



## SFRATTI, ALTOLÀ AI PREFETTI

Secondo altolà ai Prefetti, dopo quello del Tar Lombardia.

Sempre su ricorso della Confedilizia (e solo della Confedilizia: non c'è altro da aggiungere ...), anche il Tar Lazio ha detto bel chiaro e tondo che i Prefetti – oggi, “Titolari dell’Ufficio territoriale di governo” (Cn giugno ‘01) – devono stare al loro posto. Al posto, cioè, che gli ha assegnato la legge. Pena il possibile risarcimento dei danni a carico dello Stato (e anche personalmente di chi ha disposto un illegittimo provvedimento, se del caso).

Il Tar Lazio, così, ha detto che non è consentito ai rappresentanti dell’Ufficio territoriale di governo “di determinare una sorta di anomala graduazione amministrativa dell’esecuzione dei provvedimenti di rilascio, per i quali il Prefetto non ha più alcuna competenza”.

Ha detto, anzi, di più. Ha detto che oggetto dell’atto prefettizio impugnato dalla Confedilizia (ed annullato dai giudici amministrativi) “non sembra essere in realtà l’ordine pubblico e la sicurezza, bensì la regolazione, ormai *contra legem*, dei rapporti tra proprietari di immobili ad uso abitativo e conduttori, con ingerenza indebita nella fase dell’esecuzione dei provvedimenti giurisdizionali di rilascio degli immobili stessi, alla quale è ormai estraneo il sistema della graduazione amministrativa”.

Parole chiare, chiarissime. È un’“ingerenza indebita”. Punto, e basta.

### All'interno

- Contributi Consorzi di bonifica, non su reddito catastale
- Il Decreto Legge di giugno per gli sfratti
- Sui primi provvedimenti del nuovo Governo
- Programma 100 giorni, la norma sulle ristrutturazioni
- Adsi, Pezzana nuovo Presidente
- La vergogna dell'Ici-aree fabbricabili
- Foresteria ammessa, nuova conferma
- Lo scadenziario per agosto e settembre del proprietario di casa e del condominio
- La Dichiarazione di Venezia dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare
- Convegno a Milano sui Testi Unici Edilizia ed Espropri

## Il Presidente a Venezia, Ancona, Chieti e Udine

Il Presidente ha incontrato al Ministero della giustizia il Sottosegretario on. Vietti, al quale ha sottoposto diversi problemi inerenti il settore delle locazioni. Ha poi partecipato all'Assemblea della Banca d'Italia (e ad una successiva riunione di presidenti di organizzazioni di categoria e banche indetta dalla Confagricoltura), al Consiglio dell'Abi-Associazione bancaria italiana e al XIV Congresso della Cisl. Col presidente della Confcommercio, Billè, Sforza Fogliani ha poi discusso problemi comuni e - unitamente al Tesoriere, dott. Gardella - ha incontrato il presidente dell'Ance, De Albertis, che era accompagnato dai vicepresidenti Delle Piane e Pavan. Il Presidente confederale, sempre a Roma, ha partecipato ad una cerimonia - nella Basilica di San Giorgio al Velabro - dell'Ordine Costantiniano di San Giorgio ed è intervenuto ad un Convegno del Comitato per la vigilanza sull'uso delle risorse idriche (sul tema "Servizio idrico integrato: ricognizioni degli impianti e primi piani d'Ambito") nonché ad un Convegno in Campidoglio dell'Associazione Civita, sui Distretti culturali. Ha pure incontrato il neo presidente dell'Adsi-Lazio, Cavazza.

A Venezia il Presidente confederale ha partecipato all'inaugurazione del Teatro Malibran - svoltasi alla presenza del Presidente della Repubblica - e, ad Ancona, ad un Convegno sull'applicazione del diritto dei trusts organizzato dalla Confedilizia e dall'aderente Assotruster. A Chieti ha partecipato al Congresso dell'Unione italiana Ufficiali giudiziari e ad Udine all'assemblea dei soci della locale Associazione territoriale.

