



Anno 5 - novembre 1995 - n. 9

Spediz. in abb. postale gruppo 50% / Roma

# CONFEDILIZIA

notizie

## OTTO ANNI PER RIAVERE LA CASA



Così il *Giornale* ha ricostruito la situazione delle esecuzioni di rilascio a Milano, in un articolo dal titolo "Otto anni per riavere la casa" (ma, in molti casi, si va anche al di là degli otto anni). Nonostante questa situazione e nonostante, anche, la condanna che la Corte dei diritti dell'uomo di Strasburgo ha inflitto, in materia, all'Italia, il Governo si appresta - conniventi alcune piccole associazioni - a prorogare il (fallimentare) meccanismo prefettizio degli sfratti, non avendo il Parlamento (ancora) approvato la proposta Canavese di riportare le esecuzioni alla competenza dell'Autorità giudiziaria. L'unico modo, invece, per risolvere il problema, nell'interesse della categoria, e al di fuori - soprattutto - di interessi di bottega. Ma, a volte, sono proprio questi a prevalere presso qualcuno.

### All'interno

- Adeguamento impianti, al 31 dicembre '96
- Saldo Ici, i Comuni a doppia aliquota
- Colf, i nuovi minimi
- Notizie Fiaip, Uipi, Adsi, Assindatcolf, Registro Amministratori
- Bonifica, niente dopponi
- Sicurezza lavoro, scattano gli obblighi
- Terzo responsabile, la risposta del Ministero alla Confedilizia

## Il Presidente della Repubblica per gli 80 anni della Confedilizia

Il Presidente della Repubblica, tramite il Segretario Generale della Presidenza, ha fatto pervenire al Presidente confederale il suo apprezzamento "per l'impegno con cui la Confederazione ha operato nel perseguimento delle finalità statutarie" formulando gli auguri più fervidi "per il successo delle manifestazioni celebrative promosse per solennizzare il traguardo degli ottant'anni di attività".

## Il Presidente da Venezia alla Sicilia

Il Presidente ha avuto numerosi contatti con personalità di Governo (in particolare, coi Sottosegretari Rossi e Testa) e - in relazione alla legge Finanziaria - col Ministro Fantozzi, nonché con diverse delegazioni parlamentari fra cui i senn. Salvi e Mancino (per il centrosinistra) e D'Alì (relatore per il centrodestra). Ha poi incontrato, a Milano, il nuovo Presidente dell'Aspesi Traversa e portato il saluto della Confedilizia al Congresso nazionale della Fiaip svoltosi a Fiuggi. Sforza Fogliani ha anche partecipato, a Firenze, ai lavori dell'Union of European Historic Houses Associations ed alla Conferenza nazionale dei Comitati direttivi dell'Adsi.

A Bergamo, il Presidente confederale ha inaugurato il Corso di formazione ed aggiornamento per amministratori immobiliari organizzato dalla locale Associazione territoriale della Confedilizia. Ha poi celebrato gli 80 anni dell'organizzazione a Venezia (insieme al Presidente internazionale Toncic Sorinij) e Forlì e presieduto a Roma la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali. A Milano, Sforza Fogliani - che ha pure visitato l'Associazione territoriale di Pavia e partecipato ad un dibattito sulla "persecuzione fiscale" a Borgonovo V.T. - ha preso parte alla presentazione al pubblico del volume "Comprare casa senza farsi imbrogliare" (di Saverio Fossati e Gino Pagliuca).

Il Presidente confederale è altresì intervenuto, a Parma, ad un incontro di studio sulle previsioni della legge regionale emiliana in materia di destinazioni d'uso e, in Sicilia, a due convegni che si sono svolti a Trapani e Catania. In quest'ultima città Sforza Fogliani ha presieduto - insieme al Presidente regionale, Bentivegna - una riunione dei Presidenti delle Associazioni territoriali della Sicilia. Numerose per il Presidente le presenze TV e radio (in particolare, in diversi radiogiornali ed alle rubriche in diretta "Casella postale" - "radiosoccorso ad uso e consumo dei cittadini, a cura di Carla Ghelli" - e "Istruzioni per l'uso", di Emanuela Falcetti).

Il Vicepresidente confederale Guarnieri ha rappresentato la Confedilizia ad un convegno dell'Ance sulle prospettive del mercato immobiliare e il presidente dell'Upr-Confedilizia Pietrolucci ad un Convegno dell'Aniacap. L'Assistente del Presidente Bianco è intervenuto per la Confedilizia ad una riunione dell'Enea sugli edifici intelligenti e ad un convegno dell'TGR sulla qualità urbana.

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Passuti nuovo Presidente

Luciano Passuti è il nuovo Presidente nazionale della Fiaip, eletto dal Congresso di Fiuggi in sostituzione di Mario Lavarra (che aveva chiesto, appunto, di essere sostituito). Con Passuti sono stati eletti: Eustacchio Allegretti, vicepresidente; Armando Barsotti, segretario generale; Carletto Facco, responsabile settore turistico; Romolo Ferrario, segretario amministrativo.

Il Congresso di Fiuggi (al quale il saluto della Confedilizia è stato portato personalmente dal Presidente confederale) ha rilevato la priorità di una lotta urgente all'abusivismo. L'organizzazione degli agenti immobiliari è dal canto suo impegnata, attualmente, nella creazione di un network informatico che collegherà i circa 3500 uffici degli aderenti.

## Tariffe nelle province

La Fiaip ha curato una rilevazione delle "Tariffe professionali applicate dagli Agenti Immobiliari Fiaip nelle province italiane". Le Associazioni territoriali della Confedilizia possono richiederne copia alla sede centrale.

## Adeguamento impianti, termine al 31 dicembre '96

*Nuovo termine per le aliquote ICI  
Gli altri decreti-legge reiterati*

Con D.L. 27.10.95 n. 446 è stato spostato al 31.12.96 (come preannunciato - cfr. Cn n. 8/95) il termine di adeguamento impianti di cui alla legge 46/90. Invariato - per quanto di interesse - nel resto.

Con D.L. in pari data, n. 444, "il termine del 31 ottobre previsto per deliberare le tariffe, le aliquote d'imposta e le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali e per i servizi locali relativamente al 1996" è stato differito al 31.12.95. Spostato alla stessa data anche il termine per l'adozione delle modifiche ai regolamenti del servizio di nettezza urbana e della tassa di smaltimento dei rifiuti solidi urbani (art. 79, comma 2, D.L. n. 507/93). Il D.L. reiterato è - per quanto di interesse - invariato nel resto (specificatamente, autorizzazione aliquota Ici al 7 per mille entro il 31.7.95).

Con DD.LL. in pari data, rispettivamente nn. 440 e 446, sono state confermate le disposizioni in materia Ici concernenti la possibilità di applicare un'aliquota ridotta per le abitazioni principali (con conseguente applicazione di un'aliquota più alta per gli altri immobili) nonché la proroga al 31.12.95 del sistema prefettizio di esecuzione degli sfratti (termine destinato a slittare in sede di prossima reiterazione data la mancata approvazione del c.d. "emendamento Canavese").

Le disposizioni concernenti il processo civile (in particolare, la riduzione "di due terzi" dei termini a comparire per i procedimenti di convalida) sono state confermate con D.L. 18.10.95 n. 432.

## Parola di ANCI

Sul fronte strettamente locale, rimane pur sempre arduo giustificare un finanziamento delle attività comunali mediante un'imposta che interessi la categoria dei proprietari di immobili, quasi che a essi soltanto spetti di contribuire, in forma svelta e trasparente, all'organizzazione dei servizi municipali.

*Lucio d'Ubaldo  
Segretario generale ANCI  
Italia Oggi, 15.9.95*

## Confedilizia con Confindustria Emilia-Romagna e Ferrovie dello Stato

Confindustria Emilia-Romagna e Ferrovie dello Stato hanno varato, con Confedilizia, un programma (sconti di viaggio, reperimento alloggi ecc.) per attirare al Nord mano d'opera del Mezzogiorno. L'iniziativa è stata presentata ultimamente a Bologna ed è in via di avanzata fase di studio. L'iniziativa è stata battezzata "professional card" e si propone di reclutare almeno 5mila tecnici, periti e operai specializzati.

## Traversa all'Aspesi

Gianfranco Traversa è il nuovo presidente della Aspesi, l'associazione nazionale fra le società di promozione e sviluppo immobiliare, fondata nel 1993, che riunisce i più importanti promotori immobiliari e ne rappresenta la categoria.

«Il settore immobiliare» sostiene Traversa «dà lavoro a 1,3 milioni di persone e ha un giro d'affari di 150 mila miliardi. Noi vogliamo che i suoi problemi siano adeguatamente rappresentati, a partire dalla trasparenza degli appalti, l'apertura del mercato agli stranieri, il disboscamento dell'attuale giungla fiscale».

Traversa, genovese, 57 anni, è anche presidente della Cifin, una delle più importanti finanziarie di partecipazioni immobiliari che opera in Italia e all'estero.

## Nuova legge antirumore

La nuova legge quadro sull'inquinamento acustico (n. 447 del 26.10.95) è stata pubblicata sul supplemento ordinario n. 125 alla G.U. n. 254 del 30.10.95. Riguarda anche i locali ad uso abitativo ma sarà operante solo a seguito dell'emanazione dei previsti provvedimenti.

## Eccezione di costituzionalità per l'Invim straordinaria

La Commissione tributaria di 1° grado di Biella ha sollevato eccezione di costituzionalità relativamente all'art. 1, ottavo comma, del D.L. 13.9.1991 n. 299 concernente l'Invim straordinaria, che fa riferimento alle rendite catastali revisionate in base al disposto del Ministero delle Finanze di cui al D.M. 20.1.1990. La Commissione ha rilevato che la normativa "si riferisce a parametri che in base al D.M. 27.9.1991 trovano applicazione solo a decorrere dal 1° gennaio 1992", determinando così "un'illegittima retroattività della norma fiscale riferita esclusivamente alle società ed enti che si trovano nelle condizioni temporali previste dal D.M. n. 299/91".





## Show-room è una cosa, ufficio un'altra

Show-room e ufficio non sono la stessa cosa. Lo ha precisato la Cassazione con una recente sentenza (n. 9758/94, inedita) che fornisce spunti interpretativi di grande rigore anche per analoghe fattispecie.

“L'utilizzazione per la mostra di merce al pubblico ed operatori (*show-room*) di un immobile locato per uso ufficio si concreta in un mutamento alla destinazione prevista nel contratto di locazione che non comporta modifica della disciplina giuridica del rapporto ed un inadempimento del conduttore e quindi che, quando non sia di scarsa importanza (art. 1455 cod. civ.), può giustificare - hanno detto i supremi giudici - la domanda di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 cod. civ. anche oltre il termine di decadenza previsto dall'art. 80 della legge dell'equo canone, che è applicabile solo quando il cambiamento d'uso determini il passaggio del rapporto locativo dall'una all'altra delle differenti discipline dettate dalla legge sull'equo canone”.

## Ma sui muri perimetrali... non si può

In una recente sentenza (n. 360/95, inedita) la Cassazione ha ribadito un fondamentale principio della propria giurisprudenza dimenticato dai più, e ha spiegato anche le ragioni della decisione.

“In tema di utilizzazione del muro perimetrale dell'edificio condominiale da parte del singolo condomino - hanno detto i supremi giudici - costituiscono uso indebito della cosa comune, alla stregua dei criteri indicati negli artt. 1102 e 1122 cod. civ., le aperture praticate dal condomino nel detto muro per mettere in collegamento locali di sua esclusiva proprietà, esistenti nell'edificio condominiale, con altro immobile estraneo al condominio, in quanto tali aperture alterano la destinazione del muro, incidendo sulla sua funzione di recinzione, e possono dar luogo all'acquisto di una servitù (di passaggio) a carico della proprietà condominiale”.

## La cosa comune non può essere eliminata

“La norma contenuta nell'art. 1102 cod. civ., nel sancire il diritto di ogni partecipante alla comunione di servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne uso secondo il loro diritto, gli attribuisce la facoltà di apportarvi, a tal fine, le modificazioni necessarie al suo miglioramento ma non certamente quella di eliminarla, sia pure per sostituirla con altra di diversa consistenza e struttura”.

Lo ha stabilito la Cassazione con una sentenza (n. 9497/94, inedita) nella quale ha, in particolare, tratto la conseguenza che l'abbattimento di un muro portante di un edificio in condominio - sia pure costituito, come nella specie, da travi in ferro - incidendo sulla struttura essenziale della cosa comune e sulla precipua sua funzione, non può farsi rientrare nell'ambito delle facoltà concesse al singolo partecipante alla comunione dal citato art. 1102, ma costituisce vera e propria innovazione, soggetta - come tale - alle regole dettate dall'art. 1120 cod. civ.

## Quando l'acquirente può prendersela con l'inquilino

L'acquirente di un immobile locato prende la cosa nello stato in cui si trova. Cioè, con l'inquilino (che deve tenersi). Ma non ha, però, solo obblighi. Ha anche qualche diritto, che la Cassazione ha precisato in una recente sentenza (n. 9844/94, inedita).

