti gratuiti 115.321 (Fonte Corte dei Conti, 2004).

da: 2005, lo spreco continua, cento esempi di cattivo utilizzo della spesa pubblica indagine Confesercenti

## BELL'ITALIA

### "Giornale dell'Architettura", stime e considerazioni

Tempo fa, "Il Giornale dell'Architettura" ebbe a pubblicare un articolo - per il resto, equilibrato - nel quale, per sostenere il "Libretto casa", si riferiva di una stima secondo la quale gli immobili a rischio statico sarebbero, in Italia, 3.575.000 (sì, avete letto bene, non è un errore di stampa).

Confedilizia inviò sue osservazioni, che non sono peraltro - ad oggi - state pubblicate. Provvediamo, allora, in questa sede a far notare che considerare "a rischio" tutti i fabbricati indistintamente con oltre 40 anni di vita, sembra un'obiettivo esagerazione. Altrettanto per la non meglio definita - nella stima riferita - "edilizia storica", a volte più sicura (e meglio mantenuta, se il riferimento è agli immobili storico-artistici) di altri immobili. E perché, poi, tutti gli immobili del "boom edilizio fine anni 70" dovrebbero essere insicuri?

Attendiamo - curiosi - una risposta.

## Confedilizia: dal pantano si esce con scelte nette (non, corporative)

Parlando a Roma all'Assemblea dei delegati della Confedilizia, il Presidente confederale ha dichiarato:

"Dal pantano di prospettive nel quale ci troviamo si esce solo con il coraggio, e l'orgoglio, di scelte nette. Si esce, soprattutto, se non ci si lascia condizionare dalle corporazioni, private o ministeriali che siano. Non c'è bisogno di grandi strategie politiche o istituzionali: se il convincimento generale è, come è stato, che persino l'Ici aumenterà ancora, l'effetto sugli elettori è devastante e la gente non vota, nella migliore delle ipotesi. Sono questi i problemi che toccano i cittadini, ben più della devolution, sulla quale invece ci si attarda. A maggioranza e opposizione chiediamo la forza di impostare concrete azioni, non condizionate da evidenti logiche di conservazione, tipiche di potenti corporazioni che curano solo il proprio interesse e sempre a scapito degli immobili, con la scusa pelosa della sicurezza. Prima delle elezioni la gente si è accorta di questo per le manovre dei professionisti (libretto casa), degli ascensoristi, degli impiantisti e dei tanti altri che vogliono solo far soldi con lavoro buroindotto e a scapito degli altri. I risultati sono stati - per le forze politiche governative - conseguenti".

Gli attentati continui condotti dal potere del conformismo alla ragione critica e dal potere del terrorismo al bene primario della vita ci richiamano all'esigenza di individuare anche sul piano internazionale la garanzia di tutela della sfera individuale.

Salvatore Carrubba

## Disegno di legge per abolire la denuncia delle locazioni negli immobili storici

Il sen. Franco Asciutti (FI), Presidente della Commissione Cultura del Senato, ha presentato un disegno di legge con il quale propone di limitare ai soli beni mobili - escludendo quindi gli immobili - l'obbligo, di cui al nuovo Codice dei beni culturali, di denuncia del trasferimento della detenzione dei beni vincolati.

La Relazione che accompagna il disegno di legge - nel sottolineare che le competenti Commissioni di Camera e Senato avevano proposto di eliminare tale obbligo - rileva come esso appaia "del tutto superfluo" oltre che tale da gravare di un notevole carico di lavoro le Soprintendenze destinatarie delle denunce.

## LOTTA CONTINUA

### Festa di capponi per il Natale vicino...

Ad una lettera pubblicata su *24 Ore*, l'Ufficio stampa confederale ha così replicato

La lettera di Renato Polise, di Napoli, pubblicata da *24 Ore* del 23/4, propone di tassare di più i redditi da locazione per detassare completamente (dall'Ici) le prime case. La proposta è ingegnosa e intelligente, se sottintende un "giochetto": quello di prospettare un finto baratto (detassazione certa dall'Ici, contro una maggior tassazione per i redditi da locazione, che peraltro non ci sono più, specie nell'abitativo). Se così non fosse, assomiglierebbe ad una festa di capponi per l'arrivo del Natale: proporre di tassare di più le rendite immobiliari (peraltro presunte), per detassare altri immobili, significa rimanere - comunque - schiavi di un'impostazione secondo la quale l'immobiliare deve continuare ad essere tassato più di ogni altro settore. Che non è il massimo, tanto più se - contemporaneamente - si pensa poi, per risolvere certi problemi di disagio abitativo, a gettar via ulteriori soldi (e a sprecare ulteriore verde) per costruire edifici di edilizia economica e popolare (30 per cento di morosi, per non parlare degli occupanti abusivi o senza titolo) o per defiscalizzare la finanziarizzazione del mattone, anziché - semplicemente - pensare a incoraggiare la locazione restituendo una redditività, oggi completamente annullata dall'impostazione fiscale.

I vantaggi del mercato sono la libertà, la democrazia e la pace.  
Salvatore Carrubba

## IN G.U.

### Costituzione europea

Il S.O. n. 70/L alla Gazzetta Ufficiale n. 92 del 21.4.'05 ha pubblicato la legge 7.4.'05, n. 57, contenente "Ratifica ed esecuzione del Trattato che adotta una Costituzione per l'Europa e alcuni atti connessi, con atto finale, protocolli e dichiarazioni, fatto a Roma il 29 ottobre 2004".

# L'Italia che lavora chiede meno tasse

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**P**er la caduta dell'impero romano, si indicano molte cause (il cristianesimo, la dissolutezza dei costumi, i barbari e così via). Ma per lo storico inglese Arnold H.M. Jones (*Il tramonto del mondo antico*, ed. Laterza), la causa è stata una sola: l'espansione ipertrofica dei ceti parassitari, che succhiando fiumi di denaro al pubblico imposero ai ceti produttivi - come ha scritto in questi giorni Ruggero Guarini (rivista *Capitalia*, n. 2/04) - regimi fiscali sempre più vessatori.

Allora, furono essenzialmente i contadini che non ce la fecero più a mantenere quei ceti; oggi, sono tutti quelli che vivono del proprio lavoro, risparmiando, investendo, producendo e intraprendendo. Producendo anche servizi, intendiamoci: ma quando a uno stipendio corrisponde anche un reale posto di lavoro (non un "occupato" e basta). E intraprendendo davvero, poi: non, contando solo sul "salvataggio" pubblico. Che un uomo politico che vuol diminuire le tasse abbia contro tutti, è spettacolo che può oggi capitare solo in Italia. Ma sarebbe successo anche nella Roma antica.

Ovunque, chi vive delle tasse che pagano gli altri (o

compartecipa, in qualunque forma, al gettito tributario) sa che "meno tasse" non è uno slogan fine a se stesso, perché s'inquadra in un programma organico - e liberale davvero - di dimagrimento dello Stato (meno tasse/meno Stato), ove Stato sta per pubblico in genere e per i compiti non propriamente suoi (o, meglio ancora, per inutile burocraticismo).

La capacità delle classi parassitarie (e improduttive) di scovare diversi è enorme, pari al gran tempo che hanno da dedicare alla ricerca (e alla propalazione) degli stessi: una volta, indicavano i soldi all'estero; ora, indicano l'evasione ("pagare tutti per pagare meno").

Come se non esistesse lo spreco, il clientelismo non fosse sotto gli occhi di tutti, il parassitismo altrettanto: no, la spesa pubblica è - per le classi parassitarie - un dato incompressibile, assoluto. Da non discutere. È così che si alimentano i falsi obiettivi (i falsi nemici).

Lo scontro tra il popolo dei produttori (le partite Iva, ma non solo) e la classe burocratica parassitaria e sfruttatrice, è - invece - la vera lotta di classe del nostro tempo (Luigi De Marchi, quotidiano *L'Indipendente*).

L'operaio ce l'ha col "padrone" della fabbrica: ma l'entità del suo salario dipende dall'enorme prelievo fiscale applicato alla busta-paga. Un prelievo - scrive De Marchi - "che dimezza il salario sborsato dall'imprenditore affinché lo Stato italiano possa consentire al suo esercito di burocrati (circa 4 milioni e mezzo di persone: il triplo di quelli degli Stati

Uniti, in rapporto alla popolazione) di vivere nel privilegio e spesso nell'ozio, alle spalle di chi vive nell'insicurezza e nella fatica tipiche di ogni attività di mercato".

L'automobilista che va a far benzina ce l'ha col distributore (e il discorso - mutatis mutandis - vale per qualsiasi commerciante o per qualsiasi artigiano) o, al massimo, coi petrolieri.

Crede, infatti, di acquistare il carburante necessario, e basta. Invece, sta pagando le tasse, anche lui per mantenere il ceto parassitario: tra accise ed Iva, ben il 68 per cento del prezzo della benzina finisce all'erario (Carlo Lottieri, quotidiano *La cronaca*). Parimenti per l'inquinato. Che pensa che il canone che paga vada tutto al "padrone di casa" e non sa che, invece, gliene va solo il 40-45 per cento, a seconda del livello dell'Ici comunale. Il resto va allo Stato e al Comune (che con quei soldi, poi, paga feste in piazza a Ferragosto e Capodanno nonché i treni ai pacifisti, chi mette i fiori sul balcone, chi abita da una parte della strada piuttosto che dall'altra e così via sprecando, per non parlar d'altro).

C'è chi propone qualche rimedio, per liberare risorse (il privato, per poco, spende sempre meglio). La correlazione tra tasse locali (+45 per cento - dati Banca d'Italia - solo tra il '99 e il 2003; in 22 anni, le sole tasse sulla casa sono aumentate - dati Secit - del 965 per cento) e beneficio (proposta Giuseppe Vitaletti), è - coi dovuti paletti di rigoroso controllo - una strada. L'obbligatorio riversamento allo Stato di una

parte dell'imposte locali (proposta Dwight Lee), è un'altra strada ancora. Certo che, prima, bisogna convincersi tutti che il vecchio schema marxista della lotta di classe è desueto, giuristico. Lo scontro, oggi, è - come nella Roma antica - tra ceti produttivi e ceti parassitari (ivi compresi, beninteso, anche gli industriali che vivono alla greppia dello Stato e temono anche loro - coerentemente - la diminuzione delle tasse degli altri, dopo aver distrutto l'Italia industriale per puntare su disastrose alchimie di ingegneria contabile-finanziaria, spese volte gettando consapevolmente sul lastrico - noncuranti - frotte e frotte di risparmiatori).

Oggi - questa è la verità, a ben guardare - il confronto è fra blocco innovatore e blocco conservatore (quello che vuole che nulla cambi, che le tasse - appunto - non diminuiscono). Il confronto non è fra lavoratori dipendenti e lavoratori autonomi, o fra una categoria e l'altra. È fra chi produce e paga, e chi spreca. Che si torchino gli italiani (con l'Ici ed altro) per finanziare poi - da parte dei Comuni - feste e divertimenti, non è più tollerabile. L'Italia che lavora non ce la fa più a mantenere l'effimero e, comunque, qualunque spesa parassitaria.

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale 8.7.04

## La recensione

**Gli economisti e il problema della casa, a cura di Massimo e Matteo Baldini, introduzione di Corrado Sforza Fogliani, Rubbettino ed., 88 pagine, 7 euro**

Nuovo volume nato dalla proficua collaborazione tra la casa Rubbettino e la Confedilizia (che conferma la sua attività non solo di servizio ma anche di riflessione e culturale). Stavolta si tratta di un'antologia di pagine che sono state dedicate alla tassazione sulle abitazioni sia da grandi maestri del pensiero economico classico (di cui Adam Smith, David Ricardo o John Stuart Mill sono solo un esempio) sia da studiosi del '900 ai vertici della riflessione liberista. Tra gli altri, Milton Friedman, Ludwig von Mises, Guy Sorman. Se i brani dei primi, in particolare di Smith, rivelano un'indubbia rilevanza storica anche per la chiarezza degli enunciati, sono soprattutto le considerazioni di Friedman, invece, ad apparire di palpitante attualità, come rileva Corrado Sforza Fogliani nell'introduzione.

Oggi, infatti, la paradossale situazione dell'edilizia pubblica in Italia vede la stragrande mag-

gioranza degli assegnatari in condizioni di morosità, mentre una percentuale incredibile (in più di un istituto ampiamente maggioritaria) è costituita da occupanti abusivi. Ne consegue che un esorbitante numero di richiedenti si affacci a bussare per essere immesso nelle mitiche graduatorie degli assegnatari, spinto dalla considerazione che, piuttosto di rivolgersi al mercato privato, conviene ricorrere alla «casa popolare» privilegiata: non si paga, si rimane anche senza possedere i requisiti, il reddito può essere pure elevato e perfino si commercia l'immobile.

Friedman, con tagliente acutezza, documentata esperienza e bravura stilistica, colpisce «il carrozzone ingannevolmente definito sicurezza sociale», dimostrando come l'edilizia residenziale pubblica sia costosa, diseducativa e al contempo improduttiva. I suoi effetti sono stati opposti rispetto ai fini accampati, in modo che essa non ha in concreto fornito alcuna soluzione per «ridurre il numero delle persone che hanno bisogno di un'abitazione».

Marco Bertoncini

IL PUNTO

Imposte sulle **locazioni** di immobili **storici**. 'Nessun accertamento'



CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

La Finanziaria 2005 contiene due norme limitatrici delle attività di accertamento delle imposte sui contratti di locazione.

La prima vieta agli uffici finanziari di procedere alla liquidazione dell'imposta complementare di registro qualora l'ammontare del canone di locazione (relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita) risulti contrattualmente stabilito in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile (applicando — si ritiene — l'aumento del 5% delle rendite).

La seconda prevede l'inapplicabilità delle disposizioni in materia di accertamento ai fini delle imposte sui redditi relativamente ai redditi di fabbricati derivanti da

**«In questi casi il canone risultante dal contratto non ha rilievo fiscale. Il valore del reddito degli immobili è dato dalla rendita catastale»**

contratti di locazione qualora dichiarati in misura pari o superiore al maggiore importo fra il canone di locazione risultante dal contratto, abbattuto della deduzione forfetaria del 15%, e il 10% del valore catastale dell'immobile (con la stessa precisazione di cui sopra).

Si ritiene che tali norme non possano trovare applicazione in caso di locazione di immobili di interesse storico-artistico. Entrambe le disposizioni, infatti, prevedono il raffronto fra il 10% del valore catastale dell'immobile e il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto, per l'accertamento delle imposte sui redditi, del 15%). Ma in caso di locazione di immobili storici il canone risultante dal contratto non ha alcun rilievo fiscale posto che l'art. 11 della legge n. 413/91 — come interpretato dall'unanime giurisprudenza della Corte di Cassazione — sancisce che il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico è dato dalla rendita catastale (in particolare, «è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato»). Manca, quindi, uno dei due elementi essenziali, per l'applicazione delle nuove norme.

\* presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia* 2.4.'05

Partendo dalla considerazione delle differenze, il liberale si preoccupa di assicurare a ciascuno la libertà di essere se stesso.

Salvatore Carrubba

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Sussidio casa, ma con Mercedes  
Ragionato sfogo contro l'Ici  
Difesa del portiere  
Perché hanno perso alle regionali ...

Antonio Faedri, di Bolzano, così scrive al quotidiano *Altoadige* (25/3): "La presente per fare alcune considerazioni su come vengono spesi i soldi pubblici da parte dei vari enti locali (Provincia e Comune). So per certo che ad una cittadina straniera (paesi dell'Est), trentenne, residente in quel di Bolzano, viene pagato l'affitto di casa (per altro di proprietà del convivente italianissimo): ha diviso un grande appartamento in due con una finta parete, in modo tale che gli eventuali controlli vadano a buon fine, e intanto con quei soldi pagano il mutuo. Per le due figlie, avute dal marito (o ex) extra-comunitario dei Paesi dell'est, l'ente pubblico paga contributi. La signora in questione gira in Mercedes, bici modello molto attuale per ognuno di loro, e altri «piccoli piaceri» che solo chi non suda per guadagnare i soldi può permettersi. In compenso, però, molti dei nostri vecchietti fanno fatica a mettere insieme il pranzo con la cena: a loro nessun amico costruisce la casa nei paesi dell'Est come succede alla signora in questione; peccato perché con le pensioni sociali date in Italia, in quei Paesi, i nostri nonnetti vivrebbero probabilmente da nababbi. Se questo vuol dire preoccuparsi delle difficoltà del sociale... del sociale di chi?"