Numerose le presenze del Presidente sui mezzi di informazione. Segnaliamo, tra le altre, la partecipazione in diretta alla trasmissione di Rai Uno "Istruzioni per l'uso" e un'intervista sulle esecuzioni di rilascio a Italaradio.

Il Vicepresidente Vigne, unitamente al Segretario Generale, ha partecipato al Ministero delle politiche comunitarie ad un'audizione sulla Direttiva europea in materia di energia negli edifici, presenti alla stessa audizione anche rappresentanti dell'Ance.

## BONIFICA

### Contributi consortili, non sul reddito catastale

T.A.R. Abruzzo, Sez. Pescara - 7-4-2000, n. 242 - Cattoni, pres.; Eliantonio, est. - S.D. e altri (avv. Marzoli) c. Regione Abruzzo (Avv. distr. Stato) e Consorzio bonifica Orta e Lavinio (n.c.).

In tema di contributi consortili, è illegittima la ripartizione delle spese con riferimento non già agli effettivi benefici tratti dalle opere realizzate, ma esclusivamente al reddito catastale degli immobili.

## CONDOMINIO

Corte di cassazione  
Sez. II, 29 marzo 2001, n. 4638

Pres. Garofalo - Est. Napoletano - P.M. Ceniccola (conf.) - Lume (avv. Cascio) c. Cond. Via F. Di Giorgi n. 4 - Palermo

**Azioni giudiziarie del condominio - Legittimazione dell'amministratore - Ingunzione per contributi condominiali - In base a ricevute mensili - Ammissibilità - Esecuzione provvisoria - Esclusione.**

Per l'emissione del decreto ingiuntivo costituisce prova scritta qualsiasi documento, proveniente dal debitore o dal terzo, che abbia intrinseca legalità e sia idoneo a dimostrare il diritto fatto valere; pertanto, l'amministratore condominiale può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini anche in base alle "ricevute" di pagamento mensili, ma in questo caso non può ottenere la clausola di immediata esecutività ex art. 63 cod. civ. disp. att. e trans., per la quale è necessaria l'allegazione dello stato di ripartizione della spesa approvata dall'assemblea.

(c.c., art. 1130; c.c., art. 1131; att. c.c., art. 63; c.p.c., art. 633) (1).

(1) Nello stesso senso, V. Cass. 10 aprile 1996, n. 3296, in *Arch. loc.* 1996, 784 e Cass. 12 febbraio 1993, n. 1789, ivi 1993, 594. Cfr., inoltre, Cass. 8 agosto 2000, n. 10427, ivi 2000, 789.

La sentenza nel suo testo integrale è in via di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

## Decreto Legge sfratti

Il Governo ha approvato un decreto legge in materia di sfratti il cui testo è stato, subito dopo il Consiglio dei ministri che l'ha varato, trasmesso via fax a tutte le Associazioni territoriali aderenti.

Il testo esatto della normativa in questione è il seguente:

**"La sospensione delle procedure esecutive di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo, già disposta ai sensi dell'articolo 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, iniziate nei confronti degli inquilini in possesso dei requisiti indicati al comma 20 del medesimo articolo 80, è differita fino al 31 dicembre 2001".**

Per l'interpretazione (e l'applicazione) della normativa valgono quindi tutte le informazioni di cui al Vademecum pubblicato su *Cn* gennaio '01, pag. 19 (con la precisazione, peraltro, che il Tribunale di Milano ha ritenuto - cfr. articolo del Presidente confederale su *il Giornale*, ripreso su questo stesso numero - che la sospensione in parola non si applichi ai casi di morosità).

Torneremo in argomento sul prossimo numero di *Cn*, dopo la conversione in legge (e, quindi, il definitivo varo) del provvedimento d'urgenza di cui trattasi. A proposito del quale è anche da aggiungere che il Consiglio dei ministri che l'ha varato e che - sul decreto legge in questione - ha registrato l'aperto dissenso di diversi ministri, ha anche incaricato i ministri Lunardi (Infrastrutture), Maroni (Lavoro) e Sirchia (Sanità) di procedere ad una puntuale ricognizione delle vere esigenze abitative, e della reale entità numerica, delle categorie interessate.