“A norma dell'art. 1602 del Codice civile - hanno detto i supremi giudici - l'acquirente dell'immobile locato, subentrando dal giorno dell'acquisto in tutti i diritti e gli obblighi del rapporto che non siano già esauriti, assume la qualifica di locatore ed ha, quindi, azione per ottenere dal conduttore il risarcimento dei danni conseguenti alla mancata ripartizione della cosa locata, i quali, ancorché verificatisi prima della vendita, siano esistenti a tale momento”. Detto questo, la Cassazione ha però anche precisato che “l'azione in questione, è condizionata al fatto che non risulti che della minore efficienza della cosa locata si sia tenuto conto nella determinazione del prezzo della compravendita”.

Nella specie, la Suprema Corte - in applicazione del principio enunciato - ha confermato la sentenza del giudice di merito il quale aveva ritenuto che la parte (acquirente a seguito di espropriazione forzata di un immobile in precedenza concesso in locazione dal debitore esecutato) avendo acquistato il bene nelle condizioni in cui si trovava ed avendo pagato il prezzo fissato dal giudice dell'esecuzione con riguardo a tale stato di fatto, non era divenuta titolare del diritto al risarcimento del danno, il quale non s'era mai ad essa trasferito. Rimanendo, in sostanza, in capo ad altri.

## Sulle parti esclusive non si può ...

La legge fondamentale del condominio è il regolamento (le disposizioni, in materia, del Codice civile - salvo quelle dichiarate esplicitamente inderogabili nello stesso - hanno solo natura suppletiva). Ma proprio per questo - come in ogni corretta democrazia - la stessa maggioranza dei condomini non può fare tutto quello che vuole. Incontra limiti precisi, sui quali ha detto una parola chiara la Cassazione, nella sua sentenza n. 4632/94.

“Le norme del regolamento condominiale che incidono sulla utilizzabilità e la destinazione delle parti dell'edificio di proprietà esclusiva - hanno detto i supremi giudici - distinguendosi dalle norme regolamentari, che possono essere approvate dalla maggioranza dell'assemblea dei condomini, hanno carattere convenzionale e, se predisposte dall'originario proprietario dello stabile, debbono essere, pertanto, accettate dai condomini nei rispettivi atti di acquisto o con atti separati”. Se deliberate, invece, dall'assemblea “debbono - ha detto ancora la Cassazione - essere approvate all'unanimità, dovendo in mancanza considerarsi nulle perché eccedenti i limiti dei poteri dell'assemblea”.

## Confedilizia, niente sensazionalità ma attività utile

«La Confedilizia ha continuato a lavorare positivamente per la difesa dei nostri sacrosanti diritti e interessi.

A poco a poco, anzi, mentre venivano alla luce le tristi furbizie della classe politica che si andava dimostrando sempre più golosa di privilegi immeritati, capace, come si è dimostrata, di ogni gioco scorretto, come ci indica “Affittopoli”, la Confedilizia ha continuato nella sua linea di coerenza e di serietà, fino a dimostrarsi senz'ombra di dubbio, l'unica associazione in rappresentanza della categoria dei proprietari di casa che può dimostrare di non avere fallito nei propri giudizi, nelle proprie scelte e nella propria linea di fondo.

La sua azione non punta mai a volere per forza essere sensazionale senza meriti.

Preferisce costruire giorno per giorno i propri successi meritandoli con costanza e con la caparbietà di chi sa di avere le carte in regola».

Così ha scritto Gualtiero Fiorini sul suo giornale.

*Grazie, Gualtiero.*

## In breve

### Procedure informatizzate di aggiornamento dati del catasto fabbricati

Dipartimento territorio - Direzione centrale catasto, servizi geotopografici e conservazione registri immobiliari, C.M. 13 luglio 1995, n. 193/T/C3

In ordine all'attivazione delle procedure informatizzate di aggiornamento dei dati del catasto fabbricati, sono state promosse specifiche sperimentazioni, che hanno interessato, dapprima, alcuni Uffici pilota e, successivamente, la quasi totalità degli Uffici periferici. Parallelamente alle suddette sperimentazioni, l'Amministrazione si è impegnata nella realizzazione del programma di potenziamento delle strutture informatiche degli Uffici catastali, nonché nella definizione della versione 1.0 del pacchetto «DOCFA».

## Circolare dell'interno sull'iscrizione nell'anagrafe **Per la residenza non occorre casa**

I comuni, per l'iscrizione anagrafica, non possono chiedere documenti comprovanti lo svolgimento di attività lavorativa sul territorio comunale o la disponibilità di un'abitazione. Lo precisa la circolare 29 maggio 1995, n. 8 del ministero dell'interno recentemente pubblicata nella *G.U.*, concernente «Precisazioni sull'iscrizione nell'anagrafe della popolazione residente, di cittadini italiani». Via libera quindi all'iscrizione di chi vive anche in fabbricati privi di licenza di abitabilità, in grotte o roulotte. L'unica condizione necessaria richiesta dalla Circolare (il cui testo può essere richiesto dalle Associazioni confederate alla sede centrale) è la presenza stabile sul territorio comunale nel quale si vuole diventare residenti. Le stesse amministrazioni, sempre ai fini delle iscrizioni anagrafiche, non possono chiedere - nel caso di persone coniugate - la contemporanea iscrizione di tutti i componenti il nucleo familiare o procedere all'accertamento dell'eventuale esistenza di precedenti penali a carico del richiedente l'iscrizione.

«Tali comportamenti» precisa la circolare dell'interno «sembrano richiamare in vigore quei provvedimenti contro l'urbanesimo, risalenti alla legge 6/7/39, n. 1092 che venne abrogata con successiva legge 10/2/61, n. 5». «Nel rammentare che il concetto di residenza, come affermato da costante giurisprudenza e da ultimo dal tribunale amministrativo regionale del Piemonte con sentenza depositata il 24/6/91, è fondato sulla dimora abituale del soggetto sul territorio comunale» prosegue la circolare «cioè dall'elemento obiettivo della permanenza in tale luogo e soggettivo dell'intenzione di avervi stabile dimora, rilevata dalle consuetudini di vita e dallo svolgimento delle relazioni sociali, occorre sottolineare che non può essere di ostacolo all'iscrizione anagrafica la natura dell'alloggio, quale per esempio un fabbricato privo di licenza di abitabilità ovvero non conforme a prescrizioni urbanistiche, grotte, alloggi in roulotte».

«Tale assunto che da sempre costituisce uno dei criteri guida nella gestione delle anagrafi comunali» spiega ancora il dicastero, «condiviso sia da questo ministero sia dall'Istat è conseguente al fine cui è ispirata la legislazione anagrafica e cioè la rilevazione delle situazioni di fatto». In pratica la funzione dell'anagrafe è essenzialmente di rilevare la presenza stabile, comunque situata di soggetti sul territorio comunale, né tale funzione può essere alterata dalla preoccupazione di tutelare altri interessi quale per esempio l'ordine pubblico per la cui tutela dovranno essere adottati idonei strumenti giuridici, diversi tuttavia da quello anagrafico.

## **Terzo responsabile, iscrizione ad Albi**

Con D.L. 27.9.95 n. 407 è stato stabilito (art. 4) che «Le disposizioni di cui all'art. 11, comma 3, del D.P.R. 26.8.1993 n. 412 si applicano esclusivamente agli impianti di potenza nominale superiore a 600 KW, a decorrere dal 1° ottobre 1995, ed a quelli superiori a 350 KW, a decorrere dal 1° giugno 1996».

La precitata disposizione dell'art. 11 richiamato prevede che il possesso dei requisiti richiesti da parte del «terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico» è dimostrato mediante l'iscrizione ad Albi nazionali tenuti dalla pubblica amministrazione e pertinenti per categoria, oppure mediante l'iscrizione ad elenchi equivalenti delle Comunità europee, oppure mediante accreditamento del soggetto ai sensi delle norme UNI EN 29.000.

## **Pubblicazione sui nostri 80 anni Convegni su condominio e bonifica**

Fra le manifestazioni celebrative degli ottant'anni della Confedilizia rientra un convegno nazionale dedicato alle possibili riforme in tema di condominio. Il convegno, presieduto dal prof. Guido Alpa, si svolgerà a Firenze venerdì 1° dicembre (con inizio alle ore 9,30 e svolgimento dei lavori per l'intera giornata) e sabato 2 dicembre (solo al mattino). Sede della manifestazione: l'auditorium della Cassa di risparmio, in via Folco Portinari. Per ulteriori informazioni, anche in merito a sistemazioni alberghiere, rivolgersi all'APE di Firenze: tel. (055) 486567.

La pubblicazione storica che rievoca la vita della Confedilizia, anche in rapporto all'attività svolta dalle Associazioni territoriali, verrà presentata ufficialmente alla stampa a Roma, sabato 9 dicembre. La presentazione avverrà alle ore 17, presso il Centro congressi Cavour, in via Cavour 50/A (zona Stazione Termini) e sarà svolta dal prof. Francesco Perfetti.

Il giorno successivo, domenica 10 dicembre, alle ore 9,30, sempre presso il Centro congressi Cavour, si terrà un convegno dedicato all'imposizione contributiva dei Consorzi di bonifica. Relatori saranno il rettore prof. Giovanni Cannata e i proff. Lucio Francario e Francesco D'Ayala Valva. È prevista la presenza del prof. Giuseppe Guarino.

Per altre informazioni relative alla presentazione del testo commemorativo degli ottant'anni della Confedilizia e al Convegno sulla bonifica rivolgersi alla sede nazionale: tel. (06) 673489 - 6793494.

## **DALLE RIVISTE**

### **Patti in deroga, applicabilità all'uso diverso Ripartizione spese tra proprietario e conduttore**

*Consulenza casa* (n. 8/95) pubblica un esauritivo articolo di Claudio Polis che fa il punto (prendendo il via dalla sentenza, in questo senso, del Tribunale di Piacenza) sull'applicabilità dei patti in deroga all'uso diverso. Sullo stesso numero, un articolo di Mario Lavarra, Presidente Fiaip, sul Protocollo per l'assistenza ai patti in deroga firmato dall'organizzazione degli agenti immobiliari con la Confedilizia (alla quale la Fiaip aderisce). Sempre sulla medesima rivista, esauritivi articoli di Mauro Marconi (Per costruire l'ascensore basta la minoranza) e di Osvaldo Sibio e Remo Zucchetti (La consulenza esterna non esonera il datore di lavoro dagli obblighi di sicurezza).

Interessanti articoli da segnalare su *Immobili & Proprietà*. Sul n. 9/95, Saverio Fossati pubblica una «Guida fiscale all'acquisto della casa». Sullo stesso numero, pubblicazione integrale della Tabella predisposta dalla Confedilizia (ed a suo tempo illustrata su *Cn*) per la ripartizione delle spese tra proprietario e conduttore. Sul n. 10/95 della medesima rivista, Mariagrazia Monegat pubblica uno studio dal titolo «Come ripartire le spese per il servizio di riscaldamento» e Paola Di Patrizio un altro dal titolo «Revisione delle tabelle millesimali tra errore essenziale, mutate condizioni e condono».

La *Rivista giuridica di polizia locale* (n. 4/95) ospita un articolo di Andrea Lazzoni sull'esecuzione dell'ordine di demolizione, mentre degli usi civici nella giurisprudenza della Corte costituzionale tratta Pietro Federico su *geocentro* (n. 1/95).

Ettore Ditta commenta su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 4/95) due interessanti sentenze del Tribunale di Napoli e della Cassazione in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, esponendo in modo completo le varie tesi (ad oggi) al proposito.

Sempre diversi gli articoli da segnalare su *Consulente immobiliare*. Sul n. 523/95, Silvio Rezzonico tratta il tema «Rilascio della concessione edilizia: questioni di coordinamento» e Antonio Montesano quello «Le agevolazioni per la prima casa e le pertinenze». Sul n. 524/95 segnaliamo gli articoli di Maurizio De Tilla (Quali sono i poteri di rappresentanza processuale dell'amministratore), Gino Terzago (Condominio: l'applicazione della legge 179 del 17 febbraio 1992), Silvio Rezzonico (La nuova licenza di abitabilità) e Paola Ficco (Tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: il nuovo regime).

«Il furto di cose d'arte» è il titolo dello studio che Leonardo Mazza pubblica sulla *Rivista di Polizia* (n. VIII-IX/95).

Dell'Ici trattano su *La finanza locale* (n. 9/95) Roberto Baggio e Dante De Paolis: il primo, commenta la nota (e discussa) sentenza a proposito dell'imposta in questione pronunciata dalla Corte costituzionale l'anno scorso; il secondo, illustra i risvolti dell'applicazione dell'imposta conseguenti al provvedimento di condono edilizio.

Giulia Avanzini illustra il tema «Concessione edilizia e decorrenza dei termini di impugnazione» sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 1/95).

«Il tormento dell'Ici» è il titolo dell'articolo (di fondo, per così dire) che il direttore dell'*Informatore Pirola* Raffaele Rizzardi pubblica sulla rivista (n. 40/95).

In materia di «Regime di comunione e compravendita di immobili», essenziale - ma completo - articolo di Arrigo Roveda sul *Corriere tributario* (n. 41/95).