"Si chiama Ici l'imposta da cancellare". Con questo titolo *Il Gazzettino* (27/3) pubblica questo ragionato sfogo di Mario Morara contro l'imposta in questione: "La tassa sulla casa, quella tassa, era stata inizialmente concepita come Isi, Imposta straordinaria sugli immobili. Ahimé, l'Isi si è trasformata in Ici e, anno dopo anno, noi cittadini, proprietari della prima casa dobbiamo ripetere il rito del pagamento di quella tassa che doveva essere straordinaria. L'Ici è divenuta, in pratica, la «patrimoniale». Una patrimoniale molto singolare, dal momento che non risparmia nemmeno la prima casa anche chi è riuscito ad acquistarla, grazie a tanti sacrifici. Anche lui è chiamato a pagare la tassa sulla casa che abita. Per milioni di persone, pensionate e non, la scadenza dell'Ici è un appuntamento da vivere con angoscia. L'Ici sulla casa di abitazione è una vera e propria aberrazione giuridica, poiché la casa in cui si vive non solo non genera reddito ma al contrario, è fonte di continue e pesanti spese. L'amministrazione comunale di Mira, in carica dal giugno 2002, ha aumentato l'Ici nel 2003, e nel 2005 ha aumentato l'Ici sulla seconda casa e ha diminuito la detrazione dell'Ici sulla prima casa (di conseguenza ha aumentato l'Ici anche sulla prima casa). Forse, l'aumento dell'Ici del 2005, servirà per pagare i telefonini acquistati e distribuiti di recente ai vari amministratori. Se quanto mi risulta è vero, non è stato posto alcun limite nelle telefonate, sebbene questi amministratori percepiscano già un compenso; trovo ciò inconcepibile. L'Ici è una imposta unica nel nostro ordinamento fiscale, in quanto colpisce una parte sola del patrimonio, e cioè esclusivamente il patrimonio immobiliare, «la prima casa». Non colpisce altre forme di reddito. È quindi espropriativa e limitatrice della proprietà. Inoltre discrimina pesantemente chi investe «sulla prima casa» da chi investe in altri beni mobili. A mio avviso l'Ici non è in linea con l'articolo 47 della Costituzione della Repubblica Italiana, in quanto recita la Repubblica stessa favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione. L'Ici «Imposta comunale sugli immobili» è entrata in vigore il 1° gennaio 1993, ed è quasi raddoppiata nel 1997, aumentando negli anni successivi con l'entrata in vigore delle nuove rendite. L'Ici è un'imposizione fiscale errata dell'intero panorama tributario che colpisce chi ha modesti redditi e ha solo commesso l'«errore» di risparmiare per pagare mutui salatissimi facendo sacrifici al fine di acquistare l'abitazione in cui vive. L'Ici sulla prima casa che non dà reddito (solo spese), dovrebbe essere abolita".

LE LETTERE DEL MESE

Non serve l'albo per guidare i condomini

GIROVAGANDO su Internet ho visto sul sito del Senato che il senatore Cavallaro (Margherita) ha proposto l'istituzione di un «albo degli amministratori condominiali». Davvero una riforma di respiro europeo! L'Europa chiede meno ordini, meno albi, meno lacci, meno intromissioni statali nell'economia, e, se la proposta del senatore Cavallaro passasse, avremmo un altro albo, un altro registro, un altro ordine, altri obblighi, e ovviamente altre spese!

Nicola Festucci - Roma

da *Il Tempo* 31.3.'05

No alla patrimoniale

Riappare ogni tanto il fantasma dell'imposta patrimoniale. Trovo che sia sbagliato voler mettere le mani sul patrimonio, che rappresenta uno dei fattori essenziali per la produzione del reddito. Un'operazione di questo genere finirebbe per penalizzare prevalentemente le classi più deboli, cioè proprio quelle che invocano questi provvedimenti.

Renzo Paravano - Mortegliano (Ud)

da *Liberio* 30.1.'05

Sul *Mattino* (27/3) questa difesa del portiere da parte di Antonio Guaccio di Napoli: "Per avvalersi dei servizi del portiere e dell'uomo di pulizia, il condominio di media — tra la paga e i contributi di previdenza e assistenza, il costo dell'amministratore e del redattore delle buste paga e dei contributi sociali — sostiene una spesa annua superiore ai 25mila euro. Vanno aggiunti i costi per gli accantonamenti per la liquidazione del portiere. Anche perciò in molti casi è stato licenziato il portiere e installato il citofono. Gli impianti elettronici, se consentono di eliminare il portierato, producono varie difficoltà operative ai residenti, a partire dalla distribuzione della posta. In breve, la mancanza del portiere, se da un lato ha ridotto i costi condominiali, di contro ha prodotto una serie di difficoltà operative ed economiche. Tranne casi particolari, è confermata la vecchia massima: si stava meglio quando si stava peggio".

*Avvenire* (27/3) pubblica questa lettera di Marisa Potalivo: "Sono una casalinga a tempo pieno, madre di tre figli. Voglio porre ai responsabili della cosa pubblica e a tutti i partiti una domanda diretta, precisa. Perché non si fa nulla per riconoscere previdenzialmente il lavoro della donna nella propria famiglia, al pari di quello di una badante o di una colf extracomunitaria? Perché non si riconosce per questa grande lavoratrice senza orari almeno una defiscalizzazione dello stipendio del capo famiglia, così che anche lei sia tutelata come tutti i lavoratori? Perché

una famiglia non può scaricare fiscalmente le spese che sostiene? Perché tutti i politici parlano di famiglia e nessuno la tutela davvero con provvedimenti concreti e tangibili?”.

Il quotidiano *La Cronaca* (29/3) pubblica questa lettera di Paolo Anselmi, di Piacenza: “Per mesi e mesi i giornali sono stati pieni di titoli e titoloni per articoli che dicevano che le rendite catastali sarebbero aumentate, e con loro l’Ici: e poi, volevano anche vincere, alle regionali?”.

A proposito di domeniche a piedi, il *Corriere della Sera* (3/4) ospita questa lettera di Giampiero Battista: “In una trasmissione tv il ministro dell’Ambiente Matteoli ha dichiarato che le domeniche a piedi utilizzate per combattere il livello d’inquinamento dell’aria sono completamente inutili. Era presente il presidente onorario di Legambiente Realacci che, a denti stretti, ha ammesso che effettivamente è così. Quindi adesso è stato definitivamente accertato che le domeniche a piedi sono inutili nella lotta contro l’inquinamento”.

A *Europa* (6/4), così scrive Tiziano Santoni di Roma: “Il Comune di Roma ha adottato una deliberazione che obbliga a redigere un fascicolo del fabbricato. Adesso spunta la Regione Lazio con un suo regolamento per un fascicolo del fabbricato. Così ci sono due fascicoli del fabbricato? Secondo me, per l’utilità che hanno, non ce ne vorrebbero né uno né due, ma nessuno del tutto”.

Roberto Iazzetta, di Napoli, si lamenta dell’Enel sul *Mattino* (19/4): “Nei giorni scorsi l’Enel, con molta soperleria, apponeva due avvisi con i quali dava appuntamento per il 5 e 6 aprile mattina ai condomini di via Consalvo, Parco Verbena B, per l’installazione dei nuovi contatori elettronici. Noi 56 condomini ringraziamo di vero cuore l’Enel per averci imposto gli «arresti domiciliari». Ma degli addetti ai lavori e dei contatori nessuna notizia”.

Per concludere, questa lettera di Anna Butti (Milano) pubblicata da *Liberio* (23/4): “Per quanto riguarda l’abolizione dell’imposta di successione, ricordo che tutti i precedenti governi di sinistra avevano tale abolizione nel loro programma. Infatti, a causa del contenzioso molto dispendioso, la spesa per lo stesso azzerava le entrate”.

a cura dell’UFFICIO STAMPA della Confedilizia

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

## DALLE RIVISTE ...

### Responsabilità amministratore condominiale, limiti Assemblee condominiali, computo dei voti Certificazione immobiliare Confedilizia-Rina

#### Agevolazioni prima casa anche per gli ampliamenti dell’abitazione

Su *il fisco* (n. 14/05), approfondito articolo di Antonio Piccolo sulla “bizzarra proroga dei termini per le liquidazioni dell’Ici”.

*Giurisprudenza di merito* (n. 3/05) pubblica una nota a sentenza di Ivano Cimatti sulla solidarietà passiva del condomino per debiti del condominio.

Numerosi studi da segnalare sull’*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/05), rivista diretta dal Presidente confederale, che anche su questo numero pubblica il consueto articolo di aggiornamento sui problemi immobiliari. Aldo Carrato svolge importanti riflessioni sul novellato articolo 56 della legge dell’equo canone, Rodolfo Cusano scrive sui limiti della responsabilità dell’amministratore condominiale, Mario de Tilla si occupa del condominio parziale, Leonardo Gemma Brenzoni tratta dei millesimi condominiali e Nino Scripelli approfondisce il tema delle “ganascie fiscali sulle locazioni non registrate”.

## Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono “per errore” pubblicate con l’iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi – e complicarci – la vita) usano l’iniziale minuscola, che noi – quindi – correttamente rispettiamo.

Serena Mattei e Ilaria Molinari trattano di problemi del mercato immobiliare su *Economy* (n. 14/05).

La differenza tra delibere nulle e annullabili è illustrata da Giuseppe Bordolli e Gianfranco Di Rago su *D & G* (n. 14/05). Commento di Ornella Pace e Alfredo De Cecilia – su *Immobili & Diritto*, aprile ’05 – ad una sentenza della Cassazione in materia di diritto del mediatore alla provvigione ed ampliamento della nozione di “affare”.

La *Rivista giuridica dell’edilizia* (n. 1/05) pubblica uno studio di Marco Comporti a proposito di “nozione europea della proprietà e giusto indennizzo espropriativo”.

Sul n. 6/05 del *Bollettino tributario* è da segnalare la nota a sentenza di Giulio Chiarizia sulla natura giuridica della tariffa Ronchi (Tia). Sul numero successivo della stessa rivista, Luigi Lovecchio si occupa delle norme della Finanziaria 2005 in materia di accertamenti tributari sugli immobili.

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

## IL PUNTO

Accertamenti sui canoni  
Ecco le **indicazioni**  
dell’Agenzia delle Entrate



CORRADO  
SPORZA FOGLIANI \*

**R**ispondendo ai quesiti posti nel corso di «Telefisco 2005» l’Agenzia delle Entrate ha fornito alcune indicazioni sulle modalità di applicazione delle disposizioni della Finanziaria 2005 in materia di accertamenti sui contratti di locazione.

La prima indicazione riguarda le modalità di calcolo del 10% del valore catastale dell’immobile. È confermato che — come sempre sostenuto da Confedilizia — in base alle regole stabilite dalla Finanziaria, gli uffici finanziari non possono procedere all’accertamento dell’imposta di registro e delle imposte sui redditi se il canone indicato in contratto e dichiarato al Fisco (ridotto del 15%, nel caso delle imposte sui redditi) è pari o superiore al 10% del valore catastale dell’immobile.

### «Gli uffici finanziari

**non possono procedere**

**all’accertamento**

**delle imposte se il canone**

**è pari o superiore al 10%**

**del valore catastale»**

L’Agenzia fa peraltro presente che ai moltiplicatori di cui all’art. 52 del Testo Unico dell’imposta di registro — da utilizzarsi per la determinazione del valore catastale dell’immobile — deve essere applicato sia l’aumento previsto, dalla Finanziaria 2004, «ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale», sia quello previsto (nella misura complessiva del 20%), dalla manovra dell’estate 2004 (d.l. n. 168/04), «per i beni immobili diversi dalla prima casa di abitazione, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale». In sostanza — a titolo esemplificativo — per le abitazioni, la rendita catastale rivalutata del 5% deve essere moltiplicata per 120.

Il secondo chiarimento riguarda le modalità di calcolo di cui sopra in caso di contratto di durata inferiore all’anno. Dopo aver precisato che l’ammontare del canone di locazione determinato su base catastale si riferisce ad una annualità, l’Agenzia rileva che in caso di contratto di durata inferiore all’anno, per «individuare il limite all’attività di accertamento ai fini delle imposte dirette e di liquidazione dell’imposta complementare di registro, il valore determinato su base catastale deve essere rapportato alla durata del contratto». Ad esempio — continua l’Agenzia — nel caso di un contratto di tre mesi, il valore ottenuto su base annua dovrà essere moltiplicato per 3/12.

\* presidente Confedilizia

da *IL GIORNO-economia*

La ricetta per il riscatto dei Paesi poveri non sta negli aiuti finanziari (che comunque servono, purché non rimpinguino i conti all’estero di satrapi locali), ma in “politiche che incoraggino la concorrenza e rimuovano gli ostacoli, i freni e le barriere” (Mokyr).

Salvatore Carrubba

## Bertinotti pensiero

*Abolire la proprietà privata, come ebbe a dire alla vigilia dell'ultimo congresso rifondativo?*

"No. Il problema è scindere un discorso storico da un discorso sull'attualità. Nel primo caso, ci si può chiedere: il capitalismo è l'unico tipo di società ipotizzabile? Io le rispondo di no. Così ritengo anche che la proprietà privata vada condizionata dall'intervento statale affinché assuma una responsabilità sociale. E la domanda può essere girata alla borghesia produttiva di questo Paese: può tollerare che le rendite improduttive che costituiscono un freno all'economia non vengano colpite a favore di una politica di investimenti, chissà, nella ricerca scientifica?".

*Lei vorrebbe spezzare l'alleanza tra il ceto dei produttori e quello dei redditieri. Ma i grandi patrimoni non sono mica poi tanti...*

"È piccolo lo spettro, ma cospicuo il cespite. Al contrario, io ritengo invece che esista un patrimonio che serve. Avere la casa di abitazione di proprietà, oggi, è un fattore di garanzia e protezione sociale. Essa va perciò protetta e liberata dai balzelli che la penalizzano".

*Sta parlando di abolire l'Ici?*  
"Assolutamente sì".

*Oltre un tot di abitazioni, invece...*

"...A chi possiede tot abitazioni per un "X" di rendita andrebbe chiesto di reinvestire parte del capitale improduttivo nello sviluppo".

Intervista di Roberto Scafuri  
a Fausto Bertinotti  
*Il Giornale*, 31.3.'05

## 20 domande per il buono casa

Sono solo 20 i soggetti che - fino a fine aprile - hanno presentato richiesta di accesso al buono casa previsto dal Governo a favore di nuclei svantaggiati sottoposti a sfratto esecutivo.

Lo ha affermato il viceministro alle Infrastrutture on. Martinat, a margine di un convegno. "Stiamo monitorando tutte le Prefetture d'Italia - ha aggiunto Martinat - per sapere quanti sono esattamente i casi che rientrano nella fascia degli aventi diritto, sottoposti a sfratto esecutivo, numeri che sono nettamente inferiori a quelli dichiarati dai sindacati". Martinat ha inoltre ribadito che "di proroga non se ne parla".

## GIURISPRUDENZA CASA

### Locali portineria e destinazione esclusiva

Importante precisazione della Cassazione a proposito di locali portineria e loro destinazione esclusiva, nella sentenza n. 17397/'04, inedita. "In tema di condominio - ha detto la Suprema Corte - la trasformazione in tutto o in parte di un bene comune (nella specie, locali destinati a portineria ed alloggio del portiere) in bene di proprietà esclusiva di uno dei condomini può essere validamente deliberata - in mancanza di un valido titolo contrario alla presunzione di titolarità condominiale ex art. 1117 c.c. - soltanto all'unanimità, ossia mediante una decisione che, nella sostanza, assuma valore contrattuale".

### Aggiornamento Istat uso diverso, come calcolarlo

La Cassazione ha precisato per la prima volta, che risulti, criteri (e modalità) dell'aggiornamento Istat per le locazioni ad uso diverso, in un'importante sentenza (n. 15034/'04) tutt'ora inedita. "In tema di locazioni di immobili destinati ad uso non abitativo - ha detto la Suprema Corte - per l'aggiornamento del canone di locazione, dovuto solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta (non necessariamente avanzata in forma scritta), l'art. 32 della legge 392 del 1978, come modificato dall'art. 1 della legge n. 118 del 1985, ha riferimento, come dato sul quale operare annualmente l'aggiornamento, al canone iniziale, con la conseguenza che tale canone di partenza occorre considerare in occasione degli aggiornamenti predetti, valutando unitariamente la variazione verificatasi per tutto il periodo considerato. Ai soli fini di questo calcolo, deve ritenersi pertanto ininfluenza la circostanza che, per qualche annualità intermedia, non sia stato richiesto in precedenza l'aggiornamento, in quanto la mancanza di tale richiesta impedisce soltanto l'accoglimento della domanda degli aggiornamenti pregressi (cd. "arretrati")."

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

È l'analisi delle istituzioni, l'esame concreto del modo in cui queste si sono consolidate che ci indicano che strada imboccare al bivio apparente tra *la* libertà e *le* libertà, tra libertà formale o borghese e reale, tra libertà *da* e libertà *di*, tra libertà negativa e positiva: divaricazioni dalle quali sono derivati molti tradimenti della libertà.

Salvatore Carrubba

### Approvato il modello per la dichiarazione Ici 2005 Coniuge assegnatario non più soggetto passivo per le Finanze

È stato approvato - con Provvedimento 15.4.'05 del Ministero dell'economia e delle finanze - il modello 2005 per la dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, valido per denunciare - salvo quanto diversamente stabilito dal Comune, che può aver sostituito la dichiarazione con una comunicazione - gli immobili acquistati nel 2004 e quelli per i quali, nel corso dello stesso 2004, si siano verificate modificazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato al pagamento.

La dichiarazione Ici deve essere presentata, salvo quanto stabilito dal Comune, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi. Pertanto: entro l'1.8.'05 (cadendo di domenica il giorno 31 luglio), per coloro che presentino la dichiarazione dei redditi "cartacea" a banche e uffici postali; entro il 31.10.'05, per coloro che presentino la dichiarazione dei redditi per via telematica, direttamente o tramite intermediari. Per i soggetti Irpeg con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2004. Per le società di capitali e per gli enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta che comprende il 31.12.'04.

Nelle istruzioni al modello di quest'anno si segnalano due novità.