La potestà finanziaria dello Stato è incontestabile e ogni arbitrio è possibile, se chi determina la spesa statuisce pure l'entrata.

Pietro Di Muccio

## Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* - come al solito - non uscirà.

Arrivederci a settembre e buone vacanze a tutti (per chi le farà, naturalmente).

## È nato il II Governo Berlusconi

È nato il II Governo Berlusconi. Il Presidente confederale ha espresso i rallegramenti della Confedilizia ai ministri titolari di Dicasteri e ai vice-ministri preposti a Dipartimenti con i quali la nostra organizzazione ha rapporti d'istituto. Analogamente, per deputati e senatori chiamati alla carica di Sottosegretario.

## Commissioni Lavori Pubblici, Grillo al Senato Armani alla Camera

Alla presidenza della Commissione Ambiente-lavori pubblici della Camera dei deputati - chiamata ad occuparsi della gran parte dei problemi interessanti la nostra categoria - è stato eletto l'on. Pietro Armani (An). Il sen. Luigi Grillo (FI) è stato dal canto suo eletto Presidente della Commissione LL.PP. del Senato.

Ad entrambi, il Presidente confederale ha espresso gli auguri della Confedilizia.

## De Roberto Presidente Consiglio di Stato

Il Presidente confederale ha inviato voti augurali al nuovo Presidente del Consiglio di Stato, Alberto De Roberto.

## Polillo alla Segreteria tecnica di Tremonti

Gianfranco Polillo, già capo del servizio studi della Camera dei deputati, è il nuovo capo della Segreteria tecnica del Ministro dell'economia, Tremonti.

## Nuovo Direttore Generale alla Confcommercio

Luigi Taranto è stato nominato Direttore Generale della Confcommercio, su proposta del presidente Billè. Ricopriva l'incarico di Responsabile degli Uffici di Presidenza della Confederazione.

## Rossini confermato alla Segreteria del Sictet

L'arch. Ferruccio Rossini è stato confermato Segretario nazionale del sindacato inquilini Sictet. Alessandra Ramadori e Rodolfo Rinaldi sono stati eletti componenti della Segreteria nazionale.

## Il dott. Negri presidente della Confedilizia lombarda

Il dott. Bernardo Negri da Oleggio è stato eletto presidente della Confedilizia lombarda. Vicepresidenti l'avv. Enrico Cantoni, l'avv. Achille Lineo Colombo Clerici (che ricopre anche la carica di vicepresidente nazionale) e l'avv. Francesco Salvi.

## ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

### Morosità uso diverso

Il Tribunale di Torino ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti dell'art. 55 l. n. 392/78, consentendo lo stesso - per come interpretato dalla Cassazione e dalla prevalente giurisprudenza di merito - la concessione del termine di grazia per sanare la morosità ai soli inquilini degli immobili ad uso abitativo.

Si eccipisce la violazione degli artt. 3 e 24 della Costituzione.

### T.U. edilizia ed espropriazioni

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Cn*, i T.U. dell'edilizia e sulle espropriazioni (approvati in via definitiva dal Governo Amato) non sono ancora stati pubblicati in *Gazzetta*.

Al fine di evitare di dare errate informazioni (stante - anche - la discordanza registrata dall'Ufficio legale confederale tra i testi ufficiali già circolati) ne riferiremo a pubblicazione avvenuta.

## APPUNTAMENTI

### Restauro

Il 15° Salone Internazionale dei Materiali da costruzione, sistemi edili e restauro si terrà a Monaco dal 13 al 18 gennaio 2003.