Su *i Contratti* (n. 5/95) segnaliamo il commento di Maurizio De Tilla a due sentenze della Cassazione a proposito del ripristino della locazione per l'inoccupazione dell'immobile.

Per finire, lo studio di Anna Salerno pubblicato da *Giustizia civile* (n. 9/95) «Sul diritto di proprietà di sinpie o distacchi di affreschi».

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### I minimi per le colf

Cosi' dal 1° ottobre			
Tabella A			
Colf fisse o conviventi			
Categoria	Minimi mensili (lire)	Categoria	Minimi mensili (lire)
1ª super	1.073.360	1ª	980.040
2ª	761.700	2ª	583.350
Per lavoratori-studenti a orario ridotto (24 ore settimanali)			
1ª super	641.000	1ª	583.350
2ª	490.000	2ª	388.700
Tabella B			
Per le colf a ore			
Categoria	Minimi orari (lire)	Categoria	Minimi orari (lire)
1ª super	9.040	1ª	8.150
2ª	6.000	2ª	4.950
Tabella C			
Per assistenza notturna (dalle ore 22 alle 6)			
Categoria retributive	Minimi mensili (lire)	Categoria retributive	Minimi mensili (lire)
1ª super	1.289.400	1ª	1.166.730
2ª	903.350		

Il valore convenzionale del vitto e dell'alloggio del 1° ottobre 1995 è di lire 5.830 giornaliero, così suddiviso: 2.320 lire per ciascun pasto e 1.390 lire per il pernottamento.

Nella tabella, i nuovi minimi salariali approvati dall'apposita Commissione nazionale costituita fra Confedilizia e CGIL-CISL-UIL a termini del vigente Contratto collettivo del settore. Approvate anche le nuove indennità sostitutive del vitto e dell'alloggio.

### Il periodo di prova, c'è

Il periodo di prova c'è anche per le colf. In base alla legge è di otto giorni per le colf specializzate o generiche e sale a un mese per le collaboratrici domestiche che hanno qualifica impiegatizia (dama di compagnia, istituttrice, ecc.). In base al contratto collettivo nazionale di lavoro oggi vigente la prova è pari: A) ad otto giorni per la colf inquadrata nella seconda e terza categoria (colf ad ore e colf che svolge solo lavori di fatica); B) a 30 giorni per la colf inquadrata nella prima categoria super e nella prima categoria (sono le colf che hanno attestati professionali o svolgono lavori impiegatizi).

Il contratto di lavoro vigente precisa che la colf che ha superato il periodo di prova senza avere ricevuto disdetta si intende automaticamente confermata in servizio. Il lavoro svolto durante la prova entra a pieno titolo nel calcolo della indennità di anzianità o trattamento di fine rapporto.

Durante il periodo di prova non c'è alcuna stabilità del posto di lavoro. Ovviamente il lavoro svolto fino a quel momento va regolarmente retribuito senza alcuna riduzione. C'è però nel contratto una norma speciale nel caso in cui la colf sia stata assunta come prima provenienza da altra regione e nel frattempo non abbia ancora trasferito la residenza dove è il posto di lavoro. In questa ipotesi è previsto che il datore di lavoro debba avvisare la colf con un anticipo di tre giorni. In sostituzione, possono essere pagati tre giorni di lavoro. In ogni caso il preavviso non va riconosciuto nel caso in cui il licenziamento è dato da "mancanze così gravi da non consentire la prosecuzione nemmeno provvisoria del rapporto di lavoro".

## UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE  
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

### Toncic rieletto Presidente

L'Assemblea generale dell'Uipi svoltasi a Torino ha confermato Lujó Toncic Sorinij Presidente dell'organizzazione internazionale della proprietà edilizia per altri 4 anni.

L'Assemblea (alla quale hanno partecipato, per l'Italia, il Presidente confederale e il Vicepresidente Uipi, Viziano) ha ascoltato - in apertura - un rapporto del Presidente uscente (che ha sottolineato il fondamentalismo dei movimenti ecologisti, molti dei quali tra l'altro col solo scopo - fallito il marxismo - di rovesciare il sistema di economia libera) e un altro del Segretario Generale Quevy (che ha riferito su una sua recente visita in Ungheria ed anche illustrato la domanda di adesione all'Uipi pervenuta dalla Confederazione della proprietà edilizia dell'Uruguay). Dopo un' informativa sulla disponibilità della Confedilizia romana-UPR a collaborare con le associazioni nazionali dell'Uipi in vista del Giubileo, l'Assemblea ha ascoltato rapporti del tedesco Gather (sullo stato dello studio comparativo sulla protezione della proprietà privata nelle Costituzioni europee) e del francese Roux (sullo stato dell'Uipi quale organizzazione non governativa - unica al mondo per la difesa della proprietà immobiliare - accreditata, oltre che all'Onu, al Consiglio d'Europa).

L'Assemblea ha poi deciso di riunirsi nel 1997 a Barcellona. Comitati esecutivi si terranno, nel corso dell'anno prossimo, a Bamberg ed a Tirana. Sempre nell'anno prossimo, l'italiano Viziano e lo spagnolo Garcia del Pozo rappresenteranno - a luglio, ad Istanbul - l'Uipi per il Congresso dell'Onu sull'habitat.

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Riunione dell'U.E.H.H.A. e Conferenza Direttivi

Si è svolta a Firenze, a Palazzo Pucci, la riunione dei Governatori delle associazioni aderenti alla Unione of European Historic Houses Association (U.E.H.H.A.), l'organizzazione che riunisce tredici sodalizi nazionali di proprietari di edifici storici, con i loro giardini, parchi e relative tenute. Contemporaneamente, si è svolta anche la Conferenza nazionale dei Comitati direttivi delle Sezioni regionali dell'Adsi. Per la Confedilizia, è intervenuto il Presidente confederale. Presente anche l'on. Vittorio Sgarbi, Presidente della Commissione cultura della Camera.

Al termine della riunione (presieduta dal Presidente dell'Adsi, Gaetano Barbiano di Belgiojoso) è stato comunicato che le dimore storiche (categoria che comprende non solo gli edifici tutelati dalle Soprintendenze, ma anche parchi e giardini) sono circa 30 mila in Italia, di cui 4 mila solo in Toscana. Il mantenimento di questo patrimonio privato costa, ai proprietari, oltre 300 miliardi l'anno.

In particolare - è stato rilevato nell'incontro - desta preoccupazione la situazione di degrado di molti parchi e giardini storici italiani e quella di vari edifici, ubicati prevalentemente al Sud. Fra l'altro, è stato annunciato un progetto pilota per la salvaguardia del paesaggio toscano, che potrebbe prevedere la partecipazione del governo olandese e lo stanziamento di fondi da parte dell'Unione europea.

In Italia, l'Associazione dimore storiche italiane annovera 3.250 aderenti in tutte le regioni italiane.

## DAL PARLAMENTO...

### Consorzi di Bonifica e defiscalizzazione immobiliare

I deputati Progressisti Tanzarella, Manganelli e Gambale hanno presentato un'interrogazione al Presidente del Consiglio ed al Ministro dell'ambiente - chiedendo risposta scritta - sottolineando (con particolare riferimento alla situazione campana) l'inequità della doppia imposizione - comunale e consortile - alla quale sono sottoposti i proprietari di immobili extragratici per gli stessi servizi.

Gli onn. Gasparri e Martinat (entrambi di An) hanno rivolto un'interrogazione al Presidente del Consiglio ed ai Ministri delle finanze e del bilancio nella quale - citando i dati sulla fiscalità resi noti dalla Confedilizia - chiedono, in particolare, la diminuzione delle tasse sull'acquisto degli immobili.



## Albo amministratori e direttive Cee

Alla Commissione Giustizia della Camera dei deputati è iniziato l'esame della proposta di legge Balocchi (*Lega nord*) per l'istituzione dell'Albo degli amministratori. La proposta è attualmente all'esame della Commissione Affari Costituzionali (presidente Selva, *An*) per il prescritto parere. La Confedilizia è intervenuta perché, congiuntamente, venga esaminata anche la proposta di legge Vietti (*Ccd*) per l'attuazione della normativa codicistica in materia di deposito presso le Associazioni della proprietà edilizia dei regolamenti condominiali e dei verbali di nomina degli amministratori condominiali.

Intanto, i senatori Spisani (*Forza Italia*) e Armani (*Lif*) hanno rivolto un'interrogazione al Presidente del Consiglio ed al Ministro di Grazia e Giustizia per sottolineare che "in assenza ed in attesa di un intervento legislativo mirato sarebbe oltremodo urgente recepire almeno la normativa comunitaria così come, del resto, previsto all'articolo 1, comma 1, della legge n. 146 del 1994, legge comunitaria del 1993, con cui il Governo è delegato ad emanare, entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della legge stessa, i decreti legislativi recanti le norme occorrenti per dare attuazione alle direttive comprese nell'elenco di cui all'allegato A, tra cui le direttive del Consiglio CEE nn. 89/48 del 21 dicembre 1988 e 92/51 del 18 giugno 1992, recanti rispettivamente «Sistema generale di riconoscimento dei diplomi di istruzione superiore che sanzionano formazioni professionali di durata minima di tre anni» e «Secondo sistema generale di riconoscimento, della formazione professionale, che integra la direttiva n. 89/48/CEE»".

### La permanenza del conduttore dopo la disdetta non è sufficiente per la rinnovazione tacita

In presenza di una intimazione di sfratto inviata dopo poco più di un anno e mezzo dalla scadenza, non costituiscono elementi sufficienti per configurare rinnovazione tacita del contratto la mera permanenza del conduttore nell'immobile, la ricezione senza riserve del canone aumentato con modeste percentuali nel corso del biennio e le successive denunce di locazione ai soli fini fiscali.

*Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 6 marzo - 3 agosto 1995 n. 8495 (Presidente Romagnoli; relatore Varrone; Pm - conforme - Lugaro)*

## INDENNITÀ DI ESPROPRIO

### Quando un'area è edificabile

*Circolare Ministero Finanze-dipartimento territorio 18.10.95 n. 271*

Con legge 8/8/92, n. 359, di conversione del dl. 11 luglio 1992, n. 333, all'art. 5-bis, venivano dettati nuovi criteri per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili. In particolare, al comma 3 di detto articolo si disponeva che «per la valutazione dell'edificabilità delle aree si dovevano considerare le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio». In relazione a specifiche questioni riguardanti la determinazione, da parte di alcuni Ute, delle indennità di espropriazione delle aree occorrenti alla realizzazione dei centri di servizio delle imposte dirette, la scrivente ha ripetutamente sostenuto che per qualificare un'area come edificabile, ai sensi e per gli effetti della succitata, occorrerebbe l'esistenza congiunta di entrambe le condizioni (edificabilità di fatto ed edificabilità legale) previste dalla legge. Di diverso parere si è dichiarata l'avvocatura generale dello Stato, la quale, consultata la direzione centrale del demanio, ha espresso l'avviso con nota Cs 2071/95-152 del 9 agosto 1995 che ai fini predetti sia invece sufficiente il verificarsi anche di una sola delle condizioni sopra menzionate. Tanto si comunica per opportuna conoscenza e norma con l'invito di estendere il contenuto della presente agli uffici dipendenti.

## ICI

### Proprietari e inquilini appoggiano Cacciari

Le proposte in materia di Ici (cfr. *Cn* n. 8/95) del Sindaco di Venezia Cacciari (*nella foto*, mentre parla al Convegno di Venezia per gli 80 anni della Confedilizia) hanno formato oggetto di una dichiarazione congiunta delle associazioni rappresentative i proprietari di casa (Confedilizia e Confappi; quest'ultima: Confederazione associazioni piccoli proprietari immobiliari) e gli inquilini (Ania, Sai-Cisal e Assocasa-Cisnal).

"La casa - dice la dichiarazione - non dev'essere trasformata in esclusivo mezzo d'incremento delle entrate fiscali, dirette e indirette, dello Stato e degli enti locali. L'aumento incessante dell'imposizione immobiliare - che ha toccato il 575% fra il 1980 e il '93 - non solo paralizza recuperi e nuove costruzioni, ma ingessa anche il mercato delle locazioni, che il meccanismo dei patti in deroga ha solo in parte liberato. In tale prospettiva, invitiamo il Parlamento ad esaminare con attenzione le proposte recentemente svolte dal sindaco di Venezia, Massimo Cacciari, sul ruolo che i Comuni potrebbero avere nella politica immobiliare, al fine di favorire al massimo il pieno riutilizzo dei centri storici e la vitalità del mercato delle abitazioni. Si tratta, ad esempio, di prevedere aliquote dell'Ici di favore - oltre che per l'abitazione di proprietà - anche per chi procede a lavori di restauro, per chi recupera immobili oggi abbandonati, per chi provvede a creare autorimesse, per chi affitta immobili ai residenti. Soprattutto all'interno dei centri storici, che maggiormente richiedono una piena vitalizzazione, tali incentivi risulterebbero utili a tutti i cittadini. I problemi abitativi - conclude la dichiarazione - non si risolvono con impossibili e costosi (oltre che fonte di clientelismo e di favoritismi, come dimostrano le vicende di Affitopoli) incrementi del patrimonio edilizio pubblico, bensì con una politica che, anche attraverso incentivi fiscali, aiuti nella locazione le classi più deboli. Un ruolo collaborativo e importante l'ente pubblico può averlo se, com'è avvenuto nel caso del Comune di Venezia, esso accetti di convenzionarsi con i proprietari privati al fine di agevolare le locazioni anche ai ceti più bisognosi".



rebbbero utili a tutti i cittadini. I problemi abitativi - conclude la dichiarazione - non si risolvono con impossibili e costosi (oltre che fonte di clientelismo e di favoritismi, come dimostrano le vicende di Affitopoli) incrementi del patrimonio edilizio pubblico, bensì con una politica che, anche attraverso incentivi fiscali, aiuti nella locazione le classi più deboli. Un ruolo collaborativo e importante l'ente pubblico può averlo se, com'è avvenuto nel caso del Comune di Venezia, esso accetti di convenzionarsi con i proprietari privati al fine di agevolare le locazioni anche ai ceti più bisognosi".