La prima novità è che sono state eliminate le frasi, sotto riportate nei virgolettati, che asserivano l'assimilazione al diritto reale di abitazione del diritto che spetta:

- "all'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto";
- "al coniuge divorziato, separando o separato consensualmente o giudizialmente, sulla casa ex residenza coniugale, assegnata con provvedimento del Tribunale".

Ne consegue - deve ritenersi - l'adeguamento del Ministero dell'economia e delle finanze alla tesi giurisprudenziale che nega la soggettività passiva Ici (e quindi l'obbligo di pagare l'imposta) ai soggetti in questione.

L'altra novità è costituita dall'inserimento dell'indicazione che la dichiarazione deve essere presentata se un immobile è stato oggetto di condono edilizio, posto che una delle condizioni per ottenere la sanatoria dell'illecito edilizio è quella di presentare, unitamente ad altra documentazione, proprio la dichiarazione Ici (entro il 31.10.'05).

Si deve peraltro sottolineare, a tale ultimo proposito, che non è mai stato risolto un problema più volte segnalato dalla Confedilizia. La normativa sul condono edilizio ha imposto il pagamento dell'Ici (con decorrenza 1.1.'03) - per i fabbricati oggetto di sanatoria - "entro i termini ordinari di pagamento dell'imposta per l'anno 2004", vale a dire entro il 30.6.'04 e il 20.12.'04. Sennonché, il termine per la presentazione delle domande di condono è stato da ultimo fissato al 10.12.'04. La fissazione di tale nuovo termine e, prima, l'attesa della sentenza della Corte costituzionale sulla complessa materia, indussero gli interessati a rinviare ogni decisione circa la scelta di avvalersi o meno del condono, conseguentemente superando il termine del 30 giugno per il pagamento del primo acconto Ici. Alla luce di ciò, si rendeva indispensabile la fissazione di nuovi termini per il pagamento dell'Ici per gli immobili oggetto di condono, per consentire ai contribuenti interessati di procedere al pagamento dell'imposta senza subire le sanzioni che si renderebbero - in caso contrario - automaticamente applicabili. Il fatto di non aver mai proceduto a tale nuova fissazione di termini ha probabilmente comportato, nei cittadini interessati, l'impossibilità di procedere all'operazione.

La conquista dell'individualismo, resta precaria e parziale e continua a rappresentare una bella sfida per i liberali stessi: ne è prova il curioso paradosso dei nostri tempi, in cui molti invocano libertà assoluta a casa propria, elevando a *status* di diritto inviolabile qualunque pretesa individualistica, ma accettano poi robusti interventi statali, o si rifugiano nel conformismo più livellatore, tradendo dunque quella spinta intimamente sovversiva che ha fatto dell'individualismo l'apostolo delle idee scomode e diverse.

Salvatore Carrubba

## 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**

Il liberale è consapevole dell'imperfezione dell'uomo ma più che nella mordacchia crede, come gli ha insegnato Voltaire, nel perenne confronto tra idee, credenze e valori diversi, che lo aiuti a individuare non la norma di vita perfetta e definitiva, ma un'onesta convivenza con i propri simili, così simili e così diversi. Per questo si sforza di difendere la libertà d'espressione non solo dalle tentazioni autoritarie dello Stato, ma anche dalla *pigritia conformistica* di chi rifiuta le idee nuove e, soprattutto, le idee scomode: un atteggiamento tutt'altro che liberale e tutt'altro che raro, diffuso anche in ambienti, come quelli dell'informazione o della ricerca accademica, dove le eresie, per quanto urticanti, dovrebbero essere accolte non col sopracciglio alzato, ma con la mente aperta.

Salvatore Carrubba

## Si può «abbandonare» l'auto in cortile?

No, non si può abbandonare l'auto in cortile. Lo ha recentemente stabilito la Cassazione (sent. 3640/04) che ha ritenuto illecito il comportamento del singolo condòmino che aveva mantenuto ferma per lunghi periodi di tempo la sua autovettura in un parcheggio condominiale. Con tale comportamento, il condòmino ha manifestato l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, attuando un'occupazione stabile di uno spazio comune, che costituisce abuso nei confronti degli altri condòmini. A questi ultimi, infatti, verrebbe impedito di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, del quale risulterebbe ostacolato il libero e pacifico godimento. Verrebbe anche alterato l'equilibrio tra le concorrenti e analoghe facoltà di uso di tutti i condòmini, in quanto lo stazionamento stabile (diverso dal parcheggio) non può essere ricompreso nelle facoltà concesse al comproprietario ai sensi dell'art. 1102 c.c., perché tale uso non può alterare la destinazione del bene comune e non può impedire agli altri partecipanti di fare uso della stessa cosa. L'amministratore (in rappresentanza del condominio) o gli altri condòmini potranno rivolgersi all'autorità giudiziaria e chiedere la condanna alla rimozione dell'autovettura dal cortile comune. Appare irrilevante che l'autovettura sia di dimensioni modeste o di piccola cilindrata, o che occupi uno spazio esiguo, in quanto a essere leso è un principio di libero e pacifico godimento dell'area da parte degli altri.

[p.p. bosso-Confedilizia]

da *La Stampa* 30.8.'04

## Non c'è la «minimum tax» sugli affitti

Molti locatori si stanno chiedendo se dovranno comunque dichiarare, o corrispondere, imposte su un canone non inferiore al 10% del valore (catastale) dell'immobile, anche se percepiscono un canone inferiore: i conduttori, invece, sono preoccupati di veder salire le richieste d'affitto, per raggiungere tale parametro. Va chiarito che la «finanziaria 2005» (legge 30/12/04, n. 311), non contiene alcuna *minimum tax* sugli affitti. Le nuove norme introducono invece un *limite* all'attività di accertamento degli uffici se il canone indicato in contratto e dichiarato al Fisco (ridotto del 15%, nel caso della imposta sui redditi) è pari o superiore al 10% del valore catastale dell'immobile; in tal caso, infatti, gli uffici finanziari non possono procedere all'accertamento (imposte registro e redditi).

Il riferimento sarà sempre il canone come stabilito in contratto dalle parti, senza alcun obbligo di adeguarsi ai nuovi parametri catastali. I contribuenti sono soggetti ad accertamento dell'Amministrazione, l'unica novità è che, da quest'anno, tale attività è preclusa in caso di canoni corrispondenti ai suddetti parametri. In caso di accertamento (eventuale e non automatico), in presenza di canoni inferiori, al Fisco spetterà (tanto ora, come prima della legge Finanziaria) fornire le prove della propria pretesa, indicando gli elementi in base ai quali il canone indicato in contratto (e dichiarato al Fisco) risulti inferiore a quello realmente percepito.

[p.p. bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 11.4.'05

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

## Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina dall'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

## Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

## CONFEDILIZIA ON LINE

**IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI**

**Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali**

**SU INTERNET  
www.confedilizia.it**

## Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# AFFITTO «DOC» CONFEDILIZIA

**C**on l'ultima Finanziaria, è stata introdotta nel nostro ordinamento giuridico tributario una norma che esclude la facoltà di accertamento dell'amministrazione finanziaria quando il canone di locazione relativo a immobili iscritti al Catasto con attribuzione di rendita risulti dal contratto non inferiore al 10 per cento del valore catastale dell'immobile. La disposizione (illustrata da taluno - con superficialità - addirittura come una *minimum tax* e, in molti casi, enfatizzata al di là della sua reale portata) ha seminato molti equivoci, ed anche timori infondati. Per venire incontro ai proprietari di immobili, la Confedilizia ha allora lanciato (presso tutte le sue oltre 210 sedi territoriali) l'operazione «Affitto certificato», così da fornire ai proprietari stessi uno strumento di difesa nell'eventualità di accertamenti che venissero effettuati nei casi - canoni inferiori al 10 per cento - di cui s'è detto (che sono la gran parte). Presentandosi presso le Confedilizie locali, gli interessati otterranno una attestazione qualificata relativa all'entità del canone concordato tra le parti. L'attestazione Confedilizia potrà eventualmente essere utilizzata in sede di Commissione tributaria in caso di accertamento ed anche - specialmente - in caso di sopravvenuta discordanza delle parti (anche a fini civilistici, oltre che tributari) sull'entità del canone.

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 23.3.'05 (rubrica del Presidente confederale)

### Ancora atteso il decreto sostitutivo per contratti transitori e per universitari

Nonostante erronee notizie diffuse da un (accreditato) quotidiano economico, è tuttora atteso il decreto ministeriale sostitutivo per la stipula dei contratti transitori e per universitari. In materia, è anche stata presentata un'interrogazione parlamentare (cfr *Cn* aprile 2005).

Come noto il decreto 14.7.'04, entrato in vigore il 27.11.'04, riguarda esclusivamente i contratti agevolati (identificati all'articolo 4 bis l. 431/'98) in quanto la legge 431/'98 non autorizzava l'emaneazione di un decreto sostitutivo per le altre due fattispecie contrattuali (come invece successivamente previsto - su suggerimento della Confedilizia - dal cosiddetto decreto-legge sfratti). In argomento, cfr - da ultimo - *Cn* marzo '05.

La questione è stata di recente trattata anche da Silvia Spagnuolo su *Immobili & Diritto* (aprile '05), in un articolo che - ad onta del sommario (errato) del suo titolo - così conclude: "Per effetto della recente previsione legislativa (art. 7, legge n. 269/2004), i Ministeri interessati dovranno emettere un nuovo decreto (analogo a quello del 14 luglio 2004) relativamente ai criteri generali sostitutivi anche per i contratti di natura transitoria e per studenti universitari, in caso di mancato perfezionamento di accordi in sede locale da parte delle organizzazioni di categoria, anche per omessa convocazione da parte dei comuni".

I liberali non si fanno spaventare dalla guerra delle parole e possono ricordare serenamente che essi, se sono stati autentici rivoluzionari e rimangono gli autentici riformatori della storia, possono anche permettersi il lusso di apparire talora più conservatori dell'opinione corrente, quando difendono la libertà a scapito dell'eguaglianza, si fidano dell'individuo più dello Stato, ricorrono al mercato più che alla pianificazione.

Salvatore Carrubba

Fallimenti e rischi del modello corporativo, della regressione comunitaria, della sotterranea tentazione totalitaria rendono il principio rappresentativo la chiave di volta insostituibile della democrazia liberale. Un sistema di partiti aperto e competitivo, un sistema informativo pluralista ed efficace, un recupero della politica come espressione di visioni del mondo diverse e confliggenti ci potrebbero aiutare a renderla sempre più salda e funzionale (dove il condizionale esprime speranza).

Salvatore Carrubba

Le condizioni di eguaglianza del cittadino sono gravemente intaccate quando le disfunzioni della magistratura civile rendono, di fatto, i suoi diritti privi di tutela giuridica, come troppo spesso accade nel nostro Paese.

Salvatore Carrubba

Una società e uno Stato consapevoli che nessuna soluzione etica è "migliore" per legge, che ciascuno debba essere tutelato nelle proprie convinzioni e nelle possibilità di modellare le proprie scelte di vita in maniera a esse coerente, che i tradizionali parametri dei diritti individuali non bastano più per affrontare e definire problemi di etica pubblica (soprattutto nel campo dell'ingegneria genetica), possono trovare la forza di resistere alle *derive fondamentaliste* riaffermando i principi che soli ci possono essere di aiuto: il rispetto per l'individuo, l'umiltà della ragione, la tutela del pluralismo, gli argini dal potere (magari degli scienziati?) senza controllo, la forza della società civile e delle sue libere articolazioni.

Salvatore Carrubba

Non è lo Stato, d'autorità, che garantisce la forma migliore di convivenza ma è l'individuo, nella sua libertà, con le sue scelte e la sua capacità di trasmettere informazioni, che sa dar vita a quella fitta rete di *associazioni autonome* nelle quali si innerva la società civile, considerata dal liberale non come il Moloch che impone la propria volontà, ma come il frutto delle decisioni individuali e come l'antidoto più efficace alla pervasività dell'egualitarismo democratico.

Salvatore Carrubba

L'estensione dei poteri e degli ambiti della sfera pubblica va di pari passo con il consolidarsi delle tendenze neocorporative e delle collusioni a danno della collettività; ed entrambi i fenomeni incidono radicalmente sul funzionamento della democrazia. Ne segue, osservano i liberali, l'esigenza di limitare al massimo l'estensione dei poteri pubblici e di conferire quanto più spazio al mercato e alla concorrenza.

Salvatore Carrubba

L'informazione è fatta di *specie di visioni del mondo*, per farsi la propria visione occorre contare sulla più ampia opportunità di offerte informative; la teoria liberale classica dell'informazione, perciò, confida nel mercato.

Salvatore Carrubba

In Italia, come nel resto del mondo, il processo di scelta democratica per la selezione degli uomini che devono governare le istituzioni appare sempre più impacciato dal paradosso di una complessità crescente dei temi sul tappeto e di una brutale semplificazione nella comunicazione (soprattutto televisiva) che mira a ridurre il messaggio politico a pochi slogan se non, semplicemente, all'imposizione di un sorriso. Una tendenza che si riflette nella crescita abnorme del costo della politica (dove il costante e acceso dibattito su come finanziarla), con tutti i rischi che ciò comporta sulla formazione della classe dirigente, sugli obiettivi della politica, sulla trasparenza delle scelte pubbliche, sul funzionamento delle istituzioni.

Salvatore Carrubba



Importante pubblicazione di Assoedilizia, l'Associazione territoriale di Milano e provincia della Confedilizia, sull'argomento di cui alla copertina della stessa, sopra riprodotta



Pratico (ed esaustivo) opuscolo a cura di Maurizio Villani, avvocato tributarista in Lecce, pubblicato come supplemento a *Pratica fiscale e professionale*



Supplemento della *Rivista giuridica dell'edilizia* interamente dedicato all'ultimo provvedimento di condono edilizio

**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali**

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

## In 57 capoluoghi di provincia su 103 si applica la Tosap, nei restanti 46 il Cosap

### Giallo della competenza a giudicare per il COSAP

Sono 57 i Comuni italiani - fra i 103 capoluoghi di provincia - che applicano la TOSAP (tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche); i restanti 46 applicano invece il COSAP (canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche). Nelle Regioni del Nord, la maggior parte dei Comuni capoluogo ha scelto il canone (30), poco più della metà (16) la tassa; al Centro, questo rapporto si inverte (15 Comuni con la TOSAP contro 6 con il COSAP) e si accentua al Sud e nelle Isole (26 Comuni con la tassa e 10 con il canone).

I dati emergono da una ricerca svolta dalla Confedilizia sui 103 Comuni capoluoghi di provincia per verificare lo stato di applicazione della normativa a oltre sei anni dall'attribuzione ai Comuni della facoltà di sostituire la tassa occupazione spazi con un canone.

L'importanza di conoscere la disciplina prevista in ogni singolo Comune è data dal fatto che questa forma di imposizione (che può gravare, fra l'altro, anche sui passi carrabili) è oggetto di diverse interpretazioni da parte della giurisprudenza, con ricadute immediate sull'applicazione concreta della stessa.

In particolare, è incerta la natura del COSAP: per la Corte di Cassazione, si tratta sempre e comunque di un canone; per molte Commissioni tributarie, anche regionali, per stabilire la natura dell'imposizione è invece necessario verificare caso per caso la regolamentazione adottata dal Comune, ben potendo una imposizione definita COSAP avere natura di tributo, con conseguente assoggettamento alla più stringente disciplina statale prevista per la TOSAP. Ciò che avviene - ad esempio - con riferimento ai passi carrabili cosiddetti "a raso", per i quali la legge statale (sulla TOSAP) prevede notevoli agevolazioni, alle quali non sono tenuti ad adeguarsi i Comuni che applicano il canone, la cui normativa nazionale nulla prevede sul punto.

L'individuazione dell'esatta natura (tributaria o meno) del COSAP è rilevantisima ai fini della competenza a giudicare, posto che in caso di natura tributaria la competenza è delle Commissioni tributarie come per la TOSAP, mentre se in concreto il COSAP non ha invece natura tributaria la competenza è dei Tribunali. Va da sé che l'incertezza al proposito - contro la quale la Confedilizia ha già protestato - crea notevole disagio ai cittadini che vogliono far valere i propri diritti nonché spese enormi, anche doppie. Ma il giallo della competenza non è ancora stato risolto.

I dati completi della ricerca sui Comuni italiani sono reperibili sul sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## Censimento Istat su edifici ed abitazioni

Gli edifici in Italia sono circa 13 milioni; quelli ad uso abitativo sono oltre 11 milioni (pari all'86,5% del totale).

Questo è quanto emerge da alcuni dati diffusi dall'Istat, relativi agli edifici ed alle abitazioni, rilevati in occasione del censimento 2001. La rilevazione - che per gli edifici costituisce una novità rispetto ai censimenti precedenti, nei quali non era prevista (anche se nel 1981 e nel 1991 alcune informazioni sulle abitazioni erano state raccolte) - consente di comporre un quadro informativo dettagliato sugli edifici ad uso abitativo e un quadro semplificato su tutti gli altri edifici ad uso non abitativo (musei, chiese, ecc.).

Scendendo nel dettaglio, la distribuzione degli edifici nel territorio mostra come, sul totale nazionale, quasi il 50% si concentri in sole cinque regioni: Sicilia (12,2%); Lombardia (11,9%); Veneto (8,4%); Puglia (7,9%) e Piemonte (7,8%). Le regioni che incidono meno sul totale nazionale per quantità di edifici censiti sono la Valle d'Aosta, il Molise e la Basilicata. Il peso relativo di ciascuna regione dipende ovviamente sia dalla consistenza della popolazione che da fattori legati alle caratteristiche del territorio, quali l'estensione e la conformazione orografica: nelle regioni appenniniche ed alpine, gli insediamenti abitativi sono in generale meno numerosi rispetto alle zone di pianura e l'edificazione risulta più contenuta.