Informazioni: tel. 4989949-20630

### Confedilizia su relazione Governatore Banca d'Italia

All'uscita dell'assemblea della Banca d'Italia il Presidente confederale ha dichiarato:

"Il segnale forte, e ripetuto, che ha dato Fazio è stato quello della necessità urgente di ridurre la pressione fiscale. E il Governatore è stato anche molto preciso sugli interventi che allo scopo devono essere fatti (nel settore della sanità e della previdenza sociale in specie, ma in genere nel campo della spesa pubblica), pena fallire l'obiettivo di un rilancio effettivo dell'economia".

### LA LENTE SULLA CASA CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## Dati fiscali e sfratto

La legge 431/98 stabilisce che, per poter attuare uno sfratto, il proprietario deve indicare una serie di dati fiscali nell'atto di precetto (nell'atto, cioè, con il quale il suo avvocato intima all'inquilino di lasciare l'immobile locato). E sulla natura dell'indicazione dei dati in questione è intervenuta una decisione del Tribunale di Napoli, che ha finalmente fatto chiarezza in argomento.

«Le inesattezze delle dichiarazioni (fiscali) di cui all'art. 7 della legge n. 431/98 - ha detto il Tribunale - rese nel corpo dell'atto di precetto, non inficiano la legittimità ed efficacia del precetto stesso, in quanto ciò che la legge richiede è solo la mera dichiarazione, indipendentemente dalla sua attendibilità o veridicità».

Il Tribunale - la cui decisione è consultabile al sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) - ha spiegato che, attraverso l'iniziativa dell'inquilino che si opponga all'esecuzione dello sfratto, il legislatore ha inteso far emergere situazioni di evasione fiscale da parte dei proprietari. A tal fine si è predisposta una disciplina diretta a riconoscere il diritto di portare a esecuzione provvedimenti di rilascio di immobili già oggetto di locazione ai soli locatori in regola con determinati adempimenti di natura fiscale relativi all'immobile. Ed è in tal prospettiva che è stato previsto che il locatore debba indicare nell'atto di precetto l'avvenuto adempimento degli obblighi fiscali in questione. Tuttavia in sede di opposizione all'esecuzione si potrà contestare l'*an exsequendum* (il diritto, cioè, di proseguire nell'azione) sotto il profilo della dichiarazione non rispondente al vero, soltanto nella prospettiva del mendacio assoluto, consistente nella dichiarazione di un adempimento in realtà mai posto in essere. L'estensione di tale contestazione anche al profilo dell'esatto adempimento - conclude il Tribunale - finirebbe invece per trasformare indebitamente il giudizio civile in un procedimento diretto all'accertamento di violazioni fiscali eventualmente poste in essere.

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 10.6.'01  
(rubrica settimanale  
del Presidente confederale)

## Sui primi provvedimenti del nuovo Governo

Il blocco degli sfratti varato dal nuovo Governo è limitato (cfr. articolo a parte, su questo stesso numero di *Cn*) agli specifici casi, e subordinato alle particolari condizioni, di cui al provvedimento già inserito nella Finanziaria di quest'anno (per come - anche - nel frattempo interpretato dai giudici). È un provvedimento, comunque, ugualmente negativo, e grave. Soprattutto, dà un segnale antistorico e inaspettato alla proprietà. Ma si tratta, in ogni caso, di cosa ben diversa da un blocco automatico e generalizzato, come alcuni - non a conoscenza del provvedimento - avevano ritenuto (ed - anche - dichiarato e scritto), subito dopo l'intervento alla Camera del Vicepresidente del Consiglio, on. Fini. Ora, vedremo cosa sapranno nel frattempo fare i 6 Comuni (Torino, Genova, Venezia, Bologna, Roma e Napoli) che - secondo quanto scritto da *24 ore*, che ha seguito l'argomento con particolare zelo - hanno chiesto il blocco. Probabilmente, sapranno fare niente, come finora. Basti dire (informiamo i nostri lettori, integrando in materia quanto pubblicato dal suddetto giornale) che tre di loro hanno l'aliquota Ici per le locazioni agevolate addirittura al 5 per mille e più, e che uno solo di essi ha un'aliquota al 2,5 per mille, quando Bologna (che non ha chiesto la proroga) l'ha addirittura azzerata.