*Il blocco dei fitti è il sistema più efficace per distruggere le città, eccezion fatta per i bombardamenti.*

**ASSAR LINDBECK**  
economista svedese

### Carte servizi, al via per luce e gas

A tutela degli utenti dei servizi pubblici cominciano ad essere avviate le procedure per le *carte dei servizi*. Si tratta di un insieme di disposizioni cui debbono attenersi le aziende erogatrici di servizi pubblici, apprestando ciascuna una propria *carta*. Per quel che concerne l'erogazione del *gas* e della *luce elettrica* sono stati emanati due decreti del presidente del Consi-

glio dei ministri, in data 18.9.'95, pubblicati sulla *G.U.* del 23.9, che costituiscono lo schema generale di riferimento cui, nel volgere di 120 giorni, dovranno attenersi le aziende erogatrici della luce (ENEL e municipalizzate) e del gas (ma l'Italgas ha già provveduto) nel redigere le rispettive *carte*.

Dovranno essere garantiti, fra l'altro: la partecipazione all'utente; tempi certi per le varie fasi contrattuali; l'apertura degli sportelli in orari diversificati; lo svolgimento telefonico di talune pratiche; il rispetto degli appuntamenti concordati; la risposta ai reclami; le verifiche del contatore (da ricordare la possibilità di chiedere la verifica del livello di pressione del gas). Nel caso di mancato rispetto degli impegni, le aziende sono impegnate ad attuare rimborsi agli utenti.

Passa questo giornale ad un amico

Fa iscriverne un amico all'Associazione della Proprietà Edilizia della tua provincia

In più, ci si difende meglio

# Per la vostra tranquillità, usate Regolamenti e modelli c

## Regolamento del servizio di portierato

### Premessa

I portieri sono inquadrati dal CCNL dipendenti da Proprietari di fabbricati stipulato dalla Confedilizia con i sindacati lavoratori che prevede quattro diverse classificazioni in funzione di orari e mansioni.

Il presente Regolamento può servire come base generale per la categoria. Per le varie figure contrattuali, deve essere adattato, a seconda delle diverse caratteristiche, in relazione a mansioni, responsabilità ed orario, che determinano la diversa classificazione dei portieri e che così si sintetizzano:

Classificazione	Caratteristica	Mansioni e responsabilità	Orario apertura-chiusura del portone	Intervallo max fra mattino e pomeriggio
A	Con alloggio	vigilanza, custodia pulizia e mansioni accessorie	60 settimanali max 11 al giorno e 5 il sabato	2 ore
B	Con alloggio	vigilanza, custodia e mansioni accessorie	60 settimanali max 11 al giorno e 5 il sabato	2 ore
A1	Senza alloggio	vigilanza, pulizia e mansioni accessorie	48 settimanali su 6 giorni	1 ora
B1	Senza alloggio	vigilanza e mansioni accessorie	48 settimanali su 6 giorni	1 ora

### REGOLAMENTO BASE

#### Art. 1

Il Portiere deve vestire correttamente e non mostrarsi mai in abbigliamento disordinato o incompleto stando a guardia dell'ingresso, sia dentro che fuori la cabina di portineria.

Ove esistente, "la guardiola" deve essere dal Portiere costantemente presidiata e mantenuta in stato di decoro. È fatta eccezione per le sole ore nelle quali egli è occupato a fare la pulizia degli spazi, locali e luoghi comuni.

Il Portiere deve indossare la divisa, se questa gli venga fornita.

#### Art. 2

Il Portiere è tenuto a mantenere un contegno corretto e cortese con chiunque, usando modi educati con tutti.

Deve astenersi da ogni forma di familiarità con eventuali persone di servizio.

È fatto assoluto divieto al Portiere di richiedere mance.

### VIGILANZA E CUSTODIA

#### Art. 3

Durante il tempo in cui il portone resta aperto, non dovrà mai essere lasciato l'ingresso incustodito.

Durante le momentanee assenze dovute a motivo di servizio, il Portiere - se così gli sarà indicato di fare dalla proprietà o suo delegato - esporrà apposito cartello con l'iscrizione "Il Portiere trovasi ai piani".

#### Art. 4

Il Portiere osserverà l'orario fissato dalla Proprietà, o suo delegato, per l'apertura e chiusura del portone principale e degli ingressi accessori.

Il Portiere può indicare alla Proprietà, o suo delegato, il nominativo di colui che, in caso di permessi ed

assenze, nonché di ferie, potrebbe essere preposto alla sua sostituzione. I permessi debbono essere richiesti, salvo casi di forza maggiore, con un preavviso di 24 ore. Le ferie sono regolate dagli artt. 43-44-45 del CCNL 12 maggio 1995.

### Art. 5

Costituisce grave negligenza il fatto che qualcuno abbia potuto entrare nello stabile senza che il Portiere l'abbia visto o riconosciuto.

### INFORMAZIONI

#### Art. 6

È fatto assoluto divieto al Portiere di dare indicazioni sulla vita privata degli abitanti lo stabile.

### PULIZIA E DECORO

#### Art. 7

Il Portiere deve tenere costantemente puliti il marciapiede di fronte agli androni, i cortili, le scale e gli altri locali comuni dello stabile. È tenuto alla pulizia ordinaria giornaliera. La Proprietà, o suo delegato, indicherà l'orario in cui dovranno essere terminate le pulizie, in funzione dell'orario di inizio e del carico di lavoro.

#### a) pulizia scale

In tutti i casi di edifici con più scale e/o androni, posti sotto la responsabilità di pulizia e vigilanza del Portiere, questi dovrà provvedere ad una accurata pulizia giornaliera "a rotazione", iniziando dalla scala A.

#### b) pulizia sotterranei

Sarà eseguita una volta ogni due mesi, o quando sia necessario.

#### c) pulizia terrazze

Sarà eseguita una volta ogni due mesi con la cura di estirpare eventuali erbe e rimuovere ogni oggetto ivi abbandonato.

### Art. 8

Il Portiere vigilerà affinché non siano in alcun modo danneggiati piante ed altri ornamenti dell'ingresso, scale, androni, cortile.

### MANSIONI VARIE

#### Art. 9

Il Portiere deve:

- curare la distribuzione della corrispondenza ordinaria dello stabile, con assoluto divieto di tenere la corrispondenza nei locali della portineria quando nell'edificio esistono le cassette per la custodia della corrispondenza stessa; ove ne abbia la delega scritta al ritiro, deve recapitare immediatamente i telegrammi e gli altri plichi urgenti a lui consegnati (ove previsti dal Regolamento di Condominio);
- deve sorvegliare che non siano sbattuti tappeti, abiti ed altro nei cortili, prima delle ore 8,00 e dopo le ore 10,00;
- deve sorvegliare perché non siano imbrattati i muri dell'androne, delle scale dello stabile e del cortile;
- deve vietare che le terrazze siano ingombrate da oggetti appartenenti agli abitanti e ad estranei, potendo le terrazze essere fruite a

La Confedilizia ha predisposto anche un Regolamento inquilini ed un Regolamento di Condominio, già pubblicati

turno dagli aventi diritto solamente per stendere e far asciugare la biancheria lavata; deve altresì curare che la sera gli vengano restituite le chiavi delle terrazze;

- deve vietare che nei cortili, negli androni, sottoscala ed altre parti comuni, siano depositati oggetti di qualsivoglia natura ed in particolare: motorini, biciclette etc. appartenenti agli abitanti, salvo regolari permessi scritti dalla Proprietà, o suo delegato;
- deve visitare quotidianamente le terrazze, la cabina dei cassoni per l'acqua, i lavatoi e gli altri impianti comuni, per dare l'immediato avviso alla Proprietà, o suo delegato, dei guasti che riscontrasse nell'ispezione; deve altresì vietare l'accesso, per ovvi motivi di igiene e sicurezza, agli abitanti e/o alle persone non autorizzate;
- deve curare che gli "scoli" siano liberi e privi di ristagni.

#### Art. 10

Il Portiere deve astenersi dal fornire notizie non autorizzate dalla Proprietà, o suo delegato, su eventuali sfiti d'appartamenti; deve al-

trisi vigilare a che non si verifichino sublocazioni non autorizzate da parte dei conduttori titolari di contratto di locazione, verificando la corrispondenza dei locatari con gli effettivi occupanti e tenendo informata la Proprietà, o suo delegato, di ogni irregolarità nel possesso delle unità immobiliari o loro utilizzazione.

Il Portiere deve accompagnare i visitatori, muniti di permesso, agli appartamenti eventualmente da locarsi, senza alcun diritto a compenso per tale servizio.

Il Portiere deve vigilare e riferire alla Proprietà, o suo delegato, sui lavori interessanti lo stabile, eseguiti all'interno di questo dagli abitanti e, in prossimità, da estranei.

#### Art. 11

Il Portiere può essere autorizzato ad incassare somme in denaro per conto della Proprietà, o suo delegato, con delega scritta.

Il Portiere dovrà cortesemente rifiutare eventuali richieste degli abitanti che comportino prestazioni estranee a quelle di competenza non previste dal CCNL, che non sarebbero giustificate e che lo renderebbero sottoponibile a sanzioni disciplinari.

#### Art. 12

Sono interamente applicabili le norme del Contratto Nazionale di Lavoro, con particolare riguardo alle sanzioni disciplinari ivi stabilite.

#### Art. 13

Copia del presente Regolamento, delle disposizioni speciali per i servizi o gli impianti comuni (ascensore, termosifoni, stenditoi, etc.), delle disposizioni scritte di volta in volta impartite, nonché di quelle concernenti l'orario di apertura e chiusura del portone, dovrà essere tenuta affissa in posto visibile - se così richiederà la Proprietà o suo delegato - all'interno della cabina di portineria o nell'androne di ingresso.

Copia delle disposizioni di sicurezza riguardanti l'uso dell'ascensore deve essere tenuta esposta dentro l'ascensore stesso.

Il Portiere dovrà curare l'affissione degli avvisi o delle comunicazioni ricevute dalla Proprietà, o suo delegato, tenendoli ben esposti per il tempo stabilito.

Non è permesso nè al Portiere nè ad altri, l'affissione di qualsivoglia altro avviso, senza espressa autorizzazione scritta della Proprietà.

Il Portiere \_\_\_\_\_ La Proprietà \_\_\_\_\_

Testo elaborato dalla Confedilizia - UPR di Roma, in collaborazione con Uffici centrali della Confedilizia preposti al settore interessante il Contratto collettivo dipendenti Proprietari di fabbricati



# Regolamenti e modelli contrattuali della Confedilizia

## Contratto preliminare di compravendita

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ ed il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

convengono e stipulano quanto segue:

1) il Sig. \_\_\_\_\_, d'ora in avanti denominato *parte promittente venditrice*, promette e si obbliga a vendere al Sig. \_\_\_\_\_, d'ora in avanti denominato *parte promissaria acquirente*, che a sua volta promette e si obbliga ad acquistare per sé/ o per terze persone od enti che si riserva di indicare alla stipula dell'atto notarile, l'unità immobiliare infradescritta facente parte dello stabile ubicato in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ ed attualmente intestata a \_\_\_\_\_ e che precisamente forma oggetto del presente contratto:

*Descrizione dell'immobile, con dati catastali*

Parte promittente venditrice consegna a parte promissaria acquirente copia della seguente documentazione:

- 1) Atto di provenienza;
- 2) Scheda identificativa catastale;
- 3) Regolamento di condominio e tabella millesimale della porzione immobiliare in oggetto;
- 4) Contratto di locazione. (Barrare eventualmente le dizioni che non interessano)

Passa questo giornale ad un amico  
Fa iscrivere un amico all'Associazione della Proprietà Edilizia della tua provincia  
In più, ci si difende meglio

- 2) La vendita sarà fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui detta unità immobiliare attualmente si trova, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, così come visti dalla parte promissaria acquirente e dalla stessa trovati di suo gradimento.
- 3) La parte promittente venditrice dichiara di avere la piena e perso-

nale proprietà e la pacifica disponibilità per la vendita della suddetta unità immobiliare e che la stessa viene venduta libera da persone e cose anche interposte ed altresì franca e libera da pesi, oneri e vincoli anche di natura obbligatoria, ipoteche, privilegi, iscrizioni, trascrizioni in pregiudizio, diritti di prelazione e in

*La CONFEDILIZIA fa molto Ma FAREBBE DI PIÙ se tutti i proprietari di casa si iscrivessero alle Associazioni della Proprietà edilizia (presenti su tutto il territorio nazionale)*

genere diritti di o verso terzi di qualsiasi natura, imposte arretrate o qualsivoglia altro obbligo di natura fiscale, ad eccezione di quanto segue: \_\_\_\_\_.