In dieci anni, le abitazioni sono cresciute del 9% (nel 2001 erano 27 milioni), molto più velocemente quindi della popolazione residente, con un calo del numero di persone per alloggio. Nei grandi comuni si trova il 15,1% dello stock abitativo del Paese (oltre 4 milioni di abitazioni).

## Come opera il divieto di riutilizzo commerciale dei dati catastali

La Circolare 20.4.'05, n. 5/T, dell'Agenzia del territorio illustra le norme della Finanziaria 2005 che hanno stabilito il divieto di riutilizzazione commerciale dei dati catastali acquisiti dall'Agenzia del territorio (cf. *Cn* genn. '05).

In particolare, la Circolare rileva che la riutilizzazione commerciale si configura nell'ipotesi in cui il soggetto che ha acquisito il dato dagli uffici dell'Agenzia, non soltanto direttamente ma anche in via mediata, lo cede o lo fornisce a terzi, ponendo in essere una operazione di tipo commerciale. In tale definizione rientra quindi, oltre al caso di in cui a cedere il dato sia lo stesso soggetto che lo ha acquisito, anche l'ipotesi in cui il cedente, cioè colui che di fatto immette in commercio il dato, lo abbia acquisito non direttamente, ma in via mediata (è il caso di un professionista, di una società o di una agenzia di servizi che, per la raccolta dei dati, si avvale di altri soggetti, spesso operanti a livello locale).

Non si configura invece riutilizzazione commerciale - oltre, ovviamente, che nel caso in cui un soggetto richieda il dato per sé - quando i dati sono forniti al solo soggetto per conto del quale, su preventivo e specifico incarico, risultante da atto scritto, l'acquisizione stessa, previo pagamento dei tributi dovuti, è stata effettuata (è il caso del professionista che richieda il dato per il proprio cliente). La deroga - sottolinea la Circolare - si fonda dunque su due presupposti:

- la fornitura del dato deve avvenire soltanto nei confronti del soggetto per conto del quale il dato è stato acquisito sulla base di un specifico incarico, risultante da atto scritto;
- il dato deve essere acquisito previo pagamento, da parte del soggetto fornitore, dei tributi previsti per l'acquisizione del dato medesimo (tasse ipotecarie o tributi speciali).

I corpi burocratici non hanno ovviamente alcun interesse a ridurre le materie di propria competenza (se non al costo di mettere a repentaglio la propria sopravvivenza) e sono efficacissimi nell'indirizzare le scelte politiche sempre a loro vantaggio, col risultato, ovviamente, di aumentare la spesa pubblica che essi amministrano e di aggiungere burocrazia a burocrazia.

Salvatore Carrubba

Gli Stati Uniti di oggi non sorprenderebbero un Tocqueville di ritorno: pur nella separazione più netta tra Chiesa e Stato, infatti, quella grande democrazia si conferma come Paese nel quale forte rimane il richiamo di fondo a valori religiosi condivisi; la diffusione di luoghi di culto in proporzione al numero di abitanti è ormai la più alta del pianeta.

Salvatore Carrubba

La partecipazione, e dunque la democrazia, si difendono oggi mantenendo il più vicino possibile al cittadino delegante il potere di decidere; senza inseguire le folle totalizzanti della democrazia diretta, questo vuol dire, nella stessa misura, federalismo, sussidiarietà e riduzione dell'ambito delle decisioni affidate alla politica e quindi limitazione del potere d'intervento dello Stato.

Salvatore Carrubba

La lezione dei liberali ancora una volta è che non ci sono ricette perfette in eterno, i cui difetti non siano così evidenti da costringere a riforme e ripensamenti continui; soprattutto, che non ci sono modelli perfetti, espressione della capacità (dello Stato o di soggetti particolarmente illuminati) di individuare il meglio per tutti.

Salvatore Carrubba

È la storia che ha dimostrato la permanente capacità della democrazia liberale di affrontare, governare e superare gli shock, modificandosi e adattandosi, e ha fatto crollare l'illusione che altre dottrine, in primis il socialismo, potessero realizzare l'alba di un nuovo paradiso in terra.

Salvatore Carrubba

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

16 Giugno 2005 - Giovedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di maggio 2005.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Giugno 2005 - Lunedì

### Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2005 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2004 ed in acconto per il 2005.

30 Giugno 2005 - Giovedì

### Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2005, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2004.

### Rivalutazione terreni agricoli

Ultimo giorno per avvalersi della possibilità di ri-

determinare, ai fini del calcolo della plusvalenza, il valore di acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola, con riferimento ai terreni detenuti alla data dell'1.7.'03. I contribuenti che intendano avvalersi della rideterminazione in questione devono corrispondere un'imposta sostitutiva nella misura del 4% del valore risultante dalla perizia.

### 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)

## C'È L'ETICA LIBERALE DIETRO L'ACQUISTO DI UNA CASA

È stato presidente della Confindustria nel decennio successivo alla fine della Seconda guerra mondiale e poi, nuovamente, dal 1966 al 1970. Ma Angelo Costa è stato soprattutto l'emblema di un certo modo di rappresentare l'impresa e le sue ragioni in anni tanto lontani dai nostri: molto più caratterizzati da duri contrasti, ma ugualmente ricchi di entusiasmo. Anni schietti e, per certi aspetti, perfino ruggenti. Per merito di Confedilizia e delle edizioni Rubettino, sono oggi ripubblicati alcuni interventi che Costa fece su un tema apparentemente non così importante per un uomo che fu chiamato a dirigere la principale associazione degli imprenditori: la questione dell'edilizia. In realtà, però, se «Il pro-



Il problema della casa in Italia  
Angelo Costa  
Rubettino - 2005  
Pagg. 152, euro 8

blema della casa in Italia» sono raccolti testi di grande interesse, i quali aiutano a cogliere l'ispirazione profonda (ad un tempo cattolica e liberale) di questo protagonista del boom economico italiano e della rinascita civile del Paese. In particolare, l'antologia mostra come Costa avesse ben chiaro che la tutela della proprietà è il primo luogo un'esigenza di natura etica. In questo senso, d'altra parte, si può guardare alla proprietà come a un istituto giuridico che agisce in due differenti sensi. In primo luogo, esso definisce un limite alla nostra libertà d'azione, imponendoci confini invalicabili e obbligandoci a rispettare il prossimo e i suoi diritti. Ma oltre a ciò, la proprietà spinge ogni individuo ad avere comportamenti più corretti (ben diversi da quelli tipici di chi «non ha nulla da perdere»). Il proprietario si prende cura della propria porzione del mondo, insomma, e apprende ad amministrarla. Egli impara a risparmiare, investire, re-

CARLO LOTTIERI

staurare. Nella sua prefazione - al solito felicissima - Sergio Ricossa tratteggia la figura di Costa sottolineandone il carattere schietto, poco incline ai compromessi e anzi refrattario ad ogni genere di convenienza politica. Ma ugualmente interessante è quanto scrive Corrado Storza Fogliani, che sottolinea l'opposizione di Costa all'assistenzialismo, al paternalismo, al socialismo redistributivo. Ancora attualissime (specie se si pensa al disastro delle case popolari, specialmente nelle grandi città) sono le osservazioni che Costa riserva all'edilizia sovvenzionata e, quindi, alla versione italiana dell'urbanistica sovietica. La sua idea è che si debba certo puntare a diffondere quanto più è possibile la proprietà della casa, ma senza affidare alla classe politica un simile compito. Egli sapeva che non vi è alcuna necessità di tassare i lavoratori per poi aiutarli, come avviene nei regimi di welfare State. Al contrario, se si riducessero tasse e norme, si darebbe al mercato la possibilità di dare le risposte più adeguate.

da Finanza & mercati 25.10.'03

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO/SETTEMBRE 2005

### Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla base del CCNL dell'8.3.'01 il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazio-

narsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

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

# Gli sfratti e l'emergenza che non c'è

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**S**cade oggi il termine ultimo per il differimento delle esecuzioni di rilascio (degli sfratti, in gergo) fissato da una legge di cinque mesi. Ma c'è da giurare che assisteremo alla consueta pantomima, con la rituale richiesta di blocco automatico degli sfratti (che questo governo ha fatto invece finire da tempo, rifiutandosi di prorogarlo) o, quantomeno, di rinnovo del differimento delle esecuzioni di cui s'è detto.

Altrettanto, c'è da giurare che si griderà ancora all'«emergenza casa» generalizzata, senza che nessuno si incarichi di dimostrarla.

La prova generale - per così dire - si è svolta nella capitale, di recente.

Il viaggio in Italia di alcuni componenti di una Commissione dell'Onu («coordinati» - come ha scritto la stampa romana, significativamente - da un esponente nazionale dell'Unione inquilini) ha in effetti avuto tutti i toni di una sceneggiata.

Dal canto suo, Confedilizia ha chiesto di essere sentita, ma non ha neppure ottenuto risposta (immaginiamo bene

il perché: avrebbe rovinato il concerto).

L'iniziativa, a parte le apparizioni sceniche, è comunque finita nel nulla. E giustamente. Gli unici che l'hanno presa sul serio sono stati «i movimenti di lotta»: che - tanto per rendere l'evidente... ancora più evidente - hanno «imbandierato gli stabili occupati con i simboli dell'Onu» (report sulla visita, redatto - per i «compagni» - dall'Unione inquilini).

All'«emergenza casa» - in effetti - gridano in molti, a vario titolo interessati (certi costruttori, certi sindacati inquilini, certi politici ecc.). Ma nessuno si assume la responsabilità di dare un dato preciso, citando la fonte e fornendo un preciso metodo di rilevazione e una precisa possibilità di controllo.

Esagerazione per esagerazione (o inventando e reinventando) si è giunti persino a fornire la cifra di 70.000 sfratti che dovrebbero essere prossimamente portati a compimento nella sola città di Roma. Ma una cifra del genere non risulta da nessuna parte, e non trova paragone per nes-

sun anno nei dati - dal 1983 al 2002, gli ultimi disponibili - del ministero dell'Interno riguardanti la capitale, pur con riferimento alle richieste di esecuzione (e figurarsi se il riferimento fosse agli sfratti eseguiti...).

Le richieste di esecuzione a Roma (dati del ministero dell'Interno, sempre) sono in costante diminuzione dal 1995 al 2002 con la sola eccezione del 2001.

Altrettanto dicasi per gli sfratti eseguiti dal 1997 in poi, con le sole eccezioni del 2000 e del 2001. Soprattutto, è impossibile che le richieste di esecuzione - che sono state, nel 2002, 10.824 - possano oggi essere improvvisamente balzate a 70.000. Anche gli sfratti eseguiti, sono stati - nel 2002 - in tutto 2.564, in diminuzione. Ad avviso della Confedilizia, qualunque seria politica di tipo abitativo può essere affrontata solo sulla base di dati seri, e di una conoscenza seria della situazione.

Secondo alcuni, una mancata proroga generalizzata degli sfratti avrebbe dovuto causare il finimondo, così come a suo tempo - sempre secondo

alcuni interessati - avrebbe dovuto causare il finimondo la fine della graduazione degli sfratti ad opera delle Commissioni prefettizie.

La legge Zagatti (Ds) ha abolito queste ultime e l'attuale governo - come già detto - ha negato il blocco indiscriminato delle esecuzioni, ma non è però successo niente o quasi, pur nella reale indisponibilità di un patrimonio immenso di edilizia economica e popolare (occupato, invece che da bisognosi, da benestanti oltre che da morosi professionisti e abusivi, quando non è addirittura non assegnato per anni e anni, come avvenuto a Roma).

Il rispetto delle competenze assegnate dalla legge agli Uffici giudiziari per gli sfratti, è stato sufficiente - unitamente al buon senso - a governare la situazione.

Non c'è dunque da inventare nessuna strada nuova da oggi in poi, e neppure da inventare nuovi blocchi di qualsiasi genere (che da sempre altro non fanno che aggravare la situazione).

C'è solo da essere seri, e basta.

\* Presidente Confedilizia

da il Giornale 31.3.05

Il prezzo definisce il punto su cui le attese dei produttori e dei consumatori si incontrano: strumento di mercato per definizione, quindi, che è vano tentare di coartare all'astratta soglia del prezzo "giusto" che, se fissato dall'autorità violentando il mercato, non farà che produrre code, nella migliore delle ipotesi, e totale rarefazione del bene, nella peggiore.

Salvatore Carrubba

Il mercato risponde a una logica razionale, ma non razionalista. Razionale perché ciascuno decide (e purché ciascuno sia libero di decidere) secondo le proprie scelte, razionalmente assunte; ma non razionalista, perché i risultati che vi si conseguono non sono il frutto di un disegno astratto, simile a quello dei pianificatori che, negandolo, uccidono l'economia e la libertà *tout court*.

Salvatore Carrubba

La crescente presunzione di irresponsabilità dell'individuo sta rendendo quest'ultimo vittima sempre più impotente di proibizioni e obblighi spesso tanto assurdi quanto offensivi. Non dovrebbe allora sorprendere se, spinta alle estreme conseguenze, la tutela paterna dello Stato ci obbligasse, con le stesse motivazioni con le quali *vieta il fumo*, a esercizi ginnici obbligatori per non ingrassare.

Salvatore Carrubba

La degenerazione del processo democratico, dovuta alla permanente tentazione di dare soddisfazione a tutti gli interessi particolari, porta a un'estensione abnorme dello Stato e a una politicizzazione esasperata della vita associata, nella quale rischiano di farsi sempre più angusti gli spazi di libertà dell'individuo.

Salvatore Carrubba

La laicità tradisce se stessa quando si trasforma in laicismo, in un pensiero chiuso e arcigno, intollerante e dogmatico, coi suoi pontefici, i suoi imam e le sue scomuniche, quando dà vita all'«istupidimento settario di quelli che fanno dell'integralismo laico un credo nichilista e narcisista» (Ferrara).

Salvatore Carrubba

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali  
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## Specchio dei tempi

«Ho capito, a mie spese, perché molti tengono gli alloggi sfitti»

Un lettore ci scrive:

«Mettendo insieme i risparmi di una vita e aggiungendo tutto quello che ho percepito dalla liquidazione di ex insegnante di un liceo cittadino, sono riuscita ad acquistare la metà di un bellissimo alloggio che mio marito aveva ricevuto in eredità. L'ho fatto ristrutturare, accollandomi un mutuo, quindi l'ho arredato ed ho iniziato l'avventura di locatrice momentanea.

«A ottobre 2003 l'ho dato ad un inquilino che, approfittando della nostra buona fede, l'ha occupato prima di versare la cauzione. Non solo non ha mai pagato l'affitto, ma neppure il riscaldamento, né gas e luce. Queste spese si era convenuto, a voce, sarebbero state detratte dalla cauzione alla scadenza del contratto (transitorio, della durata di un anno). Abbiamo avviato lo sfratto, ma il 20 febbraio, alla prima udienza, il giudice

- senza porre alcuna domanda sulle ragioni del mancato pagamento - ha concesso a tutti i presenti sotto sfratto la proroga di tre mesi. Così il mio inquilino può non pagare fino a tutto maggio, rimanendo speso al cento per cento, sostanzialmente a carico mio e di mio marito.

«Mi chiedo come è possibile che la prassi della Procura sia tale per cui viene concessa la proroga senza alcuna indagine; a che serve stipulare un contratto se poi in una situazione di morosità evidentemente dolosa del conduttore, il proprietario si trova in mano della carta straccia?

«Aggiungo che per le modalità in cui si sono svolti i fatti, io e mio marito abbiamo sporto denuncia per truffa nei confronti di tre persone che hanno preso parte alla vicenda. Dopo il 20 febbraio abbiamo cercato di capire con chi avevamo a che fare e abbiamo scoperto che si

tratta di un habitué degli affitti in case e ville di prestigio in Torino e dintorni da cui viene sfrattato dopo alcuni mesi nei quali ha soggiornato alle spalle dei proprietari.

«Mi dicono che se noi siamo i primi che sporgiamo denuncia, non è detto, anzi è quasi escluso, che venga perseguito in modo rapido per legge. In effetti al momento non c'è stata alcun'altra denuncia da parte dei proprietari che hanno dovuto mantenere quest'uomo e la sua famiglia per alcuni mesi, ma questo modo di agire dura dal 1998, anno nel quale il soggetto compare, da "indirizzo irreperibile", nella provincia di Torino.

«Fino a qualche mese fa io non riuscivo a capire quei proprietari che preferivano tenere sfitti gli alloggi piuttosto che ricavarne un reddito. Ora l'ho capito perfettamente».

Segue la firma

Nuociono pesantemente le deformazioni ideologiche e le prevenzioni politiche che trasformano spesso i *giornalisti in predicatori*, coi risultati devastanti cui può condurre l'obbedienza al conformismo del "politically correct": esemplare il caso emerso nell'estate del 2003 ancora negli Stati Uniti, dove il "New York Times" dovette ammettere di aver pubblicato autentiche bufale, frutto dell'invenzione di un giovane reporter protetto, nonostante alcune riserve che suoi articoli avevano suscitato, perché di colore e dunque per non dare adito a sospetti di discriminazione.