Appreziamo, invece, oltre che i provvedimenti varati dal Governo in materia di imposta successioni nonché di contratto a termine e di ristrutturazioni (sulla normativa varata per queste ultime, cfr. articolo qua sotto), il rinvio di 6 mesi del contributo di iscrizione a ruolo delle cause, che la Confedilizia aveva per prima richiesto in funzione dell'aggravio di spese che avrebbe - nella sua attuale versione - comportato per condomini e proprietari di casa in genere.

## PROGRAMMA 100 GIORNI NUOVO GOVERNO

### La norma sulle ristrutturazioni

Pubblichiamo - per l'interesse che può rivestire per i nostri lettori - la norma approvata dal nuovo Governo (e già nota col titolo "Proprietari in casa nostra") relativa alle ristrutturazioni. La norma - avvertiamo - non è, comunque, operante (essendo contenuta in un disegno di legge, che deve ancora essere approvato dal Parlamento prima di entrare in vigore).

#### *Titolo VII - Liberalizzazione delle ristrutturazioni di immobili*

Art. 30 - Denuncia di inizio attività

- In anticipazione rispetto all'entrata in vigore del Testo unico delle disposizioni in materia edilizia, in alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere operati, in base a semplice denuncia di inizio attività:
  - gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni;
  - le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione, con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - gli interventi sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.
- Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.
- Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano nelle regioni a statuto ordinario a decorrere dal novantesimo giorno dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento. Le regioni a statuto ordinario, con legge, possono individuare quali degli interventi indicati al comma 1 sono assoggettati a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia.
- E fatta in ogni caso salva la potestà legislativa esclusiva delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

(Testo ufficiale)

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Pezzana nuovo Presidente

Il Consiglio direttivo eletto dall'Assemblea generale di Palermo (Cn marzo '01) ha nominato Aldo Pezzana Capranica presidente dell'ADSI per il prossimo triennio, accogliendo la richiesta di essere esonerato dalla carica presentata da Aïmone di Seyssel d'Aix. Vicepresidenti sono stati eletti Ippolito Bevilacqua Ariosti, Ippolito Calvi di Bergolo e Livia Pediconi Aldobrandini.

### Casazza, presidente Adsi Lazio "Fascicolo di fabbricato, novità diabolica"

L'ing. Novello Cavazza è stato confermato alla presidenza dell'Adsi Lazio dall'assemblea dei soci, riuniti nella sede di Piazza dei Caprettari.

Il Presidente (che ha riferito, tra l'altro, sui lavori di restauro compiuti a 22 palazzi storico-artistici della capitale con i fondi per il Giubileo) ha avuto mandato di chiedere al neo sindaco, Veltroni, l'abolizione della tassa di occupazione del suolo pubblico relativa ai ponteggi per i lavori di restauro alle facciate. Ha anche avuto mandato di chiedere di essere preventivamente consultato sulle materie di interesse della categoria "per evitare errori come la delibera sul fascicolo di fabbricato", ha testualmente dichiarato al *Corsera* il neo presidente, che ha così proseguito: "Una novità diabolica, quest'ultima. Inapplicabile in tutti i palazzi perché impone una serie così grande di adempimenti burocratici che il costo del fascicolo per le nostre dimore arriva alle stelle. In più, rappresenta una mina vagante, in quanto allo scadere dei termini pochissimi edifici saranno in regola, e tutti gli altri fuori dai termini. È una normativa - ha concluso l'ing. Cavazza - che va riesaminata e portata in termini di applicabilità". Coll'obbligo del fascicolo, oltretutto, "il Comune viene meno al suo compito fondamentale che consiste nel controllo del settore edilizio, sia nel rilascio delle concessioni, che nelle verifiche degli stabili pericolanti", ha detto ancora il neopresidente.