Per quanto sopra, presta al riguardo la più ampia garanzia da evizione e da molestie nel possesso.

La parte promittente venditrice dichiara inoltre che non sono state realizzate opere murarie e poste in essere fattispecie di alcun genere senza le regolari licenze edilizie o autorizzazioni amministrative e che l'intera unità immobiliare è pienamente conforme alle disposizioni delle norme e dei regolamenti urbanistici ed edilizi.

A sensi della legge 47/85 la parte promittente venditrice dichiara che i beni oggetto del presente compromesso sono/non sono soggetti a richieste di condono edilizio.

4) Nella futura vendita saranno compresi i diritti di proprietà e ogni altro diritto sulle parti comuni dello stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto. Dette parti comuni sono indivisibili tra condomini ed i diritti di questi ultimi in ordine alle stesse sono regolati nel Regolamento di Condominio - che la parte promissaria acquirente si obbliga sin d'ora ad accettare in ogni sua parte per sé, eredi ed aventi causa - ed in assenza di tale Regolamento dalla legge, dagli usi e dalle consuetudini locali.

5) Il prezzo della futura vendita viene dalle parti di comune accordo pattuito in f. \_\_\_\_\_, che la parte promissaria acquirente si impegna a pagare alla parte promittente venditrice nei modi e nei termini seguenti:

a) quanto a f. \_\_\_\_\_ vengono versate contestualmente alla sottoscrizione della presente promessa di vendita, a titolo di caparra confirmatoria (*oppure* a titolo di acconto sul maggior prezzo e non di caparra), somma che la parte promittente venditrice dichiara di aver ricevuto, rilasciando all'uopo relativa quietanza con la sottoscrizione della presente;

b) quanto alla rimanente somma di f. \_\_\_\_\_, la stessa verrà corrisposta come segue: f. \_\_\_\_\_ entro e non oltre il \_\_\_\_\_ e f. \_\_\_\_\_ a totale saldo del dovuto all'atto della stipula del rogito notarile di compravendita.

6) Il rogito notarile dovrà essere stipulato entro e non oltre il \_\_\_\_\_ presso Notaio scelto a cura della parte promissaria acquirente, che si impegna a comunicare il nominativo dello stesso almeno una settimana prima della data fissata per l'atto.

Le spese inerenti e conseguenti l'atto definitivo di compravendita e quelle della presente scrittura sono a carico della parte promissaria acquirente, mentre l'Invim sarà a carico della parte promittente venditrice.

(*In caso di frazionamento* è necessario specificare ogni modalità relativa, con specifico riferimento all'assunzione delle relative spese).

Imposte e tasse a carico delle parti come per legge.

7) Le parti si danno reciprocamente

mente a favore ed a carico della parte promissaria acquirente.

Le spese condominiali approvate in preventivo per opere già eseguite ma non ancora pagate in tutto o in parte al momento della stipulazione dell'atto pubblico saranno a carico della parte promissaria acquirente per la parte ancora da pagare.

8) Le spese di registro, di bollo e le altre eventuali inerenti, comprese

Chi legge queste pagine è certo di essere aggiornato su tutte le ultime novità

le conseguenti ipoteche, soprattasse e sanzioni, comunque relative alla presente scrittura, saranno interamente a carico della parte che, non conformandosi a quanto in essa contenuto e previsto, darà causa al suo utilizzo ed alla sua eventuale produzione in giudizio.

9) Tutti i termini previsti dalla presente promessa di compravendita sono essenziali ai fini della validità ed efficacia della stessa.

10) Qualunque controversia fosse per insorgere fra le parti in relazione all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione ed in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto (e del quale la presente clausola costituisce parte integrante) e alle successive sue integrazioni e modificazioni, dovrà essere rimessa alla decisione di un arbitro amichevole compositore da nominarsi di comune accordo e, in difetto, dal Presidente Provinciale dell'Associazione della Proprietà edilizia - Confedilizia avente sede ove è ubicato l'immobile.

Trascorsi trenta giorni senza che le parti, non avendo trovato l'accordo sulla nomina dell'arbitro, non abbiano ricorso al Presidente anzidetto per detta nomina, le stesse potranno rivolgersi all'Autorità Giudiziaria ordinaria.

Data \_\_\_\_\_  
Parte promittente venditrice \_\_\_\_\_

Parte promissaria acquirente \_\_\_\_\_

A sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente gli artt. 2, 3, 4, 7, 9, 10 della presente scrittura.

Modello di contratto predisposto dall'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

**CONFEDILIZIA**  
Segreteria generale  
Via Borgognona, 47  
00187 ROMA

Chiedete ai nn.  
06/6790674-6792532  
gli indirizzi delle Associazioni provinciali aderenti

LA CONFEDILIZIA  
È L'UNICA ASSOCIAZIONE  
PRESENTE IN TUTTA ITALIA

atto e dichiarano che la presente promessa di compravendita, avendo esclusivamente valore obbligatorio tra le parti stesse, non determina ancora il trasferimento della proprietà dell'immobile in oggetto, il quale si verificherà unicamente, così come ogni altro effetto reale, con la stipulazione dell'atto pubblico notarile.

Da tale data gli utili e gli oneri della proprietà andranno rispettiva-

# Un altro modello contrattuale Confedilizia

## Contratto di affitto di azienda

Tra \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, che d'ora innanzi per brevità sarà denominato *Locatore*, da una parte e \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, che d'ora innanzi per brevità sarà denominato *Affittuario*, dall'altra parte,

premessi che il presente contratto è stato stabilito in tutte le sue clausole con la reciproca collaborazione \_\_\_\_\_ si conviene

quanto segue:

### Art. 1 - Oggetto del contratto

Il locatore affitta all'affittuario la propria azienda, costituita da un complesso di beni organizzati per l'esercizio di impresa commerciale nel settore del \_\_\_\_\_.

### Art. 2 - Stato patrimoniale dell'azienda affittata

Il locatore dichiara che la situazione patrimoniale veritiera e corretta dell'azienda affittata è chiaramente espressa dallo stato patrimoniale sottoindicato e l'affittuario ne prende atto.

#### ATTIVITÀ

Immobilizzazioni immateriali  
Immobilizzazioni materiali  
Immobilizzazioni finanziarie  
- crediti  
- altre.

Totale immobilizzazioni

Rimanenze

Crediti

Attività finanz. non constit. imm.

Disponibilità liquide

Totale attivo circolante

Ratei e risconti

Totale attività

#### PASSIVITÀ

Fondi per rischi ed oneri

Trattam. fine rapp. lavoro subord.

Debiti

Ratei e risconti

Totale passività

CONTI D'ORDINE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Totale conti d'ordine

### Art. 3 - Inventario iniziale

Il complesso dei beni dati in affitto è costituito da diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi e diritti simili, immobilizzazioni materiali; rimanenze, titoli; ratei e risconti attivi e passivi; T.F.R.; con esclusione di disponibilità liquide, crediti e debiti anche potenziali.

Il complesso dei beni ceduti in affitto risulta dall'allegato inventario iniziale redatto per quantità e valori dal locatore ed accettato dall'affittuario.

L'inventario iniziale costituisce parte integrante del contratto.

### Art. 4 - Obblighi di gestione dell'affittuario

L'affittuario ha l'obbligo di gestire l'azienda senza modificarne la destinazione. Egli deve conservare l'efficacia dell'organizzazione, il valore ed efficienza delle immobilizzazioni tecniche ed assicurare all'azienda una dotazione normale delle scorte di magazzino.

Il locatore ha diritto di controllare il puntuale adempimento di tali obblighi, anche a mezzo di tecnici di fiducia, tutte le volte che lo ritiene opportuno, previo preavviso di almeno 48 ore.

L'affittuario subentra in tutti i contratti stipulati dal locatore per l'esercizio dell'azienda ed in particolare nei rapporti di lavoro.

L'affittuario si obbliga ad assicurare i beni dell'azienda contro i rischi di incendio, furto, perimento fortuito, responsabilità civile e rischi specifici inerenti l'attività aziendale, comunicando al locatore gli estremi delle polizze sottoscritte prima di entrare nella detenzione dell'azienda.

### Art. 5 - Garanzie del locatore

Il locatore si assume le seguenti obbligazioni di garanzia:

- piena proprietà, libertà e disponibilità dei beni aziendali oggetto del contratto e loro immunità da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti, salvo quanto appresso specificato: \_\_\_\_\_;
- correttezza formale e sostanziale, civile e tributaria, delle scritture contabili.

Le parti danno atto che l'azienda è ubicata nell'immobile sito in \_\_\_\_\_, immobile del quale il

Chi legge  
queste pagine  
è certo  
di essere aggiornato  
su tutte le ultime novità

locatore ha il godimento in virtù del contratto di locazione stipulato in data \_\_\_\_\_ con il proprietario dell'immobile \_\_\_\_\_ con scadenza \_\_\_\_\_ al canone attuale di £. \_\_\_\_\_ (diconsi \_\_\_\_\_) più le spese; tale contratto viene allegato in copia al presente atto. Si conviene che il contratto di locazione dell'immobile sia ceduto all'affittuario ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 36 della L. 27/7/78 n. 392 e l'affittuario, subentrando in detto contratto, lo accetta in ogni sua parte, così co-

me accetta gli altri contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda.

Il locatore non potrà compiere sui beni aziendali innovazioni o altri atti od opere che diminuiscano il godimento da parte dell'affittuario.

### Art. 6 - Inventario finale

Al termine dell'affitto l'affittuario redigerà in contraddittorio con il locatore l'inventario finale per quantità e valori. Questi ultimi saranno determinati in base al prezzo corrente di sostituzione per le immobilizzazioni e al costo corrente di acquisto per le rimanenze; da tali valori sarà dedotto il fondo T.F.R. relativo ai dipendenti a carico. Nessun valore può essere attribuito all'avviamento o a beni estranei all'attività dell'impresa.

Il locatore, a sua scelta insindacabile, potrà non acquisire i beni acquistati dall'affittuario durante il contratto e, in tal caso, potrà aggiungere per iscritto a quest'ultimo di asportare detti beni all'atto del rilascio dell'azienda.

La differenza tra il valore complessivo dell'inventario iniziale e finale è regolata in denaro, per il 50% alla riconsegna e per il residuo 50% alla fine del sesto mese successivo, con l'aggiunta degli interessi legali.

### Art. 7 - Divieto di concorrenza

Il locatore si obbliga ad astenersi per tutto il periodo di durata dell'affitto dall'iniziare una nuova impresa che per oggetto, ubicazione e altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata.

Il locatore si obbliga altresì per il medesimo periodo di tempo a non diventare socio illimitatamente responsabile, amministratore, procuratore, dipendente, agente o rappresentante di impresa idonea allo sviamento della clientela come precisato al comma precedente.

### Art. 8 - Durata e corrispettivo

L'affitto d'azienda avrà la durata di anni \_\_\_\_\_ con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e, in mancanza di disdetta inviata da una delle parti mediante lettera raccomandata r.r. almeno \_\_\_\_\_ mesi prima della scadenza, si rinnoverà tacitamente per 1 anno, al termine del quale cesserà definitivamente senza necessità di ulteriore disdetta.

L'affittuario si obbliga a corrispondere al locatore un canone annuo di £. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) da corrispondersi in quattro rate trimestrali, ciascuna di £. \_\_\_\_\_, da versarsi alle seguenti scadenze \_\_\_\_\_.

In caso di ritardo nel pagamento superiore a quindici giorni, è dovuto

al locatore un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato del \_\_\_\_\_.

Il canone è soggetto a rivalutazione annua sulla base delle varia-

### Confedilizia Segreteria generale

00187 Roma

V. Borgognona, 47

Tel. 06/6790674-6792532

zioni registrate dall'indice ISTAT, con decorrenza automatica e senza necessità di richiesta.

### Art. 9 - Spese a carico dell'affittuario

L'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni affittati senza diritto ad alcun corrispettivo al termine del contratto e saranno a suo carico altresì tutte le spese accessorie e condominiali, nessuna esclusa.

### Art. 10 - Divieto di subaffitto

L'affittuario non potrà subaffittare né cedere il contratto di affitto a terzi, se non con il consenso scritto del locatore.

### Art. 11 - Risoluzione del contratto

L'affittuario ha diritto di risolvere il contratto qualora i beni presi in affitto, successivamente alla stipula del contratto, siano assoggettati ad azioni esecutive per debiti erariali o di lavoro riferiti a situazioni o eventi sorti precedentemente alla stipula anzidetta, salvo che il locatore, tempestivamente avvertito, non saldi ogni debito entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione. A tal fine l'affittuario ha l'obbligo di informare il locatore di probabili passività erariali o di lavoro relative al periodo precedente il contratto non appena esse si manifestino.