Salvatore Carrubba

L'ampliarsi incontrollabile della spesa sociale, come risposta al crescere della domanda (un fenomeno sintetizzato in passato nell'espressione della "rivoluzione delle aspettative crescenti"), stimolata spesso più che dal perseguimento dell'interesse pubblico dalla concessione a questo o quel gruppo organizzato, ha provocato effetti devastanti, prima ancora che sulle finanze pubbliche, sul rapporto stesso tra cittadino e Stato, lucidamente, e inconsapevolmente, previsti da Tocqueville che "già nel 1835 costruiva la teoria, per metà entusiasta e per metà rassegnata, più rassegnata che entusiasta, del Welfare State" (Raymond Aron).

Salvatore Carrubba

La "creatività" giurisprudenziale è oggi ampiamente riconosciuta, come frutto, innanzitutto, dell'enorme ampliamento dell'intervento legislativo che, moltiplicando il numero delle norme, consente ormai un'ampia discrezionalità, fino a non escludere che qualche giudice possa "utilizzare le ambiguità della legge per estrarne regole che permettano di dare al fatto concreto una risposta che lui stesso, caso per caso, ritiene ideologicamente "giusta" (Borgna e Maddalena). Torna perciò d'attualità il monito di molti liberali a non esagerare con la produzione legislativa: "Pretendere di estendere su ogni materia la competenza della legge è organizzare la tirannia" (Benjamin Constant).

Salvatore Carrubba

## La Corte europea torna a condannare l'Italia: procedure per espropri troppo lunghe e criteri di valutazione indennizzo iniqui

La Corte europea dei diritti dell'uomo ha emanato tre sentenze di condanna nei confronti dell'Italia in materia di violazioni dei diritti dell'uomo causate da procedure di esproprio troppo lunghe o, comunque, ritenute inique dalla stessa Corte.

La *prima sentenza* (ricorso n. 36813/97), importante per i principi stabiliti dalla Corte di Strasburgo in tema di indennità di esproprio, vede lo Stato italiano condannato a rifondere ai proprietari ricorrenti 410.000 euro per i danni materiali dagli stessi subiti in occasione di un esproprio. In questa sentenza la Corte affronta e risolve un caso già deciso da una Corte d'appello italiana sulla base della legge Pinto: la magistratura italiana, a fronte della richiesta di risarcimento danni causati dalla durata irragionevole della procedura (occupazione iniziata nel 1981, provvedimento d'esproprio emanato nel 1983, causa sul valore dell'indennità di esproprio influenzata dall'entrata in vigore, in corso di processo, della legge 369/92 e terminata a seguito di sentenza della Corte di Cassazione nel 1998) aveva riconosciuto ai proprietari la somma globale di 2.450 euro, compensando le spese di giudizio. La Corte europea ha innanzitutto ricordato che essa stessa aveva già deciso - nel momento in cui aveva deliberato sulla ricevibilità di detta causa - che la somma concessa dal giudice italiano a titolo di risarcimento dei danni non era sufficiente per riparare in modo appropriato i danni di cui ai fatti lamentati dai ricorrenti. La procedura in questione, infatti, è durata 8 anni e mezzo per due gradi di giudizio e ciò, non rispondendo all'esigenza di un termine ragionevole, ha costituito violazione della Convenzione europea.

Ma ciò non basta. La Corte ha constatato anche un'ulteriore violazione a danno dei ricorrenti e cioè la mancanza di un processo equo (con conseguenziale diritto ad un idoneo risarcimento). La Corte ha, infatti, affrontato la questione degli effetti sui giudizi in corso (come quello in questione) derivanti dall'entrata in vigore della legge n. 369 del 1992, legge che - come noto - ha imposto il metodo di calcolo dell'indennità di esproprio in base al quale il valore del bene espropriato viene abbattuto di circa il 50%. La sentenza richiamata afferma che in effetti l'articolo 5-bis della legge citata ha incluso espressamente nel suo campo di applicazione le procedure pendenti e ha quindi fissato definitivamente i termini del contenzioso (valutazione dell'indennità dovuta a seguito dell'esproprio) sottoposto alla giurisdizione dell'organo giudiziario. Dalla sola applicazione retroattiva di detta legge - ha evidenziato la Corte - i ricorrenti sono stati privati d'una parte sostanziale dell'indennizzo che gli stessi potevano pretendere ai sensi della legge 2359/1865 (metodo di calcolo dell'indennità di esproprio corrispondente al valore di mercato del terreno espropriato) in vigore al momento dell'introduzione del ricorso. Il fatto stesso, quindi, che i giudici nazionali si siano fondati, per determinare l'indennità, sulla disposizione contenuta nel citato art. 5-bis, si è tradotto di per sé - ha stabilito la Corte - in un'ingerenza del potere legislativo nel funzionamento del potere giudiziario capace di influenzare la conclusione della causa, e ciò ha comportato una violazione del diritto ad un equo processo (art. 6, Convenzione europea).

Per quanto concerne, infine, il criterio utilizzato dallo Stato italiano per determinare l'indennità dovuta a seguito di un esproprio (criterio fissato dalla legge 359/1992 e ripreso dal Testo unico sugli espropri del 2001), ha proseguito la Corte, detto criterio comporta uno squilibrio tra l'interesse generale e quello del singolo, attuando anche una violazione dell'art. 1, Protocollo, n.1.

La *seconda sentenza* (ricorso n. 36815/97) condanna lo Stato italiano a rifondere 160.000 euro (oltre a 2.000 euro per danni morali, e a 4.000 euro per spese e competenze) a 4 proprietari il cui terreno nel 1970 fu colpito da divieto di costruzione in vista dell'espropriazione dello stesso, divieto mantenuto, senza corresponsione di indennizzo, per oltre 34 anni. Anche in questo caso, le circostanze della causa, in particolare l'incertezza e l'inesistenza di rimedi interni effettivi suscettibili di risolvere tale situazione, combinati con l'ostacolo al pieno godimento del diritto di proprietà e l'assenza di indennizzo, hanno condotto la Corte a considerare che i ricorrenti hanno dovuto sopportare un carico speciale ed esorbitante, che ha rotto il giusto equilibrio che avrebbe dovuto sussistere tra le esigenze di carattere generale e la salvaguardia del diritto al rispetto dei beni privati.

La *terza sentenza* (ricorso n. 37710/97) condanna lo Stato italiano a rifondere 1.000.000 di euro (oltre a 7.500 euro per spese e competenze sopportate nella causa italiana e a 4.000 euro sempre per spese e competenze sopportate per la procedura di Strasburgo) ad una società proprietaria di un terreno sottoposto a divieto di costruire in vista di una sua espropriazione nel 1974 e la cui vicenda è divenuta definitiva nel 1999. Anche in questo caso la Corte ha deciso che il divieto di costruire in vista di un'espropriazione perdurante per tutto quel tempo, ha imposto un onere esorbitante alla proprietà.

## Se Veltroni chiede il blocco degli sfratti

CARLO LOTTIERI

Ci risiamo. Si torna a chiedere un rinnovo dell'ultimo blocco degli sfratti (che scadrà il 30 giugno), e c'è insomma chi immagina un trentasettesimo rinvio. In prima linea ovviamente ci sono i sindacati degli inquilini, ma anche l'Anci e lo stesso sindaco di Roma, Walter Veltroni, evidentemente affezionato alla vecchia idea secondo cui il problema delle abitazioni andrebbe risolto «superando» la proprietà privata e scaricando ogni onere su chi in passato ha investito i propri risparmi nel mattone.

Nelle prossime ore il governo prenderà una decisione e c'è da sperare che i recenti dati elettorali inducano i ministri del centro-destra ad adottare una linea d'azione coerentemente liberale.

Per la verità, pare che stavolta sia proprio così, poiché la maggioranza è largamente orientata ad evitare ogni proroga. Ed è proprio questo atteggiamento che sta mandando su tutte le furie molti amministratori: proprio a partire dalla Capitale.

Nei giorni scorsi, infatti, si è avuto un incontro tra gli assessori alla Casa dei comuni di Roma e Napoli (Claudio Minelli e Ferdinando Balzamo) e il vice-ministro delle Infrastrutture, Ugo Martinat. I due rappresentanti degli enti locali hanno espressamente chiesto una proroga, ma pare che l'esito dell'incontro non sia stato soddisfacente per chi vorrebbe un nuovo rinvio degli sfratti.

Le conseguenze di un ennesimo blocco, naturalmente, sono rappresentate con toni molto di-

versi dalla Confedilizia (che riunisce i proprietari di case) e da chi vorrebbe un ennesimo rinvio. Mentre per questi ultimi talora parlano addirittura di un milione di sfratti da eseguire, secondo Confedilizia una cifra più attendibile dovrebbe essere intorno ai 20 mila.

Ma al di là delle guerre delle cifre, va ricordato che ogni rinvio di uno sfratto si configura in qualche modo come un «esproprio», impedendo ai titolari di rientrare in possesso del loro bene: e questo anche nel caso i loro figli ne hanno bisogno per sposarsi o quell'abitazione sia necessaria per motivi di lavoro o salute. Con un pronunciamento di fine maggio, la stessa Corte Costituzionale ha invitato ad evitare nuovi blocchi, che rappresenterebbero una grave offesa ad ogni fonda-

mentale principio giuridico.

Sul piano economico, poi, se si rinuncia a far rispettare i contratti il rischio è quello di ricreare mercato nero e scarsità d'offerta, riducendo gli investimenti verso l'edilizia e, di conseguenza, aggravando i problemi attuali. Come scrisse a più riprese Bruno Leoni, se le abitazioni vengono sottratte ai proprietari e alla logica del mercato è inevitabile che si assista ad un loro degrado e si finisca per peggiorare la situazione.

Non bisogna neppure scordare come la casa sia vessata da ogni forma di regolamentazione e tassazione; ed il 30 giugno è anche la scadenza per il pagamento dell'Ici. Non è quindi proprio il caso di colpire ulteriormente i proprietari di casa, dando ascolto a demagoghi e a nostalgici di ideologie sconfitte.

## Chi tocca la casa fa questa fine...

di Corrado Sforza Fogliani\*

**I**politici sono distratti, e forse non lo sanno neppure. Si accorgono, però, solo delle categorie che fanno chiasso, in piazza. Ma, questa volta, i risparmiatori dell'edilizia (condòmini e proprietari di casa in genere) il chiasso l'hanno fatto nelle urne. Ne avevamo avuto esatto sentore negli ultimi giorni prima delle elezioni, e le urne ce ne hanno dato piena contezza.

Chi tocca la casa, fa la fine che ha fatto il centrodestra. La Finanziaria - diciamo così ben chiaro - ha seminato il terrore tra i proprietari di casa: con una normativa da prima Repubblica, ha giustificato una specie di caccia alle streghe (con codici fiscali di qua e altri segni distintivi di là). Ha giustificato, financo, la paura di un minimum tax sugli affitti, mettendo in condizione alcuni locatori (per difendersi da astruse minacce) di alzare i canoni al livello richiesto per rendere impossibili gli accertamenti. La cosa più spassosa è stata con la normativa - sempre della Finanziaria - sul classamento degli immobili: Berlusconi in persona se n'era accorto, s'era accorto che era una trappola, ma tutto - poi - è rimasto nella legge, nonostante le assicurazioni del premier. Risultato: è passato, nell'opinione pubblica, il messaggio di un aumento generalizzato degli estimi. Quindi, di un aumento delle imposte dirette, ma - soprattutto - dell'Ici, l'imposta più odiata dagli italiani, governata da enti (i Comuni) famelici come nessun altro. Figurarsi se gli italiani potevano non reagire. Si sono fatti sentire, invece, eccome: Molti errori il Governo li avrebbe evitati se solo avesse sentito chi doveva sentire: gli sarebbe stato spiegato che da tutte queste operazioni (che presuppongono, oltretutto, una

Pubblica Amministrazione perfettamente funzionante, e non un vecchio arnese com'è, un ferro vecchio e basta), le Finanze erariali non ricaveranno il becco di un quattrino. Ma tant'è: hanno fatto tutto per conto loro, nelle (fumose) salette ministeriali, hanno servito il piatto (o la polpetta avvelenata) al premier e il premier è stato servito dagli elettori. Sono riusciti a far dimenticare alla gente che proprio a Berlusconi si deve se il governo del Catasto (fissazione degli estimi - e quindi della base imponibile Ici - compresa) non è passato ai Comuni.

Come si deve a questo Governo la fine del blocco degli sfratti (fasulli) e dell'"emergenza abitativa": basata per due terzi sul nulla, e per l'altro terzo di competenza dei Comuni, locupletati - anche a questo specifico scopo - di soldi a non finire, che però non utilizzano perché sull'emergenza (inventata) ci marciano meglio. Ma tant'è: alla Presidenza del Consiglio arrivano a getto continuo, dai Ministeri che si fanno carico delle corporazioni, disegni di legge a favore di una categoria o dell'altra (ascensoristi una volta, impiantisti un'altra e così via), ma tutti sempre rigorosamente a carico della proprietà edilizia. E i proprietari lo sanno, e si sono comportati di conseguenza. Spiace dirlo, ma - forse - era anche ora, davanti a certi atteggiamenti.

Basti ricordare che Storace, nel Lazio, ha fatto anche di più, con il libretto casa varato in "zona Cesarini", quasi nascondendo la mano. Ma condòmini e proprietari di casa se ne sono accorti, e i voti dei professionisti senza lavoro (che quel libretto buroindotto reclamano ormai da 10 anni, nell'opposizione della Confedilizia) non hanno evidentemente compensato la perdita.

\*presidente Confedilizia

da *Libero* 7.4.'05

## GIURISPRUDENZA DI MERITO

Infiltrazioni da tracimazione vasca da bagno

Nel caso di infiltrazioni conseguite alla tracimazione dell'acqua dalla vasca da bagno per colposa disattenzione del conduttore, a rispondere dei danni derivati a terzi è esclusivamente quest'ultimo (quale custode dell'immobile ex art. 2051 c.c.), dovendosi escludere una responsabilità solidale del proprietario-locatore, ipotizzabile solo nel caso di accertamento della inerenza del danno alla rottura di parti murarie dell'impianto idrico, non effettivamente controllabili dal conduttore (C.c., art. 2043; C.c., art. 2051).

*Tribunale di Milano, Sez. X, 16 settembre 2004, n. 10697  
Est. Borrelli - Carvelli c. Bazzani e altri*

P.A., niente rinnovo tacito  
L'aumento del canone, legittimo

Dovendo la volontà di obbligarsi della P.A. essere manifestata nella forma dell'atto scritto *ad substantiam*, nei confronti della stessa non è configurabile il rinnovo tacito del contratto di locazione non abitativa (anche ove non ricorrano specifiche esigenze di natura pubblicistica), non potendo rilevare per la formazione della volontà dell'Ente pubblico i soli fatti concludenti, rimanendo, viceversa, la possibilità che la continuazione dell'originario rapporto avvenga in forza di una specifica clausola del contratto precedentemente concluso.

In base al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione deve ritenersi legittima la clausola con cui venga pattuito dalle parti l'aumento del canone nella misura del 30%, da calcolarsi sull'ultimo canone corrisposto - così come aggiornato ai sensi dell'art. 32 L. n. 392/78 - per il tempo ulteriore rispetto al primo settennio.

*Corte d'appello di Salerno, 16 maggio 2003, n. 386  
Pres. De Rosa - Est. Siani - Maratea ed altri c. Asl Salerno 3*

La svolta degli anni ottanta ha consentito di mettere a fuoco alcuni punti che si possono considerare ormai patrimonio acquisito e che hanno favorito il consolidarsi dell'ortodossia liberale in gran parte dei Paesi capitalisti: dalla fallacia della vulgata keynesiana, soprattutto nella versione di tanti politici (italiani in testa), alla riscoperta della delicatezza della politica monetaria, rimasta per anni relegata a un ruolo ancillare rispetto alle scelte della politica.

Salvatore Carrubba

## Invece della casa, diamo un assegno

È necessario operare una trasformazione radicale delle politiche sulla casa.

In primo luogo, è indispensabile che gli enti pubblici cedano con un'asta pubblica (debitamente pubblicizzata) gli immobili di loro proprietà. Comuni e Regioni non sanno amministrare il capitale immobiliare che è finito nelle loro mani: non è il loro mestiere, né deve diventarlo. Ed è importante che tale privatizzazione sia realizzata nella maniera più trasparente ed efficiente, sforzandosi quanto più è possibile di cedere ogni appartamento a prezzi di mercato.

Il capitale ottenuto dalla vendita delle abitazioni deve essere attribuito ad enti privati di beneficenza, il cui fine sociale sarà quello di attribuire assegni annuali a quanti abbiano particolari problemi economici. Invece che ottenere una casa comunale o regionale, insomma, le famiglie povere e numerose riceveranno - a seguito della presentazione di uno specifico dossier - un aiuto finanziario con il quale trovare un'abitazione in affitto sul mercato libero.

Questi enti privati di beneficenza avranno il compito di gestire al meglio i loro capitali, cercare nuovi fondi e lasciti, raccogliere adesioni e far conoscere le proprie iniziative. La gestione di simili istituzioni - comunque vincolata da regole ben precise - dovrà essere affidata ai rappresentanti eletti da quanti liberamente contribuiscono di tasca loro al bilancio di tali enti.