### I Palladiani

"I Palladiani". "Ecco chi vive nelle ville del grande architetto". Sono il titolo e l'occhiello di un ampio servizio (illustrato con riuscite fotografie) pubblicato, da Alberta Marzotto, su *L'Espresso*. Sommario: "Sono splendide abitazioni, famose in tutto il mondo. Tanto costose quanto ambite dai nuovi ricchi! Che per mantenerle...".

Interviste a Marco Emo, Manuela Bonetti, Antonio (Tonci) Foscarini, Mariolina Innocenti, Diamante Luling Bruschetti e Lodovico Valmarana.



## UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

### Comitato esecutivo a Venezia

Il Comitato esecutivo si è riunito a Venezia sotto la presidenza del Presidente, l'olandese Van Herwijnen. Ha innanzitutto chiamato a far parte del Comitato stesso Peter Alers, in rappresentanza dei Paesi Bassi, ed ha poi ascoltato rapporti del Presidente (in particolare, sui rapporti avuti con la Nfrl-National Federation of Residential Landlords, di Londra), del Segretario Generale Paradias (sull'istituzione di un Comitato tecnico Uipi, affidato all'italiano Vigne) e del rappresentante dell'Uipi presso gli organismi europei, Conte (in particolare, sulla direttiva europea - in gestazione - a proposito dell'energia nei fabbricati).

Il Comitato esecutivo tornerà a riunirsi a Monaco nel prossimo ottobre. L'Assemblea generale si terrà nel 2003, a Cracovia o a Varsavia. La Francia ha dal canto suo ufficializzato la candidatura di Marsiglia come sede del Congresso internazionale che si svolgerà nello stesso anno.

Con il Presidente confederale e il Segretario generale, hanno partecipato alla riunione il Vicepresidente Vigne e il Presidente della Confedilizia di Venezia, Segalin.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Consiglio direttivo

Sotto la presidenza della Presidente, Pogliano, si è riunito il Consiglio direttivo, che ha esaminato problemi vari concernenti l'organizzazione della Federazione e rapporti interni tra le Associazioni aderenti.

Alla riunione ha preso parte, per l'Assindatcolf, il Presidente Gardella.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### Il Convegno di Ancona

I trusts interni, cioè quei trusts ove tutti gli elementi del rapporto hanno uno stretto collegamento con il territorio dello Stato italiano (ad eccezione della legge applicabile), sono legittimi ed utilizzabili: questo il tema del convegno promosso da Confedilizia ed Assotruster ad Ancona lo scorso 15 giugno, inaugurato dal Presidente della Confedilizia che ha evidenziato le importanti applicazioni e potenzialità dell'Istituto del trust nel nostro ordinamento, sottolineando l'impegno di Confedilizia ed Assotruster per diffondere tra gli operatori la conoscenza di tale strumento. Le relazioni hanno affrontato varie tematiche.

Dopo il recepimento della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985 sul riconoscimento dei trusts e della legge applicabile, una diversa conclusione, che ammettesse il solo riconoscimento per i trusts esteri, violerebbe il principio costituzionale di uguaglianza. Questa la conclusione dell'avv. Andrea Moja, Presidente Assotruster, Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia, nel corso del Convegno organizzato dalla Mancinelli & Associati - Trust Company s.r.l., in collaborazione con l'Ordine dei Dottori Commercialisti di Ancona e Camerino ed il Collegio Notarile di Ancona.

Il prof. Loris Mancinelli, incaricato di tecnica professionale all'Università di Urbino, ha presieduto i lavori e sottolineato come il trust possa rappresentare un valido banco di prova per lo sviluppo delle professioni economico - giuridiche italiane.