Il locatore ha diritto di risolvere il contratto qualora l'affittuario non destini al servizio dell'azienda i mezzi necessari per la sua normale gestione, non osservi le regole della buona tecnica con nocumento per le immobilizzazioni, muti la destinazione economica dell'azienda e/o ritardi il pagamento di quanto pattuito di 15 giorni decorrenti dalla data di ciascuna scadenza.

Su richiesta del locatore il contratto si risolverà altresì nel caso in cui il locatore alieni l'azienda a terzi. Il locatore dovrà provvedere a comunicare l'alienazione all'affittuario tramite lettera raccomandata con A.R.; l'affittuario avrà diritto a rimanere nella detenzione dei beni per un anno dalla data di ricezione della comunicazione.

# Contrattuale Confedilizia

Se al momento dell'effettivo rilascio non è ancora decorsa la metà della durata prevista nel contratto l'affittuario avrà diritto a n. \_\_\_\_\_ mensilità del canone d'affitto a meno che non abbia raggiunto e sottoscritto convenzioni diverse con l'acquirente.

La violazione delle clausole di cui agli artt. 4, 5, 8, 9 e 10 del presente contratto costituisce causa di risoluzione ex Art. 1456 cod. civ.

## Art. 12 - *Riconsegna documentazione*

Al termine del contratto a sensi di legge, l'affittuario dovrà riconsegnare tutte le licenze e le autorizzazioni commerciali impegnandosi a prestare tutti i consensi e le attività necessarie per la reintestazione delle licenze e delle autorizzazioni in capo al locatore o al soggetto da questi designato.

## Art. 13 - *Clausola penale*

Alla scadenza del contratto, l'affittuario deve riconsegnare l'azienda al locatore immediatamente, riconoscendogli una penale di £. \_\_\_\_\_ per ogni giorno di ritardata riconsegna, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori danni. Detta penale dovrà essere versata anche in caso di ritardata consegna e volturazione, al medesimo imputabile, delle licenze ed autorizzazioni di cui all'art. 12.

## Art. 14 - *Imposta di registro*

L'imposta di registro relativa alla presente scrittura è a carico dell'affittuario. Le parti, ciascuna per proprio conto, provvederanno a presentare denuncia del presente contratto all'ufficio provinciale IVA e alla Camera di Commercio.

## Art. 15 - *Deposito cauzionale*

L'affittuario costituisce nelle mani del locatore un deposito cauzionale non imputabile nè a canone, nè ad oneri accessori, nè ad altro titolo, di £. \_\_\_\_\_, a garanzia degli obblighi contrattuali. Tale deposito sarà integrato in base agli aggiornamenti ed agli eventuali aumenti del canone. A tal fine il locatore depositerà la cauzione su un conto bancario vincolato e i relativi interessi verranno accreditati dalla banca all'affittuario. Il deposito sarà restituito alla cessazione del rapporto, dopo la regolare consegna dei locali, semprechè l'affittuario abbia adempiuto integralmente a tutte le obbligazioni contrattuali (in alternativa si può ipotizzare una fideiussione).

## Art. 16 - *Tentativo di conciliazione*

Insorgendo vertenze o dissidi fra le parti contraenti ovvero fra questi e l'amministrazione del Condominio dove ha sede l'azienda anche in ordine all'interpretazione del presente

contratto, il locatore interesserà la locale Associazione della Proprietà Edilizia aderente alla Confedilizia, ed il conduttore il sindacato inquilini di suo gradimento per tentare un amichevole componimento prima di esperire le azioni di cui all'art. 18 del presente contratto.

## Art. 17 - *Norme applicabili*

Al presente contratto sono applicabili le norme di cui agli artt. 2557, 2558 e 2562 c. c.

## Art. 18 - *Clausola compromissoria*

Qualunque controversia fosse per insorgere fra le parti in relazione all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto (e del quale la presente clausola costituisce parte integrante) e alle successive sue integrazioni e modificazioni, dovrà essere decisa da un Collegio arbitrale composto da tre membri. Ciascuna delle parti nominerà un arbitro; gli arbitri nominati dalle parti provvederanno di comune accordo a scegliere il terzo arbitro, che fungerà da Presidente.

Qualora manchi la designazione di uno degli arbitri di nomina di parte si applicano le norme di cui all'art. 810, 1° e 2° comma c.c., intendendosi la parte interessata investita del potere di provocare la nomina dell'arbitro mancante. In mancanza di ciò e trascorsi 20 giorni dal momento in cui tale nomina poteva essere provocata, le parti potranno ricorrere all'autorità Giudiziaria ordinaria.

Il Collegio arbitrale così costituito avrà sede presso il domicilio del Presidente e giudicherà secondo diritto.

Gli arbitri, che sono esonerati da ogni formalità di procedura, emetteranno il lodo nel termine di giorni 90 dall'accettazione della nomina.

La pronuncia sarà inappellabile, essendo le parti tenute, ora per allora, a darvi esecuzione, rimossa ogni eccezione al riguardo.

## Art. 19 - *Spese*

Tutte le spese relative alla redazione del presente contratto e quelle successive che eventualmente dovessero essere sostenute dalle parti per la validità dello stesso saranno a carico di ciascuna parte nella misura del 50%.

Il Locatore \_\_\_\_\_ L'Affittuario \_\_\_\_\_

(Le firme devono essere autenticate da notaio, che provvederà alla registrazione dell'atto e alla sua iscrizione nel registro delle società commerciali: art. 6, L. 12 agosto 1993, n. 130).

Modello di contratto predisposto dall'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Sicurezza lavoro, scattano gli obblighi

Il 27 novembre - a meno di proroghe stabilite all'ultimo istante con un decreto-legge - scattano i termini per l'applicazione delle normative sulla sicurezza sul lavoro previste dal d.lgs. 626/94.

Nei confronti dei dipendenti da proprietari di fabbricati gli obblighi sono essenzialmente di natura informativa, in quanto il citato decreto attua limitazioni per i "lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato". Tali adempimenti sono indicati agli artt. 21 e 22 del d. lgs. precitato. Si rinvia a quanto già segnalato su *Cn* maggio '95 e ottobre '95.

Per quanto concerne i lavoratori domestici, la normativa in oggetto non trova applicazione, per espresso dettato dello stesso decreto (art. 2).

Per quanto riguarda, infine, i dipendenti delle singole Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia si rinvia a quanto comunicato con apposita Circolare confederale.

## STRANEZZE PARLAMENTARI...

### Prelazione per tutti e Circolare Cristofori

Il deputato della Lega Nord Ballaman ha presentato una formale interrogazione per chiedere al Ministro del tesoro "se ritenga di estendere la clausola di prelazione già in atto per i patti in deroga a tutti i contratti in essere, ex art. 38 legge 27 luglio 1978 n. 392".

Dal canto suo il deputato di An Urso ha chiesto di sapere dal Ministro del Lavoro "come mai l'Enpam diversamente dagli altri enti, non abbia ritenuto di applicare la Circolare Cristofori". Come è noto, proprio dalla Circolare Cristofori (non accettata dalla Confedilizia, ma solo da piccole associazioni) è derivato lo scandalo di Affittopoli, scoppiato in agosto.

### Ricevute Ici sulle porte di casa

25 deputati della Lega Nord hanno presentato una proposta di legge (primo firmatario, Asquini) recante "Nuove norme per la riorganizzazione del sistema fiscale". Fra l'altro, è previsto che il Ministro delle finanze possa disporre, con proprio decreto e per un periodo massimo di 90 giorni, "l'esposizione, a carico del contribuente, delle ricevute di versamento Ici sull'accesso principale degli immobili assoggettati al tributo" nei Comuni nei quali il numero medio di abitanti per immobile e il rapporto fra immobili abitativi e non abitativi "siano superiori a 3,5".

## CONFEDILIZIA

*i patti in deroga in buone mani*

### L'imposta deve essere certa

L'imposta che ciascun individuo è obbligato a pagare dovrebbe essere certa e non arbitraria. Il tempo del pagamento, il modo del pagamento, la somma da pagare, tutto questo dovrebbe essere chiaro e semplice per il contribuente e per ogni altra persona. Ove sia altrimenti, ogni persona soggetta all'imposta è posta più o meno sotto l'arbitrio dell'esattore dell'imposta, il quale può aggravare l'imposta a qualunque contribuente che non gli vada a genio o estorcergli, con il timore di questo aggravamento, qualche regalia o gratificazione. L'incertezza dell'imposta incoraggia l'insolenza e favorisce la corruzione di una categoria di persone la quale è naturalmente impopolare, anche quando non sia insolente né corrotta.

Adam Smith



## RASSEGNA STAMPA

### Il nuovo business? È nelle vecchie case

Casa: un piccolo proprietario. Questo il titolo che il *Corriere della sera* del 3/10 premette a questa lettera (nel cui merito non entriamo) di Rino Tartaglino, di Genova: «Ho capito il perché delle continue stangate fiscali sulla casa. Le imposte e le tasse che gravano sulla casa in pratica riguardano solo i piccoli proprietari. I miliardari abitano ville, tenute ed attici lussuosi intestati a società. Non sono proprietari di nulla, pertanto non pagano niente. I politici ed i sindaci hanno attici di proprietà di enti previdenziali con canoni spesso irrisori e non devono preoccuparsi se variano le rendite catastali o se aumenta l'Ici. Chi inventa le tasse non si preoccupa, tanto non deve pagare. Le tasse sono come le casse da morto, chi le fa le fa per gli altri».

Su *Italia Oggi* del 5/10 Maria Paola Delli, di Rastignano (Bologna), scrive tra l'altro: «Le attività industriali e commerciali non si possono portare in Svizzera. Anche le case non si possono portare né in Svizzera né nel Mar dei Caraibi o altrove. E quindi, chi o che cosa si tassa? Sempre e solo chi paga e paga esageratamente fior di quattrini a un fisco esoso, ingiusto e sperequato».

Guido Desolati scrive su *La Nazione* del 6/10: «I Comuni potranno aumentare ancora gli estimi catastali, già rivalutati nel 1992, ma soltanto ai fini Ici, restando esclusa l'Irpef. È prevedibile che quasi tutti gli Enti locali vi ricorreranno e con ciò verrà smentito il conclamato proposito del Governo di non aumentare la pressione fiscale con la prossima Finanziaria. Quello che peraltro mi preme mettere in evidenza è che ancora una volta si punta sulla casa per risanare le finanze dello Stato, come se i proprietari di immobili costituissero l'unica categoria da spremere regolarmente sotto il profilo fiscale. Oltretutto occorre considerare che i proventi dell'Ici vengono utilizzati dai Comuni per le molteplici necessità dei cittadini, di tutti i cittadini e cioè proprietari di immobili ed inquilini, e non appare quindi giusto che a coprire le spese comunali debbano essere chiamati solo i proprietari di case e non anche gli inquilini».

«Vengono inferte - scrive Graziano Arcangeli su *il Resto del Carlino* del 18/10 - continue mazzette fiscali contro le case di abitazione, acquistate a prezzo di notevoli sacrifici economici. Stanno crollando i progetti di compravendita degli appartamenti singoli, diventati simbolicamente proprietà dello Stato, che sfrutta a piacimento con balzelli di ogni genere... L'ulteriore aumento dell'Ici, già preventivato dal governo, ne è la riprova. Particolarmente i piccoli proprietari risentono di simile «strategia» degna di miglior causa e gli intenzionali acquirenti di appartamenti restano in attesa di «tempi migliori» per investire nelle «quattro mura» i loro sudati risparmi. Conseguentemente ne risentiranno in modo determinante tutte le forze del lavoro interessate alle costruzioni edili: muratori, carpentieri, falegnami, fabbri, ecc., insomma, tutte le forze produttive operanti nel settore. È facile stabilire perciò che i nostri «amministratori» hanno imboccato la strada sbagliata e controproducente per risanare parzialmente il bilancio statale».

Sul *Messaggero* del 9/10, Aurelio Fortis di Nichelino scrive: «Io non capisco. Perché bisognerebbe premiare con l'aumento dell'Ici i Comuni che costruiscono piscine a 700 metri d'altezza? I Comuni che edificano campi da golf? I Comuni che affittano i loro immobili a mille lire al mese? I Comuni che non incassano dai loro inquilini nemmeno le spese per l'ascensore?».

«Aliquota Ici, libertà all'ingiù» è il titolo che *La stampa* del 19/10 pone alla lettera di Renato Foresto di Trana (Torino): «Una domandina sulla Finanziaria: perché non si permette ai Comuni libertà di aliquota Ici anche all'ingiù? Ve n'è certamente qualcuno che, prendendo sul serio l'annuncio di disimpegno dello Stato si è snellito quanto basta per poter scendere».

Su *Espansione* di ottobre Alessandro Bini pubblica un esaustivo articolo dal titolo «Il boom del recupero. Il nuovo business? È nelle vecchie case». Vi si spiega che le ristrutturazioni e la manutenzione dei vecchi stabili assorbono il 57% del fatturato di settore. I cantieri, insomma, migrano verso il centro storico. E il mercato cresce, ma si polverizza.