Carlo Lottieri

*Sconfiggere Affittopoli. Come e perché bisogna privatizzare le case  
IBL Briefing Paper n. 14/04*

Suggerisco un esperimento mentale, di ragionare al margine: provate a pensare alle spese pubbliche di importanza marginale. Per esempio, alle spese sopportate da una Regione del Sud per mandare una delegazione in Cina a spese del contribuente a studiare la condizione femminile di quel Paese. Scoprirete che tutte le imposte che avete pagato nell'anno, voi e i vostri familiari, hanno coperto soltanto una parte delle spese di questa delegazione, di delegati regionali che sono andati in Cina a studiare la condizione femminile. Poi, confrontate la spesa con quello che avreste potuto fare voi, con quei soldi, se ve li avessero lasciati utilizzare nel modo che ritenete più opportuno. Vi posso assicurare che questo esperimento mentale è utilissimo e abbastanza deprimente.

Antonio Martino  
L'Opinione, 24.1.'98

Ben può accadere che il mezzo migliore per accrescere il gettito dell'erario sia quello di ridurre le aliquote.

Luigi Einaudi

L'evasione esiste perché rende. L'evasore non è un malvagio, ma è uno che interpreta, dal suo punto di vista in modo corretto, il suo interesse. Se vogliamo combattere l'evasione dobbiamo far sì che non sia conveniente. Mettetevi nei panni di un contribuente che ha a che fare con un'aliquota marginale d'imposte sul reddito del 50%. Se produce un milione di reddito, gli rimangono cinquecentomila lire; se evade un milione di imposte, gli resta un milione. Per lui l'attività di evasione vale il doppio dell'attività di produzione del reddito. Quindi dedicherà molti più sforzi all'evasione che non alla produzione del reddito. Allora, la prima ricetta per bloccare l'evasione è molto semplice: renderla meno conveniente. Per renderla meno conveniente bisogna ridurre le aliquote marginali d'imposte.

Antonio Martino  
L'Opinione, 24.1.'98

In quei governi corrotti dove esiste almeno un sospetto generale di molte spese non necessarie e di gravi errori nell'impiego della pubblica entrata, le leggi ad essa relativa sono poco rispettate.

Adam Smith

## LETTERE AL GIORNALE

### Locazioni commerciali,

#### no ai vincoli

L'articolo «Locazioni in cerca della riforma» pubblicato sul Sole-24 Ore del 15 giugno impone alcune riflessioni. L'articolo, invero, parte dalla constatazione che la riforma delle locazioni abitative «spinge sull'acceleratore» per far poi presente che, invece, «la disciplina sugli affitti degli immobili commer-

ciali è rimasta al palo». Aggiunge, pure, che l'attuale normativa non risponde più alle esigenze odierne, anche per effetto della «recente riforma del commercio».

Fatte queste premesse, viene illustrata dettagliatamente una proposta di legge che sarebbe stata «presentata in Parlamento» dalla Confesercenti e che è l'esatto contrario dello spirito liberalizzatore che ha informato la riforma governativa del settore commerciale, ca-

ratterizzandosi — anzi — per un vincolismo e una protezione della parte conduttrice che è poco dire inaudita. Lascio stare di considerare che su una serie di argomenti (durata contrattuale, avviamento eccetera) ci si è — molto semplicemente (meglio: molto semplicisticamente) — limitati a peggiorare la situazione del locatore rispetto alle previsioni della legge dell'equo canone. Ma prevedere — oggi, 1998 — che tutti gli sfratti siano bloccati sino al 31-12-2000 e che i contratti in

essere siano automaticamente prorogati di 9 anni, ha davvero del giurassico.

Ed è molto strano che tutto questo sia stato presentato quasi in funzione della riforma del commercio. Che va in senso diametralmente opposto e che esige semmai — come il Commissario Monti reclama espressamente da Bruxelles — una riforma delle locazioni commerciali in senso liberistico e non (ulteriormente, e spaventosamente) vincolistico.

CORRADO SFORZA FOGLIANI  
Presidente Confedilizia

La CONFEDILIZIA è forte  
di oltre 200 sedi territoriali

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

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

## TUTTOCONDominio

### Pianerottoli

I pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, sono stati ritenuti dalla Cassazione - salvo diverso titolo - comuni tra tutti i condomini. Essi non possono essere, quindi, di massima incorporati nell'appartamento di proprietà esclusiva del singolo condomino, in quanto tale incorporazione costituisce un'alterazione della destinazione della cosa comune ed un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini (così, Cass. 16 dicembre 1974, n. 4299 e Cass. 2 agosto 1990, n. 7704). Ma l'atto costitutivo del condominio può sottrarre al regime della condominialità, di cui all'art. 1117 c.c., i pianerottoli di accesso dalle scale ai singoli appartamenti e riservarli, in tutto o in parte, al dominio personale esclusivo dei proprietari di questi (Cass. 1776/94; in senso sostanzialmente conforme, Cass. 9 maggio 1978, n. 2248). In argomento si è espressa altresì Cass. 12 novembre 1998, n. 11405, puntualizzando che in tema di condominio di edifici la presunzione di proprietà comune di un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c. (nella specie: pianerottolo) può essere vinta quando vi sia un titolo contrario e si tratti di beni, di fatto, destinati al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.

Con riferimento, invece, all'art. 1102 c.c., è stata ritenuta «del tutto legittima la creazione di un secondo ingresso ad un appartamento di proprietà esclusiva, in corrispondenza del pianerottolo antistante, ove non limiti il godimento degli altri condomini e non arrechi pregiudizio all'edificio ed al suo decoro architettonico» (Cass. 10 febbraio 1982, n. 843).

Sempre a norma dell'art. 1102 c.c., comma primo, il condomino di un edificio ha il diritto di usare dei vani delle scale, in genere, e dei pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali (ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio), ma tali modalità d'uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagiati o pericolosi movimenti (Cass. 6 maggio 1988, n. 3376).

È stato inoltre rilevato che non è lesiva degli interessi dei condomini la costruzione di un manufatto murario (realizzato in modo da escludere la lesione al decoro architettonico dello stabile) eretto a chiusura di un pianerottolo di esclusiva spettanza del proprietario degli appartamenti prospicienti sullo stesso, in quanto trattasi dell'esercizio di un diritto spettante in virtù del titolo dominicale sul bene (Trib. Milano 3 luglio 1989, in Arch. loc. e cond. 1990, 319).

Per App. Milano 22 luglio 1997, n. 2520, il diritto di ciascun partecipante di usare la cosa comune, anche più intensamente degli altri, non si estende fino al punto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso. La chiusura di una porzione di pianerottolo comune con una parte accessibile ad un solo condomino muta, invece, il comune possesso della porzione in possesso esclusivo del condomino e comporta un'estensione del suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri condomini.

Tra le fattispecie più originali in tema di uso del pianerottolo si segnala quella di cui alla sentenza Cass. 14 marzo 1977, n. 1030, per la quale un forno sistemato su un pianerottolo comune, in difetto di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei proprietari, ben può ritenersi destinato all'uso e al godimento comune, come accessorio di parti od opere comuni, da presumersi del pari comune.

Inoltre, è stata ritenuta lecita l'installazione di una telecamera nel pianerottolo comune che consenta la sola diretta osservazione del portone di ingresso e dell'area antistante la porta di ingresso alla singola unità immobiliare; mentre non è ammissibile l'installazione di apparecchiature che consentano di osservare le scale, gli anditi ed i pianerottoli comuni, in quanto ciò comporta una possibile lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza (Trib. Milano 6 aprile 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 823).

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

Uno dei primi risultati dell'attività delle lobby è proprio l'aumento della complessità della regulation e della dimensione del governo, grazie alla creazione di speciali privilegi ed eccezioni. L'affastellarsi delle regulation, a sua volta, incentiva l'aumento di burocrati e consulenti, interessati a sviluppare implacabilmente l'intrusione statale e la complicità delle norme che assicurano sempre più potere ai primi e sempre più lavoro ai secondi.

Salvatore Carrubba

Se giudici e magistrati, come essi stessi riconoscono, fanno politica e assumono scelte discrezionali, non sono più eludibili gli aspetti più strettamente connessi con l'esercizio della politica in democrazia, ossia quelli della rappresentatività e della responsabilità. Se anche i giudici fanno politica (e non necessariamente su impulso di pressioni e interessi esterni) in nome di chi la fanno e a chi rispondono? Ma se devono rispondere dei loro atti (per esempio attraverso un'organizzazione meno automatica della carriera), come si interpreta e come si tutela la loro indipendenza dai poteri legislativo ed esecutivo? Problemi tanto più delicati quanto più esteso è il potere di cui godono.

Salvatore Carrubba

L'individuo europeo e occidentale, nello scoprire e valorizzare se stesso, la propria personalità, le proprie possibilità, nell'individuare anche i propri limiti, rifiuta tanto lo Stato assolutista che non ne riconosce e tutela i diritti (che egli considera innati), quanto lo Stato paternalista, convinto di individuare e di interpretare il bene comune, anche quando gli individui stessi non lo sanno riconoscere.

Salvatore Carrubba

Il crescere della spesa pubblica non è dettato dall'ammirevole obiettivo di assicurare politiche redistributive e di mettere in atto interventi a favore dei poveri, ma dalla pressione di gruppi limitati ma efficaci nell'ottenere dagli organismi rappresentativi in cui avviene il "mercato politico" corposi benefici il cui costo viene spalmato su tutta la platea dei disattenti contribuenti.

Salvatore Carrubba

## TUTTOCONDOMINIO

### Tende

Per la Corte app. Milano (31 maggio 1988, n. 1824, in Arch. loc. e cond. 1989, 317) i condomini possono far uso delle parti comuni per le utilità accessorie inerenti al godimento della propria proprietà esclusiva, anche nelle parti corrispondenti ai piani degli altri proprietari, quando tale utilizzazione non viene ad alterare la naturale funzione di sostegno dei muri medesimi; di conseguenza è ammissibile l'installazione di tende da attaccarsi alla base del balcone del piano superiore, con la sola limitazione che le stesse devono essere conformi al tipo approvato dall'assemblea (nella specie, alcuni condomini avevano lamentato che l'installazione di detti tendaggi poteva comportare una limitazione della loro veduta e una mancanza di sicurezza personale, affermazioni comunque confutate dalle fotografie e dalla documentazione prodotte in atti).

Condivisibile è la puntualizzazione di Pret. Pisa 140/93 per cui l'installazione di una tenda non incide sul decoro architettonico del fabbricato qualora la stessa fuoriesca solo minimamente dal limite del parapetto e presenti le stesse caratteristiche di modello e di colorazione di tutte le altre installate sulle facciate condominiali.

È da ritenere altresì corretta la posizione del Tribunale di Monza (16 novembre 1990, in Arch. loc. e cond. 1992, 162) quando afferma che "una delibera assembleare che indichi tassativamente le caratteristiche estetiche delle tende da sole apponibili dai singoli condomini è lecita e vincolante anche per chi non ebbe a parteciparvi.

Per la S.C. - infine - nel caso di installazione di una tenda e delle relative intelaiature metalliche su di uno spazio di proprietà comune, da parte del condomino del piano terreno che lo abbia in uso esclusivo e destinato a ristorante, per la sussistenza della violazione dell'art. 1102 c.c., con riguardo al mutamento della struttura e della funzione del detto bene comune ed in particolare al diritto di veduta in "a piombo" dei condomini dei piani superiori, deve accertarsi sia l'utilitas (specifica o socialmente rilevante) derivante da quel diritto che in concreto la sua menomazione, tenendo conto in specie del distacco (in altezza) della tenda dalle vedute dei piani superiori, delle caratteristiche dei luoghi e dell'uso normale, nonché, in relazione alla specifica destinazione dello spazio comune, delle consuetudini e del normale comportamento degli esercenti di attività consimili (Cass. 25 ottobre 1991, n. 11392).

Si segnala da ultimo la sentenza Cass. 30 marzo 2000, n. 3891, per cui "nell'ambito di un unico immobile condominiale le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione solo in quanto compatibili con la struttura dell'edificio e con le caratteristiche dello stato dei luoghi. Pertanto, qualora esse siano invocate in una controversia tra condomini, spetta al giudice del merito valutare se, nel singolo caso, dette norme debbano essere osservate o meno, in considerazione dell'esigenza di temperare i diversi interessi di più proprietari conviventi in un unico edificio, al fine dell'ordinato svolgimento di tale convivenza, propria dei rapporti condominiali. (Nella specie la Corte di cassazione, applicando tale principio, ha rigettato il ricorso avverso la pronuncia del giudice di merito che aveva ritenuto legittima la tettoia in lamiera di una tenda parasole (quest'ultima conforme al tipo e colore previsti dal regolamento condominiale) installata da un condomino, ritenendola necessaria - nel caso concreto - per la tutela della sua privacy e per il riparo dagli agenti atmosferici, nonostante fosse di dimensioni maggiori rispetto a quella di analoghi manufatti di altri condomini, provocasse fastidiosi riverberi di luce a causa della copertura metallica, e comprimesse l'esercizio del diritto di veduta in appiombato del condomino dell'appartamento sovrastante)".

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

# La proprietà che va in fumo

**Gli errori della legge Sirchia.** L'ultimo libro di Silvio Boccalatte focalizza la propria attenzione sull'esproprio operato ai danni dei titolari degli esercizi pubblici

**E** SIGNIFICATIVO che le polemiche di questi tempi sul fumo si siano ben guardate dal focalizzare l'attenzione su quello che, in realtà, è il tema centrale: il diritto di proprietà. Con le nuove norme, infatti, si assiste a un'ulteriore "esproprio" operato ai danni dei titolari degli esercizi pubblici. Un'ottima occasione per approfondire la questione viene ora dalla pubblicazione del volume di Silvio Boccalatte, *La proprietà e la legge. Esproprio e tutela della proprietà nell'ordinamento giuridico italiano* (Edizioni Rubbettino, 193 pagine, 8 euro).

#### Dallo Statuto Albertino a oggi

Scritto per l'Istituto Bruno Leoni e pubblicato da Faccio e Rubbettino, il saggio esamina in che modo il tema della tutela dei proprietari sia stato affrontato nel nostro paese: dallo Statuto Albertino fino ai giorni nostri. La storia moderna della proprietà racconta un declino inesorabile. E un passaggio cruciale sta nel fatto che la proprietà non è più pensata quale "di-

ritto soggettivo", ma piuttosto quale "interesse legittimo". Ogni titolo è così esposto a varie forme di arbitrio.

#### Amministrazione e cittadino

Come rileva Corrado Sforza Fogliani nella prefazione, in passato l'esproprio doveva avvenire "nei casi previsti dalla legge", ma ora anche quest'ultima protezione è spesso aggirata, poiché semplici regolamenti possano stabilire casi in cui quell'azione è legittima. Il volume muove da un'osservazione cruciale nel momento in cui sottolinea come il tema della proprietà implichi una riflessione sul diritto civile, ma anche - e forse soprattutto - sul diritto amministrativo: con la sua radicale asimmetria tra l'amministrazione pubblica e il cittadino. Lo stesso dibattito che ebbe luogo nella Costituente fece emergere un modello di proprietà che valorizzava la "funzione sociale" molto più che il diritto individuale.

Se nello Statuto Albertino si riconosceva ancora che "tutte le proprietà, senza alcuna eccezione, sono inviolabili" (il che non garantiva un'effettiva intangibilità, ma quanto meno esigeva che per ledere la proprietà fosse necessaria una legge), nella Costituzione del 1948 la proprietà diventa semplice "rapporto economico". In particolare, l'art. 43

apre la strada a forme molto diverse di confisca, poiché interventi normativi contro la proprietà possono venire dalle leggi, ma anche dai decreti-legge e dai decreti legislativi delegati. E ugualmente espropriative - nel senso della nozione americana di *regulatory takings* - sono le regole dei parchi, le "concessioni" edilizie e le stesse misure che vietano il fumo all'interno di bar o ristoranti di proprietà privata.

#### Il destino dell'individuo

In effetti, il titolare non decide più, perché a decidere è il ceto politico. Per giunta, secondo la Costituzione italiana "la proprietà è pubblica o privata": soltanto che questa espressione va letta in senso letterale, poiché se vi è proprietà pubblica non vi può essere proprietà privata, e viceversa. E da dove proviene in sostanza la proprietà pubblica se non dall'esproprio di quella privata? Lo Stato, in effetti, non possiede se non ciò che ha sottratto ai cittadini.

Unendo un'analisi storica puntuale a un approccio teorico assai liberale, Boccalatte ha scritto un testo che obbliga a riflettere e che è destinato a piacere a tutti quanti hanno a cuore il destino della libertà individuale. Chi ne manda una copia al ministro Sirchia? **CARLO LOTTIERI**

Il laburista Tony Blair, succedendo al lungo governo conservatore il cui avvento era stato segnato dalle radicali (e coraggiose) riforme di Margaret Thatcher per ridurre i poteri sindacali (e non dimentichiamo l'effetto simbolico rappresentato dal licenziamento da parte del presidente Reagan dei controllori di volo in sciopero), si è ben guardato, salvo pochi aggiustamenti, dal mettere mano a un'autentica controriforma.

*Salvatore Carrubba*

Non solo: il progressivo ampliarsi della spesa pubblica ha prodotto il crescere di una burocrazia complessa e invasiva, espressione di quel (frequente) monopolio nella fornitura del servizio che ha reso il cittadino suddito, spogliandolo di ogni opportunità di scelta e di ogni senso di responsabilità, col risultato della creazione di una macchina elefantica e tutt'altro che efficiente e soddisfacente.