Su *le leggi illustrate* n. 10 (ottobre 95) da segnalare l'articolo di Andrea P. Giorgi «Quali affitti dopo Affittopoli?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

### Permanente attualità

Alleviare la proprietà urbana dai carichi e dai gravami imposti dai pubblici poteri e rendere meno vessatoria l'imposizione; contemperare le esigenze dei pubblici servizi con l'esercizio e lo sviluppo della proprietà immobiliare urbana

(Associazione proprietà edilizia di Parma - Scopi sociali - Statuto 1920)

### Tabella imposte su redditi e patrimoni immobiliari

IMPOSTE	ANNI D'IMPOSTA													
	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Ilor - Iciap	381	455	619	1.137	1.193	1.389	1.564	1.730	1.776	3.988	4.565	4.715	6.125	2.105
Isi - Ici	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.056	14.284
Irpef - Irpeg	875	1.083	1.544	1.850	2.205	2.431	2.495	2.674	2.836	3.329	3.945	4.477	7.693	7.043
Rival. beni aziend.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	450	2.109
<b>Totale</b>	<b>1.256</b>	<b>1.538</b>	<b>2.163</b>	<b>2.987</b>	<b>3.398</b>	<b>3.820</b>	<b>4.059</b>	<b>4.404</b>	<b>4.612</b>	<b>7.317</b>	<b>8.510</b>	<b>9.642</b>	<b>22.983</b>	<b>24.983</b>

(Valori correnti in miliardi di lire) - Fonte: Ufficio STUDI Confedilizia

### Bonifica, niente doppiopioni

Il contributo per la bonifica applicato ad un immobile urbano costituisce un duplicato impositivo. Tale principio è stato esplicitamente ribadito dal Tar della Campania in diverse ordinanze pronunciate respingendo le richieste di sospensiva inoltrate dai Consorzi di bonifica della Campania contro la deliberazione 942 del 23/2/95 della Giunta regionale campana.

La delibera ha disposto che i Consorzi di bonifica provvedano «alla revisione del piano di classifica del territorio con l'esclusione dai ruoli di contribuzione consortile di tutti gli immobili ricadenti in aree classificate urbane incluse nel perimetro consortile, con esclusione di quelle per le quali i Consorzi erogano servizi essenziali (sollevamento acque ecc.)». La Regione ha constatato che «l'attività di bonifica ha perso la valenza originaria»; di conseguenza, il piano di classifica - col quale si riparte la contribuzione - non va applicato agli immobili urbani, che «sono anche soggetti all'imposizione di tributi per lo smaltimento di acque reflue urbane».

Il Tar ha fatto proprie tali considerazioni (per le quali si veda *Confedilizia notizie* n. 8/94) rilevando che «la sottrazione alla utilizzazione agricola del territorio fa venir meno l'originaria causale dell'imposizione per la bonifica dei terreni agricoli e non giustifica tributi consortili che sono cumulati con la tassa scarichi civili». Trova così autorevole conferma la posizione sempre sostenuta dalla Confedilizia, contraria all'imposizione della bonifica sugli immobili urbani, che già pagano la tassa sulle fognature (per legge onnicomprensiva) e il tributo ecologico a favore delle Province.

### Commissione di Mantova su rendite categoria D

La Commissione tributaria di 1° grado di Mantova (Pres. rel. Momoli) ha annullato - su ricorso dell'avv. Italo Moreschi, della locale Associazione territoriale Confedilizia - le rendite attribuite ad alcuni immobili di categoria D. «Basti osservare - dice la motivazione della decisione - che agli immobili in esame sono state attribuite le rendite rivalutate con coefficiente, rendite che - trattandosi di immobili di categoria D - andavano invece determinate con stima diretta, ai sensi dell'art. 10 D.P.R. n. 1142/49».

## Locazioni, in Svizzera accordi collettivi

Gli accordi collettivi fra organizzazioni dei proprietari di casa e organizzazioni degli inquilini sono riconosciuti nella liberale Svizzera e godono addirittura il rango di disposizione costituzionale.

La vicina Confederazione sta rivedendo il testo della propria Costituzione, che conta ormai un secolo e mezzo, coordinando le norme in vigore e aggiornandole con nuove disposizioni. Nel nuovo testo, attualmente sottoposto alla consultazione dei cittadini elvetici, l'articolo 89 (che riprende l'attuale 37 *septies*) tratta appunto delle locazioni: "1. La Confederazione può emanare disposizioni contro gli abusi nel settore delle locazioni. 2. Essa può sancire che i contratti-quadro di locazione o altri accordi fra le associazioni di locatori e di conduttori hanno forza di legge obbligatoria verso tutti a condizione che tengano il dovuto conto degli interessi legittimi delle minoranze e delle diversità regionali e che rispettino l'egualianza davanti alla legge e la libertà d'associazione".

**CONFEDILIZIA**  
l'organizzazione storica  
dei proprietari di casa

## Patti in deroga e uso diverso

Nuova, autorevole conferma sull'applicabilità dei patti in deroga all'uso diverso. Così, infatti, l'Ufficio studi della Camera dei deputati interpreta (ed ha interpretato) la normativa di cui trattasi.

Com'è noto, nello stesso senso si è recentemente pronunciato - aderendo ad un orientamento giurisprudenziale che annovera più precedenti - anche il Tribunale di Piacenza. La sentenza relativa - di cui *Cn* ha dato notizia a suo tempo - è pubblicata sull'autorevole rivista *i contratti* (n. 3/95), con esaustiva nota favorevole di Domenico Capra, dell'Università di Milano, che fa in modo magistrale il punto sullo stato della dottrina e della giurisprudenza al proposito.

Sentenza e commento sono già state diffuse a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia.

## Dal dibattito su "affittopoli"

(Camera dei deputati, seduta 27.9.95)

VIETTI (CCD), SCANDALO ANNUNCIATO

Credo che la vicenda di cui si parla abbia avuto una «cronaca di scandalo annunciato» perché - mi permetto di ricordarlo - fin dal 17 maggio 1995 il sottoscritto ha presentato un'interrogazione in cui chiedeva al ministro del lavoro (siamo, ripeto, al maggio di quest'anno e quindi molti mesi prima che *il Giornale* facesse esplodere lo scandalo), se non ritenesse di dover revocare la circolare Cristofori la quale escludeva l'applicazione dei patti in deroga dal patrimonio immobiliare degli enti pubblici. A quella interrogazione non ho mai ricevuto risposta e sulla scorta di essa il 20 agosto scorso rilasciai un'intervista a *Il Giornale* richiamandone i contenuti. Dopo quell'intervista lo scandalo montò e la valanga assunse poi le dimensioni che tutti conosciamo.

Quando finalmente la legge sull'equo canone è stata superata attraverso la valvola di sfogo dei patti in deroga, il patrimonio immobiliare pubblico è stato sottratto alla possibilità di approfittare di tale via di uscita: gli accordi Cristofori, sottoscritti in modo un po' surrettizio da alcune piccole e non rappresentative associazioni di proprietari di immobili privati, stabilirono che gli enti non avrebbero fatto ricorso ai patti in deroga. Questo, di fatto, come sempre capita, si è trasformato non in una garanzia di tutela per le categorie più deboli, che potevano ricorrere alla locazione a condizioni privilegiate degli immobili di proprietà degli enti pubblici, ma in una situazione di privilegio per la *nomenklatura* di Stato, quella stessa nella quale - lo voglio ricordare senza tornare sulla polemica - erano rappresentate tutte le forze politiche, nessuna esclusa.

Abbiamo chiesto fin dal maggio, prima che il bubbone scoppiasse, che il ministro del lavoro valutasse l'opportunità di revocare la circolare Cristofori e restituisse alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico la possibilità di adeguarsi al mercato, tirandola fuori da quella nicchia che non proteggeva gli interessi deboli, quelli meritevoli di tutela, ma mirava a conservare privilegi che non avevano più - per il caso in cui l'avessero avuta - alcuna giustificazione.

La circolare Cristofori del 1992 non fu ritirata allora e non mi risulta che ancora oggi lo sia stata. Perciò chiediamo con forza al ministro di intervenire in questa materia e di revocarla, restituendo alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico un'elasticità che consenta di dare una risposta adeguata a situazioni di reale bisogno e non di tutelare indebite posizioni di privilegio.

I patti in deroga hanno dimostrato sul mercato privato - e non ho dubbi che lo dimostreranno anche su quello pubblico - una capacità di riequilibrio dei picchi troppo bassi dell'equo canone ed anche di quelli troppo alti del mercato; hanno costituito una valvola di sfogo di un sistema locatizio che era giunto ormai all'asfissia. Aver sottratto al patrimonio pubblico la possibilità di fruire di quella via d'uscita è stato un grave errore, per cui chiediamo che il Governo rimedi prima possibile.

Gli aumenti di canone frutto dei patti in deroga non sono stati sufficienti a coprire l'incremento della fiscalità sulla casa pari al 138 per cento nel 1992 ed al 159 per cento nel 1993 rispetto al 1991, con un'incidenza che è raddoppiata in due anni se riferita alle entrate tributarie complessive dello Stato. Il patrimonio immobiliare privato non è più in grado, se si vuole che risponda ad esigenze di interesse collettivo, di sopportare una pressione fiscale così forte. Occorre anzi, nel rivedere il carico fiscale, utilizzare proprio la leva fiscale per risolvere il problema dell'immissione sul mercato di più alloggi che agevolino coloro che versano in maggiori difficoltà nel pagare gli affitti. Bisogna allora immaginare agevolazioni fiscali per chi affitta. È all'esame della Commissione ambiente una proposta di legge, sulla quale si registra un vasto consenso delle forze politiche, che prevede per chi affitta una riduzione del reddito dichiarato, nell'ambito di accordi provinciali. Questo utilizzo della leva fiscale per agevolare e premiare coloro i quali immettono le abitazioni sul mercato risponde alla duplice esigenza di «sgessare» il mercato delle locazioni e di agevolare le fasce a reddito più debole. In quel provvedimento è prevista inoltre la riconduzione della gestione degli sfratti all'autorità giudiziaria, sottraendola alla autorità amministrativa. Anche questo rappresenta, a nostro avviso, un elemento importante per dare al proprietario la sicurezza di poter ritornare in possesso del proprio alloggio e che questo, una volta affittato, non venga perduto per sempre. Quest'ultimo rappresenta, infatti, uno degli incentivi più forti a non affittare gli alloggi e a lasciarli sfitti.

CECONI (AN), REDDITIVITÀ ALL'1-2 PER CENTO

L'atto fondamentale per il superamento della legge sull'equo canone è stato l'approvazione della legge n. 359, con la quale veniva stabilita la possibilità di stipulare accordi in deroga. Quello che occorre ricordare, in sostanza, è che nel settembre del 1992 una circolare ministeriale - la famigerata circolare del ministro democristiano, onorevole Cristofori - stabiliva che per gli immobili abitativi di proprietà dello Stato e degli enti previdenziali si potessero applicare - e sono stati applicati - canoni senza logica alcuna, che hanno scontentato tutti. Forse sarà colpa della nostra scarsa cultura giuridica, ma abbiamo sempre creduto che le circolari ministeriali fossero esplicative della legge e non fonte di diritto.

Affittopoli è il frutto avvelenato di questo tipo di cultura, cari colleghi della sinistra, della cultura statalistica che deriva dal connubio catto-comunista: è un fenomeno aberrante, sguaiato ed offensivo per la gente che, pur avendone il diritto, fatica a trovare un alloggio a canone equo. Con Affittopoli, la *nomenklatura*, la casta dei politici, i sindacalisti, i magistrati, gli alti burocrati, gli amici degli amici, hanno avuto il privilegio di usufruire di alloggi pubblici al prezzo politico costituito dall'equo canone quando con l'applicazione dei patti in deroga avrebbero dovuto pagare, avendone la possibilità, perché in possesso di un reddito superiore a quello per accedere all'edilizia economica e popolare, canoni di mercato 3-4 volte superiori all'equo canone non appartenendo ovviamente a categorie sociali da inserire negli elenchi di mendicizia. Questo è il dato giornalistico che è stato evidenziato da un giornalista coraggioso e testardo come tutta la gente bergamasca, Vittorio Feltri, che ha messo in grande difficoltà la sinistra. E io dico ai colleghi della sinistra: fate appello alla vostra storia, in essa avete trovato dei momenti in cui avete davvero difeso i ceti e le classi più deboli. Oggi voi state difendendo, cari colleghi della sinistra, delle insopportabili ed intollerabili situazioni di privilegio di classi sociali, che sono le classi della *nomenklatura*. In sostanza, voi avete fatto quello che dantesca mente si può dire «licito in vostra lege». A tutto ciò si aggiunge il fatto che il bene economico casa è già tassato nella sua produzione di reddito con l'IRPEF e l'IRPEG ed è stato ulteriormente penalizzato fiscalmente con l'ICI, che è la più odiosa e la più iniqua delle tasse che colpiscono la casa in quanto non grava sui fruitori dei servizi comunali - ai quali dovrebbe essere rapportata (ma non lo è) - bensì sui proprietari di casa, siano essi soggetti pubblici che privati. Ciò ha come risultato che la redditività del bene casa, intesa come remunerazione del diritto di proprietà, è scesa a livelli bassissimi: intorno all'1-2 per cento. Così, chi avesse acquistato titoli di Stato invece che una casa avrebbe avuto in termini finanziari una netta convenienza, dal momento che gli interessi sono stati nettamente superiori al canone pagato per l'uso della casa.