*Salvatore Carrubba*

Il liberalismo non è sinonimo di capitalismo, ma certo ne accetta e ne difende i presupposti, laddove mercato e competizione risultino gli unici strumenti per assicurare la più ampia gamma di libertà e per sottoporre un'economia e una società allo stimolo costante e irreversibile della concorrenza, che crea innovazione e produce sviluppo.

*Salvatore Carrubba*

Il grande rischio che corre oggi la democrazia è l'eccesso di democrazia. Il moltiplicarsi a dismisura di organi elettivi e rappresentativi non esalta la sovranità del popolo, ma ne svilisce l'esercizio. Col risultato di fuga e apatia da parte dei cittadini e il consolidarsi di microburocrazie che rispondono solo a se stesse.

*Salvatore Carrubba*

Gli europei non lo riconoscono mai, ma il loro modello fatto di welfare generoso, sindacato potente, concorrenza spesso al guinzaglio, fisco vorace è in crisi, una crisi che si manifesta nella stasi dello sviluppo, nell'alta disoccupazione e nella bassa competitività.

*Salvatore Carrubba*

## L'85% dei candidati alle elezioni contrari al fascicolo del fabbricato

Le Associazioni territoriali della Confedilizia hanno preso contatto – in diverse provincie – con i candidati alle elezioni appartenenti ad ogni schieramento politico, per sottoporre loro un questionario mirante ad impegnarli su alcuni punti di notevole importanza per la proprietà immobiliare. Tale interpello ha subito parziali modifiche locali, in relazione a specifici problemi della proprietà edilizia. Sulla base delle 1.437 risposte fornite dai candidati e trasmesse alla Confedilizia dalle proprie Sedi territoriali, sono emersi interessanti dati, elaborati dall'Ufficio studi dell'Organizzazione storica dei proprietari di casa.

In materia di esonero dal pagamento del contributo di bonifica per i proprietari urbani che già pagano la tariffa di fognatura, così come previsto da una legge regionale del Lazio, larghissima risulta l'adesione. Infatti, circa il 90% degli interpellati ha dichiarato di condividere tale posizione, mentre non si è espressa la quasi totalità dei rimanenti e solo pochi singoli candidati si sono detti contrari.

Un po' più sfumata la posizione in merito all'introduzione di un'imposizione immobiliare reddituale e non patrimoniale: l'84% è favorevole, il 7% contrario; non si esprime o rinvia ad altre soluzioni il 9%. In ogni modo, larghissima risulta la percentuale di coloro che, dicendosi favorevoli a una simile forma impositiva, si dichiarano implicitamente contro l'attuale Ici, unica imposta patrimoniale – com'è noto – del nostro sistema tributario.

A sostegno della posizione assunta da Confedilizia, Confagricoltura e Confcommercio, contraria al fascicolo del fabbricato e per demandare agli enti locali l'individuazione dei singoli immobili che presentino oggettive condizioni di necessità di controlli seri, si è espresso pure l'85% dei candidati che hanno risposto. Favorevole soltanto il 2%, mentre il rimanente 13% o non si è espresso o ha avanzato proposte alternative.

Sulla gestione del catasto molto differenziata è la posizione dei candidati già amministratori comunali rispetto agli altri non in tale condizione. Infatti, nel caso di consiglieri o assessori comunali, il 53% si è detto favorevole al permanere delle competenze catastali in capo allo Stato, mentre il 32% si è espresso per il passaggio delle stesse ai Comuni; nel caso, invece, di candidati senza tali cariche, la percentuale dei favorevoli alla gestione statale del catasto sale all'81%, mentre quella che propende per una gestione comunale scende al 4% appena.

Amplissima la percentuale di favorevoli ad un'applicazione di un'aliquota dell'Ici ridotta ai contratti di locazione agevolati: il 92%, anche in questo caso con una forte difformità tra amministratori comunali e candidati senza incarichi a livello municipale, questi ultimi quasi tutti favorevoli. Pare dunque prevalere una sorta di spirito di corporazione in amministratori locali, che tendono a vedere con ostilità qualsiasi potenziale diminuzione di entrate o asserita riduzione di potere proprio.

La giustizia sociale dei liberali è un cantiere sempre al lavoro, in cui le utopie si intrecciano con le statistiche, nuovi bisogni fanno i conti con eterni diritti.

*Salvatore Carrubba*

La rimozione assoluta del nazifascismo e la (peraltro nient'affatto assoluta) rinuncia all'obiettivo di realizzare il comunismo non rendono meno attuale l'esigenza di tenere gli occhi aperti.

*Salvatore Carrubba*

## TUTTOCONDOMINIO

### Scantinati

Sono parti comuni dell'edificio? Presuntivamente no.

Recentemente la S.C. (Cass. 27 aprile 1993, n. 4934) ha infatti puntualizzato che ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 1, deve intendersi per "suolo su cui sorge l'edificio", oggetto di proprietà comune, il terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e quindi quello sottostante alle strutture più profonde dello stesso, sicché i vani scantinati, anche i più bassi, non possono mai presumersi comuni per la loro natura, in mancanza di un titolo contrario, ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune.

In modo più organico la medesima Corte si era già espressa qualche anno prima affermando che, poiché l'edificio condominiale comprende l'intero manufatto che va dalle fondamenta al tetto, e quindi anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, ed il suolo su cui sorge l'edificio, oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. è non la superficie, a livello del piano di campagna, che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero edificio, e, immediatamente, la parte infima dello stesso. Di conseguenza, anche per stabilire a chi spetti la proprietà di un locale dell'edificio condominiale, sottostante al piano terreno, deve farsi riferimento, non alle ordinarie norme poste dagli artt. 840 e 934 c.c., ma a quelle che regolano la proprietà condominiale, divisa per piani orizzontali, gradatamente accertandosi al predetto fine:

- a) se il titolo, esplicitamente o implicitamente, attribuisca a taluno la proprietà esclusiva;
- b) se, tacendo il titolo, la proprietà esclusiva possa riconoscersi ugualmente in quanto acquistata per usucapione;
- c) se, non potendo neanche accamparsi l'usucapione, il locale, per la sua struttura, non possa considerarsi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune o tra le cose destinate ad un servizio o al godimento comune, e debba viceversa considerarsi destinato ad uso esclusivo (così, Cass. 4 marzo 1983, n. 1632 e Cass. 6884/94).

Qualora - comunque - dal titolo costitutivo del condominio venga esplicitamente esclusa la assegnazione, ai proprietari dei piani fuori terra, dello scantinato, detta esclusione deve intendersi limitata alla cantina (al piano, cioè, destinato a cantina) ma non a quelle opere e manufatti che servono all'uso ed al godimento comune ubicati nel piano interrato, quali, per es., il pozzo nero e la cisterna (in tal senso si è espressa Pret. Capri 16 ottobre 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 165).

V. anche allagamento, bocche di lupo, sottosuolo e vespaio.

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

## Come affittare per uso vacanza?

Premesso che è opportuno evitare contratti «verbal» ed è meglio non utilizzare moduli per contratti di affitto «ordinari» (quelli per abitazione stabile), la risposta vale per «tutte» le locazioni di unità immobiliari ad uso vacanza (durata di un solo week-end, di pochi giorni, di una o più settimane, o anche uno o più mesi). Comunque sempre per abitazione secondaria. Poiché vale la disciplina del codice civile (con le libertà di contenuto che ne conseguono), si consiglia un testo snello e pratico, ma con garanzie di sicurezza idonee a prevenire un eventuale contenzioso. È indispensabile chiarire nel contratto i motivi che hanno indotto le parti a stipulare l'affitto: viaggio, soggiorno per svago, villeggiatura, cura, istruzione, interessi religiosi ecc.. È bene prevedere pagamento anticipato di canone e spese di utenza (luce, acqua, gas, anche in misura «forfettaria», salvo conguaglio) e il versamento di una somma quale cauzione da parte dell'inquilino (utile in caso di danni); inoltre annotare se è compresa la biancheria e chi provvederà al riassetto. Utile sottoscrivere un verbale di consegna dell'appartamento, che descriva stato dei luoghi e mobilio presente (utili le fotografie). Se di durata superiore a 30 giorni, il contratto va registrato e il locatore deve farne denuncia (entro 48 ore dalla consegna dell'immobile) all'autorità locale di pubblica sicurezza o - in mancanza - al sindaco. Se il conduttore è un extracomunitario, la comunicazione deve essere fatta indipendentemente dalla durata contrattuale. [p.p. bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 19.7.'04

Il nuovo potere contro cui vegliare non è più quello di un despota che ci nega diritti e libertà, ma quello di un potere democratico benevolo e benintenzionato al punto di assumersi tutte le decisioni per evitarci il disturbo di decidere per conto nostro.

*Salvatore Carrubba*

Proprio se si crede che la globalizzazione resta un possente strumento di libertà, si s'global devono essere capaci di smontare gli equivoci, di non intruparsi nelle mode e di fare in modo che i benefici di un mondo aperto diventino sempre più diffusi e condivisi.

*Salvatore Carrubba*

## Distacco dal riscaldamento centrale

La Corte di Cassazione non ammetteva il distacco unilaterale (da parte del singolo condomino) dall'impianto di riscaldamento centrale, con rinuncia al suo uso (e installazione di un impianto individuale), in quanto ciò inciderebbe in modo negativo sull'obiettiva destinazione dell'impianto (dimensionato e costruito in funzione dei complessivi volumi dell'edificio, cui deve assicurare un equilibrio termico di base), determinando uno squilibrio termico, che poteva essere eliminato solo con un aggravio delle spese di esercizio e conservazione per i condòmini che continuavano a servirsi dell'impianto centrale (Cass. Civ. 30/11/84, n. 6269).

La più recente, e ormai consolidata, giurisprudenza ammette invece la rinuncia unilaterale al riscaldamento centrale, con distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, quando l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli per l'erogazione del servizio (Cass. Civ. 25/3/04, n.5974; 21/5/01, n. 6923; 20/2/98, n. 1775; 14/2/95, n. 1597). Chi si stacca sarà esonerato dal pagamento delle spese per l'uso (combustibile e gestione), ma non certo di quelle per la conservazione (l'impianto centralizzato rimane anche suo). Se sussistono tali condizioni, il singolo non abbisogna di approvazione (preventiva o successiva) da parte dell'assemblea. [p.p.bosso - Confedilizia]

da *La Stampa* 28.2.'05

## Giungla dell'Ici e spese dei Comuni

Il deputato Lucchese (UDC) ha chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze - in una interrogazione parlamentare - "se sia vero che l'imposta Ici, che non doveva superare il 4 per mille, con l'aumento delle rendite catastali ha superato la soglia del 9 per mille e che in certi quartieri alcuni palazzi vengono considerati di lusso ed altri - nella stessa strada - modesti, con ciò determinando che alcuni contribuenti pagano una imposta maggiorata rispetto ad altri".

L'on. Lucchese, inoltre, ha domandato al Ministro in parola "se le somme ricavate dall'imposta dovrebbero essere utilizzate solo ed esclusivamente per investimenti produttivi o per interventi di opere pubbliche e non per fiere paesane, feste di fine anno e festeggiamenti vari".

L'Interrogazione si conclude con la richiesta al Governo d'intervenire al fine di "adottare iniziative normative per dimezzare l'Ici per coloro che abitano appartamenti di proprietà e per impedire ai Comuni di aumentare le rendite catastali", nonché "per difendere i cittadini, definendo le cose da realizzare con il ricavato, affinché il sacrificio dei cittadini non serva per incrementare le gite turistiche di assessori e collaboratori e per le pubbliche relazioni dei sindaci".

## Legislazione speciale e potere

Con la legge speciale chi ha il potere si dà uno spazio in più con cui rispondere in modi diversi, in tempi diversi agli stessi casi; con cui introdurre nuove regole, nuovi reati.

Il Parlamento italiano produce quattro volte più di quello inglese. L'Italia conta 200.000 atti normativi. La Francia poco più di 7.000. La Germania, a livello federale, poco più di 5.000.

Tante leggi, tanti ordini, tanti centri di potere. Leggi applicate poi disapplicate. poi riapplicate quando fanno comodo. Questa è una caratteristica storica nostrana ben precisa: il potere dice e rinnega, si crea nuovi spazi con vecchi mezzi.

La legislazione speciale porta quindi a un labirinto di regole dentro il quale, chi sa districarsi, ha il potere.

Il nostro sistema è arrivato a tal punto, che la Corte costituzionale, l'arbitro nella partita dove giocano i poteri dello Stato, ha ammesso che è scusabile l'ignoranza della legge, ha ammesso cioè la possibilità di dire "scusate, non lo sapevo", negoziazione logica di un ordinamento giuridico (sentenza del 24 marzo 1988, n. 364).

"L'impossibilità di conoscenza" dice la Corte, può darsi, oltre che nei casi di "assoluta oscurità del testo legislativo", anche nel caso di "un gravemente caotico atteggiamento interpretativo degli organi giudiziari".

## Tasse e pedaggi locali, correre ai ripari

"Se non si corre alla svelta ai ripari ci troveremo presto alle prese in tutta Italia con una serie di pedaggi medioevali". Lo ha detto il Presidente confederale parlando a Cortina d'Ampezzo, riferendosi ai ticket di ingresso alle città, ai centri storici e alle isole che si vanno vieppiù diffondendo, specie in questo periodo, a macchia d'olio.

La Confedilizia ha rilanciato da Cortina d'Ampezzo la sua proposta di istituzione, accanto ad un tributo comunale reddituale sostitutivo dell'Ici, di un tributo per i servizi comunali, con carattere di corresponsività, a carico sia dei residenti sia dei non residenti che svolgono abitualmente lavoro o abbiano comunque stabili occupazioni nel territorio comunale. Una proposta che la Confedilizia ha già presentato ad una platea di studiosi dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare, nella quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia, in sede di 36° Congresso dell'Organizzazione accreditata all'Onu svoltosi alla Fondazione Cini di Venezia.

"Attualmente - ha detto ancora il Presidente Sforza Fogliani - si procede in ordine sparso con un federalismo fiscale che sta rapidamente divenendo fiscalismo federale. Può trattarsi, in certi casi, anche di esigenze legittime, ma esse devono essere inquadrate in un sistema organico di imposizione locale. Il Governo deve fare una sua proposta definitiva di fiscalità locale non oltre i tempi di approvazione del provvedimento di legge sulla devolution".

Nella lotta al sopruso fiscale, si affina il ruolo del cittadino nei confronti del potere, si definiscono e si consolidano gli istituti della rappresentanza, si mettono a punto i meccanismi di controllo e di bilanciamento del potere. Ancora oggi il rapporto col fisco riflette attese, timori e insofferenze del cittadino verso lo Stato, l'estensione dei suoi poteri e delle sue competenze.

Salvatore Carrubba

### Danni al condominio, chi paga?

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 condomini. 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 rivestono la qualità di condomini 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'insorgenza dell'obbligo.

In applicazione di tali principi, la Corte di Cassazione (sentenza 17704, numero 12013) ha stabilito che il condono danneggiato che istonda agere contro il singolo partecipante al condono per il recupero del proprio credito (vale a dire danni accertati dalla sentenza e spese di giudizio), in caso di intervento veridico, deve rivolgersi alla 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 rivestiva nel momento in cui il debito viene giudizialmente determinato (con la sentenza).

[p.p.bosso - Confedilizia]

da La Stampa 8.11.04

### LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## TRANSITORI E UNIVERSITARI MANCA IL DECRETO

I contratti regolamentati (dall'apposito decreto ministeriale) di natura transitoria o per studenti universitari, possono essere stipulati solo in quei pochi Comuni per i quali si è riusciti a concordare con i sindacati inquilini gli appositi accordi territoriali di legge. In tutto il resto d'Italia, no. E la situazione è paradossale.

Per i contratti regolamentati agevolati, dunque, il decreto ministeriale sostitutivo (che consente la stipula di questi contratti - 3 più 2, cosiddetti - anche in mancanza di accordo territoriale) è stato emanato il 14 luglio 2004, con un ritardo di svariati mesi. Poi, per poter emanare lo stesso decreto per i contratti transitori e per universitari, è stato necessario modificare la legge 431/98, che per uno svarione non prevedeva la fattispecie. Il Parlamento ha fatto quel che doveva, e la modifica è entrata in vigore il 14 settembre dello scorso anno. Da quella data, il ministero delle Infrastrutture poteva fare il decreto sostitutivo per i contratti transitori e per universitari.

Ma - benché ripetutamente sollecitato dalla Confedilizia - non ha ancora fatto niente, ed il bello è che non se ne riesce neppure a capire la ragione (a meno che non si voglia risparmiare in benefici fiscali). Nel frattempo, si continua a gridare ai fitti alti, specie per gli universitari. Per calmierarli, però, mesi e mesi non sono stati sufficienti per fare un elemento decreto.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 19.3.05  
(rubrica del Presidente confederale)

Una ricerca dell'università di Costanza, dimostra che gli investimenti esteri si indirizzano preferibilmente verso quei Paesi che tutelano condizioni di lavoro accettabili e che il miglioramento delle condizioni economiche, con il conseguente sviluppo di istituzioni democratiche, lungi dal minare, favorisce, protegge e rafforza i diritti sindacali.

Salvatore Carrubba

### Se l'alloggio in vendita cambia prezzo

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 accomi euro capane). Nel frattempo, il valore dell'immobile potrebbe aumentare (anche notevolmente), raggiungendo livelli che rendono sconsigliato (per il venditore) perfezionare la vendita; può il venditore chiedere la risoluzione del «preliminare» per eccessiva onerosità sopravvenuta?