## RISCALDAMENTO

### Terzo responsabile, nomina facoltativa

#### La Confedilizia domanda...

Sulla base di numerose segnalazioni, risulta a questa Confederazione che molti proprietari ed amministratori siano stati invitati, con le più varie motivazioni, spesso infondate, a designare il "terzo responsabile" ed a sottoscrivere contratti di gestione degli impianti termici. Gli inviti in questione sono spesso accompagnati da una forte sottolineatura della responsabilità della proprietà, che viene di frequente snaturata ed estesa a campi non pertinenti.

Viene segnalata sull'argomento una grande confusione. La causa di ciò risiede, a nostro avviso, nel fatto che la chiarezza delle disposizioni dell'art. 31 della legge 10/91 è stata oscurata dalle disposizioni contenute nel suo regolamento di applicazione, il DPR 412/93. La circolare esplicativa n. 233/F del 12.04.94 ha contribuito solo in parte a fare chiarezza sulla corretta interpretazione della norma.

Questa Confederazione ritiene importante che, sull'argomento, il Ministero dell'Industria, a fronte dei principali punti equivoci, fornisca una corretta interpretazione.

Premesso che l'art. 31 della legge 10/91 prevede che l'obbligo di disporre le operazioni di manutenzione e la conseguente responsabilità in caso di inadempimento competono al proprietario o ad un "terzo che se ne assuma la responsabilità", si ritengono necessari i seguenti chiarimenti.

A) Va - a nostro avviso - ribadito che il proprietario ha la facoltà, e non l'obbligo, di delegare un terzo ad "adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia" ed a "condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI".

B) Va - sempre a nostro avviso - chiarito che il proprietario deve possedere i requisiti tecnico-professionali previsti dalla legge 46/90 o i maggiori requisiti richiesti dall'art. 11 del D.P.R. 412/93 solo se esegue personalmente la manutenzione.

Qualora, come nella generalità dei casi, si limiti a disporla (per esempio attraverso uno specifico contratto con un'azienda di manutenzione), conservandone la responsabilità, il possesso dei requisiti è richiesto all'azienda di manutenzione e non al proprietario.

C) Va pure chiarito che la responsabilità del proprietario è solo di tipo amministrativo: nel caso

non ottemperi alle disposizioni di legge relative alla conduzione e manutenzione sarà il destinatario della eventuale sanzione.

Un contratto di manutenzione correttamente stipulato scarica di fatto il proprietario di questa responsabilità, lasciandogli tutte le prerogative decisionali di proprietario (in particolare per quanto riguarda la manutenzione straordinaria).

Altre responsabilità previste a carico del proprietario dalla legislazione vigente non subiscono variazioni per gli effetti della legge 10.91.

D) Va - da ultimo, e sempre a nostro avviso - chiarito se i proprietari che intendono usufruire della fa-

coltà di delega possano delegare, fra gli altri operatori, anche i professionisti, ingegneri e periti industriali con esperienza nel settore energetico, iscritti nel relativo albo professionale, non come consulenti che suggeriscono al proprietario gli interventi più idonei, ma come soggetti in grado di provvedere direttamente o tramite la propria organizzazione ad "adottare" le misure necessarie per il contenimento dei consumi di energia, a "condurre" l'impianto secondo le prescrizioni di legge e a "disporre" i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo la delega ricevuta dal proprietario, nonché a rispondere ai fini sanzionatori.

#### ... e il Ministero risponde

Si porge riscontro alla nota prot. 3770.95 dell'1.8.95 con la quale codesta Confederazione ha sottoposto allo scrivente alcuni quesiti in ordine all'interpretazione da dare all'art. 31 della Legge 10/91.

Al riguardo si fa presente che questa Amministrazione concorda pienamente con quanto rappresentato ai punti A), B), e C) della nota in riscontro.

In particolare, si ribadisce che la delega ad un terzo della responsabilità di cui al predetto art. 31 della Legge citata è una *facoltà e non un obbligo*: in tal senso questa amministrazione ha già fornito la propria interpretazione non solo rispondendo a numerosi analoghi quesiti sull'argomento, ma dando all'interpretazione stessa il massimo della diffusione sia attraverso gli organi periferici che attraverso la stampa.

Tale determinazione è stata originata dal fatto che le eventuali correzioni della circolare già emessa (che è e comunque rimane, giuridicamente, un atto interno all'amministrazione) non sembravano essere nella fattispecie idonee al raggiungimento dello scopo, almeno in tempi brevi.

È invece necessario un chiarimento per quanto concerne il punto D) della nota surrichiamata. Questa amministrazione ribadisce, secondo quanto stabilito al punto O dell'art. 1 del D.P.R. 26/8/1993 n. 412, che il "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" può essere sia una persona fisica che una persona giuridica, ma che in entrambi i casi essa deve comunque essere fornita non solo di idonea capacità tecnica ma *anche di capacità economica e organizzativa*: in

sostanza, per proporsi come destinatari della delega di responsabilità da parte dei proprietari anche i professionisti di cui è fatto cenno nella nota *devono essere costituiti in forma di impresa*.

Ciò deriva proprio dalla necessità che il terzo responsabile non si riduca ad un consulente che suggerisca al proprietario gli interventi più idonei, bensì sia in effetti soggetto in grado di provvedere tramite la sua organizzazione ad *adottare* le misure necessarie per il contenimento dei consumi di energia, a *condurre* l'impianto secondo le prescrizioni di legge e a *disporre* i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo la delega ricevuta dal proprietario, nonché a rispondere ai fini sanzionatori.

Peraltro gli interventi di esercizio e di manutenzione degli impianti termici, ovvero i connessi incarichi professionali per perizie, consulenze, direzione dei lavori, etc. possono continuare ad essere attribuiti anche a soggetti privi delle specifiche caratteristiche individuate nel Regolamento 412/93 per il terzo responsabile, ferma restando naturalmente la necessità del possesso dei requisiti previsti dalle altre norme vigenti per l'esercizio di tali attività con particolare riferimento ai requisiti di cui alla Legge 46/90 per le attività di manutenzione. Ciò è infatti possibile tutte le volte che il proprietario dell'impianto *non si avvalga della nuova facoltà di trasferire* a tali soggetti terzi le connesse responsabilità e le mantenga in proprio, ovvero *quando tali attività siano esercitate a titolo di subcommessa* su disposizione del terzo responsabile a ciò delegato.

#### Tassa allacciamenti

La tassa sugli allacciamenti di lire 50mila (cfr. *Cn* n. 5/95) è tuttora prevista dall'ordinamento vigente, anche se la Finanziaria in corso di approvazione ne prevede l'abolizione a partire dal 1996.

Alcuni Comuni hanno comunque fatto della tassa in questione (già di per sé assurda, tant'è che se ne prevede - come visto - la soppressione) un'applicazione assolutamente illogica e contraria a legge, pretendendo il pagamento della somma di cui sopra in relazione ad ogni unità immobiliare, anche in caso di unico allaccio o innesto. In merito, si precisa che la Risoluzione ministeriale 13.4.1995 n. 94/E Prot. 4/Q/2277 stabilisce (al suo punto 4) che "per gli allacci condominiali l'eventuale tributo dovuto in misura di lire 50.000 (o in misura minore a seguito della graduazione operata in base ai criteri di cui all'art. 42, comma 6, del D.L.vo n. 507/93) deve essere corrisposto una volta sola per ogni allaccio tassabile dal condominio e non dai singoli condomini".

#### Circolare del Ministro sull'alienazione degli alloggi

Con Circolare 30.6.1995 n. 31/Seg. il Ministro dei lavori pubblici ha dettato le disposizioni esplicative della legge 24.12.1993 n. 560 recante "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

La Circolare (pubblicata sulla G.U. del 12.10.1995) può essere richiesta alla sede centrale dalle Associazioni territoriali della Confedilizia.

#### Studio prof. Gaffuri per Assoedilizia sulla tassazione delle società immobiliari

Il prof. Gianfranco Gaffuri, ordinario di Diritto tributario all'Università degli studi di Milano, ha redatto per l'Assoedilizia (associazione milanese della Confedilizia) uno studio dal titolo "La tassazione perversa delle società immobiliari: denuncia dello stato di gravità e proposte urgenti di correzione".

Le Associazioni territoriali della Confedilizia possono richiederne il testo alla sede centrale.

#### I tributi comunali sulla GUIDA NORMATIVA

La Guida normativa di 24 ore ha dedicato due "speciali" ai tributi comunali. Testi e tabelle a cura di Ezio Maria Pisapia.



## CONSIGLIO DI STATO

### Limitazioni al traffico (ma non troppo...)

Il potere del Sindaco di limitare la circolazione degli autoveicoli è "ampiamente discrezionale quanto al contenuto, non solo per l'individuazione delle categorie di veicoli, degli orari e delle zone o dei percorsi ai quali estendere il divieto di circolazione, ma altresì quanto alle deroghe, la cui necessità si presenta, tanto più quanto maggiore è l'estensione temporale e spaziale del divieto, altrettanto essenziale quanto la prevenzione dell'inquinamento atmosferico".

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con la sentenza n. 673/95 della sua quinta sezione.

Il massimo organo di giustizia amministrativa ha evidenziato che la necessità anzidetta trova un riscontro nel fatto che "per decenni la vita sociale si è organizzata sul presupposto dell'esistenza dei veicoli a motore" e che "un improvviso, generale e assoluto divieto può compromettere e compromette certamente, se il divieto assume dimensioni anche appena di una certa ampiezza, interessi fondamentali di ogni genere dei cittadini, residenti e non residenti nella zona". Tra questi - ha detto ancora il Consiglio di Stato - "rientra l'interesse a continuare l'attività economica dalla quale si trae sostentamento".

# CONFEDILIZIA

## *i patti in deroga in buone mani*

### Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione gennaio	1994 - gennaio	1995	3,8%	2,85%
Variatione febbraio	1994 - febbraio	1995	4,3%	3,22%
Variatione marzo	1994 - marzo	1995	4,9%	3,68%
Variatione aprile	1994 - aprile	1995	5,2%	3,90%
Variatione maggio	1994 - maggio	1995	5,5%	4,12%
Variatione giugno	1994 - giugno	1995	5,8%	4,35%
Variatione luglio	1994 - luglio	1995	5,6%	4,20%
Variatione agosto	1994 - agosto	1995	5,8%	4,35%
Variatione settembre	1994 - settembre	1995	5,8%	4,35%
Variatione ottobre	1994 - ottobre	1995	5,8%	4,35%

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione gennaio	1993 - gennaio	1995	8,2%	6,15%
Variatione febbraio	1993 - febbraio	1995	8,7%	6,52%
Variatione marzo	1993 - marzo	1995	9,3%	6,98%
Variatione aprile	1993 - aprile	1995	9,5%	7,12%
Variatione maggio	1993 - maggio	1995	9,7%	7,27%
Variatione giugno	1993 - giugno	1995	9,8%	7,35%
Variatione luglio	1993 - luglio	1995	9,5%	7,12%
Variatione agosto	1993 - agosto	1995	9,7%	7,27%
Variatione settembre	1993 - settembre	1995	9,9%	7,42%
Variatione ottobre	1993 - ottobre	1995	9,9%	7,42%



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

**Anno 5  
Numero 9**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
Roma - Via Borgognona, 47

Tel. 06/6793489  
Fax. 06/6793447

Impaginazione e  
Fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale  
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa  
il 7 novembre 1995

## Per i non iscritti alla Confedilizia

### DACCI FORZA - FATTI SOCIO

Caro lettore, se sei già iscritto  
alla CONFEDILIZIA,  
passa questo giornale a un amico.

Se ancora non sei iscritto  
alla CONFEDILIZIA,  
compila il riquadro a lato  
e spediscilo a:

**CONFEDILIZIA**  
**Via Borgognona, 47**  
**00187 ROMA**

Cognome _____	Nome _____
indirizzo _____	n° _____
città _____	prov. _____
c.a.p. _____	tel. _____
Desidero conoscere qual'è la sede territoriale della CONFEDILIZIA a me più vicina	
firma _____	

### IN PIU' CI SI DIFENDE MEGLIO

In tutte le sedi territoriali della CONFEDILIZIA puoi avere consigli,  
servizi e consulenze utili ed indispensabili ad un proprietario di casa

Puoi anche telefonare alla CONFEDILIZIA - sede nazionale (06) 679.34.89 \* 679.34.94 \* 679.06.74  
oppure inviare un fax (06) 679.34.47

**PER MIGLIORARE LE COSE NON CONTINUARE A COMPIANGERTI**  
**NON PERDERE L'OCCASIONE PER FAR SENTIRE INSIEME AGLI ALTRI ANCHE LA TUA VOCE**

### FATTI SOCIO - AVRAI PIU' FORZA