La Corte di Cassazione (sentenza 49304, 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 assumere proporzioni «abnormi ed insolite»), e rientrano nella comune «alea» del contratto.

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

[p.p.bosso - Confedilizia]

da La Stampa 25.11.04

Il passaggio dal Welfare State alla Welfare Society non sarà facile, ma risulterà decisivo per salvaguardare la prospettiva stessa del welfare e, dunque, la posizione del cittadino nella moderna civiltà democratica di massa.

Salvatore Carrubba

## AFFITTOPOLI RESISTE COME L'IDRA

di MARCO BERTONCINI

**T**ORNA affittopoli. Poco muta, nonostante sia passato quasi un decennio dalle forti campagne di stampa e dall'autentico scandalo che scoppio per gli affitti facili degli enti pubblici. Soprattutto, poco sembra la vicenda aver insegnato.

Nessuno riflette su una circostanza semplice semplice. A provvedere alle esigenze abitative dei ceti più deboli dovrebbero essere esclusivamente Comuni e Istituti delle case popolari (oggi denominati con le più varie etichette). Basta. Il patrimonio immobiliare delle Usl, ora in discussione a Roma, non è destinato ad affitti lievi o a favoritismi. La sua origine è quasi sempre in lasciti in peo di enti ospedalieri.

Si trattava, dunque, di beneficenza, quella beneficenza oggi reietta e deturpata, ma che aveva grandi meriti: era facoltativa, svolta a spese proprie e a favore della collettività, diversamente dalla solidarietà oggi obbligatoria, effettuata con i portafogli altrui e mirata, in genere, a favori singole categorie, dai politici ai burocrati ai sindacalisti. Quel patrimonio doveva quindi - e dovrebbe - essere messo a frutto, al meglio, per finanziare la sanità pubblica.

Stimile discorso vale per gli enti previdenziali. Scopo del patrimonio immobiliare di questi enti non era e non è di aiutare ceti deboli che non possono (teoricamente) accedere al mercato degli alloggi, bensì lucrare il più possibile al fine di garantire le pensioni dei propri iscritti. Lo Stato, in verità, è intervenuto in questo meccanismo, destinando a fini im-

pro parte degli immobili di proprietà degli enti, e piegando gli enti stessi a scopi che sarebbero di altre istituzioni, ad esempio obbligandoli a praticare canoni ampiamente inferiori a quelli di mercato. La cosiddetta «circolare Cristofari» condizionò ancor oggi pesantemente le locazioni di questi istituti, incidendo sui proventi che servono per gli assegni pensionistici.

Tali distorsioni hanno fatto nascere categorie d'inquilini privilegiati, che adesso da molti politici vengono tutelate in nome di pretesi «diritti» nel caso di alienazione del patrimonio immobiliare, diritti che in una società libera (la nostra, notoriamente, è invece connotata socialisticamente) non sussisterebbero, atteso che i diritti dei conduttori sono quelli contrattuali. Non interferiscono, dunque, nella vendita.

Le distorsioni operate con affitti irrisori sono cresciute con l'incapacità, voluta o subita, degli enti proprietari (Comuni e IACP in particolare) di farsi pagare sia i canoni, sia gli oneri accessori. In tal modo, queste nicchie sono diventate pregiate, perché si è assistito al fenomeno per cui canoni di favore non vengono pagati in parte o addirittura del tutto.

Le conseguenze di affittopoli sono gravissime. C'è la corsa generale all'affitto facile nelle case popolari. Si determina la permanenza, illegittima, di tanti privi di qualsiasi titolo sia nelle stesse case popolari, sia negli immobili pubblici non in sé destinati a tale fine, sia negli alloggi di servizio, nei quali l'occupazione viene abusivamente estesa per cinque, dieci o trent'anni oltre il termine del servizio medesimo. Diventa costume la cessione contrattuale a familiari, parenti, estranei, con una moltiplicazione di occupazioni senza titolo. Gli esclusi da questi meccanismi perversi premono su un mercato libero che deve fare i conti con imponenti trinitarie (fra le quali l'Ici, patrimoniale, che erode ogni anno il bene) e così che superano ampiamente i due terzi dei canoni, morosità e inadempimenti contrattuali, e reagisce nel modo unico in cui può il mercato reagire: la lievitazione dei canoni.

da Il Tempo 3.12.04

## La contrattazione collettiva non salva gli affitti

**Per esempio, nell'accordo di Roma si trovano elementi a bizzeffe in contrasto con il decreto ministeriale: l'individuazione di alcune superfici di appartamenti secondo le condizioni reddituali dell'inquilino (un appartamento è più o meno largo secondo il reddito del conduttore: sic); l'introduzione di tempi prestabiliti per la disdetta obbligatoria laddove il decreto li lascia alle parti contrattuali; alcune strane, per non definire altrimenti, dizioni di «equivalenza» o «equipollenza» per i contratti per studenti universitari; l'esclusione del deposito cauzionale per taluni contratti, anche in questo caso in violazione di una previsione che il tipo di contratto ministeriale domanda alla decisione delle parti contrattuali. E ancora vengono introdotte previsioni limitative in ordine agli accordi integrativi per la grande proprietà, che risultano quindi condizionati fuori delle limitate indicazioni ministeriali.**

A Forlì, sempre per esemplificare, i sindacati inquilini hanno insistito per addurre a modificazioni da introdurre nei tipi di contratto ministeriali. È noto che i tipi di contratto, sulla base di quanto disposto dal vigente decreto ministeriale, sono immutabili nella tratta-

iva territoriale: soltanto le singole parti contrattuali possono procedere a integrazioni, e soltanto ove previsto dai tipi medesimi. Siamo dunque ben distanti dai contratti-tipo del precedente decreto ministeriale, che venivano rivisti in sede locale. Ebbene, è stato necessario ottenere l'espressione di un parere ministeriale che confermasse quello che si sapeva, cioè l'intangibilità delle previsioni dei tipi di contratto, perché i sindacati avessero contezza dell'illegittimità delle loro pretese e, per converso, del buon fondamento e della correttezza della Confedilizia, quando essa aveva apposto la propria riserva alla sottoscrizione dell'accordo di dichiarando di non voler contrattare le prescrizioni tanto del decreto quanto degli allegati. Fra l'altro, e non è considerazione di poco momento, la modifica dei tipi di contratto ministeriale reca con sé la perdita dei benefici fiscali.

Contrattazione collettiva dei canoni, dunque? Ci si domanda allora quale contrattazione seria e legittima potrebbe mai esserci con chi pervicacemente ignora le disposizioni legislative.

Giovanni Gagliani Caputo  
Confedilizia

da ItaliaOggi 22.5.04

## Confedilizia, iscritti e non iscritti

### CONFEDILIZIA

È difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.

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

Pagina a cura della nostra organizzazione pubblicata dalla rivista *re-real estate*

## Governo e canone calmierato

Ho letto su *ItaliaOggi* (1/9/2004) l'apprezzato intervento del viceministro Martinat nel quale si ricorda che l'Ance e l'Agi hanno interessato il governo su «interessanti progetti» concernenti, tra l'altro, le «abitazioni a canone economicamente sostenibile».

Al tavolo del ministero ho personalmente fatto presente che la Confedilizia ritiene che debba essere incentivato in ogni forma il ricorso alla locazione a canone calmierato (senza spreco di ulteriore territorio per nuove costruzioni prima che siano eliminate le occupazioni abusive, o senza più titolo, degli alloggi di edilizia economica e popolare e prima, altresì, che sia anche eliminata quella morosità che ora li contraddistingue, raggiungendo il 30% dell'edilizia

in questione). Ho per questo dato atto che il viceministro Martinat, come responsabile delle politiche abitative al ministero, ha messo in atto provvedimenti che qualificano il governo in carica come il primo che affronta la situazione degli sfratti non con l'ultradecennale ritualità della loro proroga ma con una coerente manovra basata, da un lato, su incentivi con buoni casa alla locazione (decreto legge all'esame del consiglio dei ministri) e, dall'altro, rendendo possibili per la prima volta in tutta Italia i contratti agevolati a canone calmierato (decreto ministeriale sostitutivo Berlusconi/Martinat, in via di registrazione alla Corte dei conti).

**Giorgio Spaziani Testa**  
*Confedilizia*

da *ItaliaOggi* 3.9.'04

## Condominio

### Il sottosuolo rientra nella proprietà comune

Lo spazio sottostante al suolo, sul quale sorge un edificio condominiale, posto tra i muri maestri, i pilastri o altre opere che integrano le fondazioni e fino a questo livello, rientra nel concetto di sottosuolo. Quest'ultimo, anche se non viene menzionato in maniera esplicita dall'articolo 1117 del Codice civile, deve essere considerato di proprietà comune, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini. Il sottosuolo, infatti, svolge la funzione di sostegno del fabbricato, indipendentemente dalla destinazione a servizi di interesse collettivo o della possibilità di questa utilizzazione. Ne consegue che lede il diritto di comproprietà l'opera di scavo, di quaranta centimetri in profondità del sottosuolo, eseguita da parte di un condomino, allo scopo di ingrandire il proprio locale al piano terra.

(LaPresse)



Sezione II, sentenza 28 aprile 2004 n. 8119

da 24 ore 17.5.'04

Dalla fiducia dell'individuo, e dal riconoscimento della sua fallibilità, deriva la radicata diffidenza nella capacità dello Stato, o comunque di un'entità collettiva come la "società", di individuare le scelte collettive migliori, le soluzioni più efficaci per assicurare la convivenza.

*Salvatore Carrubba*

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

### CONTRATTI E MINIMUM TAX

Altri contratti agevolati (noti come 3+2) di cui alla legge di riforma delle locazioni abitative, non si applica la normativa (individuata, erroneamente, come minimum tax) prevista dalla Finanziaria 2005, sui contenuti (reali) della quale è bene precisare subito che siamo in presenza solo di norme in tema di accertamenti tributari sui contratti di locazione.

Si tratta delle disposizioni che hanno stabilito - sia ai fini dell'imposta di registro sia ai fini delle imposte sui redditi - che gli uffici finanziari non possono procedere all'accertamento di tali imposte se il canone indicato in contratto e dichiarato al fisco (ridotto del 15%, nel caso delle imposte sui redditi) è pari o superiore al 10% del valore cata-

stale dell'immobile.

La connotazione dei contratti agevolati di cui s'è detto si aggiunge a quella consistente nelle agevolazioni fiscali previste dalla legge n. 431/98 che - si ricorda - sono date dalla deducibilità ai fini Irpef e Irpeg del 40,5% del canone di locazione, dall'applicazione dell'imposta di registro sul canone ridotto del 30% e dalla facoltà, per i Comuni, di stabilire aliquote Ici ridotte, fino all'azzeramento dell'imposta.

Prima di stipulare un contratto di locazione, ed assumere una decisione al proposito, informarsi presso le Confedilizie locali sulle agevolazioni e sulla tassazione Ici, in particolare, applicabili nel caso concreto.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 26.3.'05 (rubrica del Presidente confederale)

LA CONFEDILIZIA  
NON È SOLTANTO UN SINDACATO  
NON È SOLTANTO  
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA  
NON È SOLTANTO  
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI  
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

## RECENSIONI

Ersilio Tonini, *Cronaca di un Cardinale*, pref. di Bruno Vespa, Associazione Anca dei Progetti Onlus ed., pp. X + 306, con ill. .

In occasione dei novant'anni del porporato, si pubblica un'ampia scelta di suoi articoli, interventi e discorsi, dal 1992 al 2004.

Giacomo Papi, *Accusare*, Isbn Edizioni, pp. 204.

Una curiosa serie di centinaia di fotografie segnaletiche, relative ad assassini ma pure ad assassinati, a politici, a pazzi, ad attori, a uomini di cultura che in qualche maniera si trovarono implicati con la polizia.

Sicanus, *La verità sull'Opera*, a cura di Giuseppe Pardini, Le Lettere ed., pp. 156.

Viene proposta una serie di documentati articoli sulla polizia segreta del fascismo, apparsi sul dimenticato quotidiano romano *Il Minuto* nel 1946, a cura di Antonino Trizzino, che firmava con lo pseudonimo di Sicanus.

*Interpretazioni del Novecento italiano*, a cura di Giovanni Dessì e Giuseppe Parlatto, Fondazione Ugo Spirito ed., pp. 172.

Una raccolta di accurati saggi su insigni personaggi della storiografia, della cultura e della politica del secolo scorso, da Gioacchino Volpe a Piero Gobetti.

*A 90 anni dalla Grande Guerra*, a cura di Giano Accame e Claudio Strinati, Viviani ed., pp. 376 con molte ill. .

Ricco catalogo della bella mostra sulla prima guerra mondiale ospitata fino a luglio alla Stazione Termini di Roma, valida sia sotto l'aspetto artistico sia per la documentazione storica.

## COMUNI

### Piacenza, corsi per insegnare ad andare in bici

Il Comune di Piacenza ha deliberato di finanziare con 15mila euro il progetto "Città per tutti: oltre il conflitto per una migliore qualità urbana" che, tra i suoi obiettivi, ha anche quello di realizzare alcuni corsi didattici sulla bicicletta. "Ma c'era davvero bisogno di spendere tanti soldi per insegnare ad andare in bicicletta?", ha chiesto - a quanto riferisce il quotidiano locale *La Cronaca* (12.4.'05) - un consigliere comunale.

Il Comune di Piacenza - in prima linea nel criticare di continuo il Governo, accusato di aver tagliato fondi agli enti locali - si era già segnalato per aver finanziato financo una discoteca.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

L'istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta sulla vendita degli immobili degli enti previdenziali è quanto richiede - con una proposta di legge - il deputato Perrotta (FI).

Disposizioni tributarie e sgravi contributivi concernenti interventi di conservazione del patrimonio edilizio nei centri storici protetti dall'Unesco sono l'oggetto di un disegno di legge presentato dal senatore Lauro (Gruppo misto).

Il deputato Annunziata (Margh.) ha denunciato, in una interrogazione parlamentare al Ministro dell'economia e delle finanze, l'atteggiamento assunto da due Consorzi di bonifica operanti nell'area campana, coinvolti in vicende giudiziarie inerenti la legittimità dei contributi di bonifica imposti nei confronti di numerosi cittadini, in particolare sottolineando che il Consorzio dell'Agro Sarnese-Nocerino ha attuato "una politica di vera e propria «persecuzione» nei confronti dei pretesi consorziati, proprietari di immobili urbani" pianificando "una vera e propria «aggressione» patrimoniale ai danni di una vasta platea di cittadini".

I deputati Delmastro Delle Vedove e Meroi (An) hanno interrogato il Ministro della giustizia per chiedere se non ritenga, sulla scorta della positiva esperienza dei 60 Tribunali italiani che hanno già attivato accordi in proposito con gli istituti di credito, di adottare iniziative volte ad incentivare tutti gli altri Tribunali a verificare l'opportunità di stipulare analoghe convenzioni con le banche locali per la partecipazione delle medesime, attraverso speciali contratti di mutuo, alle aste di beni immobili a sostegno e garanzia dell'aggiudicatario del bene.

Al Presidente del Consiglio e al Ministro dell'economia e delle finanze si è rivolto il deputato Buontempo per chiedere, fra l'altro, se non si ritenga di adottare iniziative, anche normative, volte ad introdurre meccanismi di controllo per accelerare le procedure di dismissione degli immobili pubblici a vantaggio degli acquirenti e delle finanze dello Stato, minimizzando in questo modo contenziosi e lungaggini burocratiche.

### La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

## 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 ottobre 2003 - ottobre 2004	1,7 %	1,27 %
Variazione novembre 2003 - novembre 2004	1,7 %	1,27 %
Variazione dicembre 2003 - dicembre 2004	1,7 %	1,27 %
Variazione gennaio 2004 - gennaio 2005	1,6 %	1,20 %
Variazione febbraio 2004 - febbraio 2005	1,6 %	1,20 %
Variazione marzo 2004 - marzo 2005	1,6 %	1,20 %

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2004	4,1 %	3,07 %
Variazione novembre 2002 - novembre 2004	4,1 %	3,07 %
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2004	4,0 %	3,00 %
Variazione gennaio 2003 - gennaio 2005	3,6 %	2,70 %
Variazione febbraio 2003 - febbraio 2005	3,8 %	2,85 %
Variazione marzo 2003 - marzo 2005	3,6 %	2,70 %

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 ottobre 2003 - ottobre 2004	2,1 %
Variazione novembre 2003 - novembre 2004	2,0 %
Variazione dicembre 2003 - dicembre 2004	2,3 %
Variazione gennaio 2004 - gennaio 2005	2,0 %
Variazione febbraio 2004 - febbraio 2005	2,1 %
Variazione marzo 2004 - marzo 2005	2,1 %

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

## Citazioni



Le frasi di Salvatore Carrubba riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume (dallo stesso curato insieme a Flavio Caroli) *L'arte della libertà. Temeraria mappa liberale illustrata involontariamente da 50 artisti*, Mondadori editore.

I cosiddetti "fallimenti del mercato", che hanno dato vita nei decenni passati all'abnorme straripamento dello Stato, considerato miglior giudice delle esigenze individuali e più efficace artefice delle scelte collettive, sono di gran lunga inferiori ai "fallimenti del non mercato", che ancor oggi paghiamo con la crescita della spesa pubblica, della bulimia fiscale e dell'elegantia burocratica.

Salvatore Carrubba



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

Anno 15  
Numero 5

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI  
Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

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

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

Licenziato per la stampa  
il 3 maggio 2005