Per il prof. Michele Graziadei, ordinario di diritto privato comparato all'Università del Piemonte Orientale, i trusts permettono di risolvere e gestire situazioni di proprietà immobiliare, caratterizzate dalla presenza di un numero elevato di soggetti, nonché di accrescere indirettamente il valore dei beni. È solo il trustee, infatti, ad operare con i terzi evitando a questi ultimi faticose trattative con i comproprietari. Anche a livello societario il trasferimento di partecipazioni in trusts risulta più efficiente della intestazione fiduciaria: mentre il trustee risponde unicamente di quanto contenuto nell'atto istitutivo del trust, nell'interesse dei beneficiari e per il raggiungimento dello scopo, l'incarico alla società fiduciaria può essere revocato con il consenso unanime di tutti i mandanti.

Sul piano tributario, il prof. Andrea Fedele ha ricordato come, in mancanza di una normativa specifica, due sono le tesi che si confrontano: quella della titolarità della fonte, che vede il trustee soggetto passivo di imposta, e quella della spettanza, secondo cui il trust sarebbe un autonomo soggetto passivo ai sensi dell'art. 87, comma 2 del Tuir, quale "altra organizzazione non appartenente ad altri soggetti passivi nei confronti della quale il presupposto dell'imposta si verifica in modo unitario e autonomo".

Dario Stevanato, professore associato di diritto tributario all'Università di Trieste, ha esaminato la vicenda dinamica del rapporto disponente-trustee-beneficiari, ricordando che, in assenza di una normativa, ogni soluzione tributaria deve evitare situazioni che determinano doppie imposizioni o salti di imposta. Particolare attenzione è stata dedicata ai casi in cui la società commerciale, quale disponente, realizza plusvalenze per destinazione dei beni a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.

Un'ampia analisi del tema dell'elusione fiscale e dell'interpretazione è stata svolta da Franco Paparella, professore di diritto tributario all'Università di Camerino. Il trust non realizza alcuna forma di interposizione fittizia di persona, in quanto il rapporto sia effettivamente voluto e correttamente realizzato. Considerazioni opposte valgono, naturalmente, per i trusts simulati (sham trusts) i cui effetti giuridici non sono riconosciuti dalla legge regolatrice: solo in tal caso può trovare applicazione l'art. 37 comma 3 del d.p.r. n. 600/73. L'art. 37-bis del d.p.r. 600/73 è di difficile applicazione al trust in quanto, da un lato, il concetto di valida ragione economica sarebbe applicabile solo alle attività di imprese, dall'altro perché, allo stato, manca la norma da aggirare od eludere.

Il ten. col. Giancarlo Pezzuto, della Guardia di Finanza, ha illustrato i profili sanzionatori che potrebbero emergere da un uso improprio del trust. Nei casi in cui il trust venga dichiarato simulato o comunque l'atto istitutivo risulti invalido, troveranno applicazione sanzioni di carattere fiscale per infedele dichiarazione, ovvero, in caso di supero delle soglie quantitative previste dalla legge, anche le disposizioni penali tributarie. Particolare attenzione dovrà essere riservata alle disposizioni sul monitoraggio fiscale e a quelle anticiclaggio, incluso l'art. 648/bis del codice penale.

Per quanto riguarda gli aspetti contabili del trustee professionale, Maurizio Bastinelli, dottore commercialista in Ancona, ha proposto una terza via alla rappresentazione in bilancio dei beni in trust, diversa dall'iscrizione nello stato patrimoniale o nei conti d'ordine. In analogia a quanto previsto per le società di cartolarizzazione dei crediti, i beni in trust (e le relative gestioni) dovrebbero essere riportati in nota integrativa, parte integrante del bilancio di esercizio. In tal modo verrebbero rispettati i principi di chiarezza e rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Condominio: slitta al 15 ottobre il termine per la presentazione del Mod. 770

È stato rinviato al 15.10.'01 il termine (originariamente fissato nel 30 giugno, con slittamento al 2 luglio successivo, essendo il 30 sabato) per la trasmissione - da effettuarsi per via telematica, direttamente (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) o tramite un intermediario abilitato - del Mod. 770 (dichiarazione dei sostituti d'imposta) del condominio che nel 2000 abbia effettuato ritenute nei confronti di dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi. Lo ha stabilito il d.p.c.m. 18.6.'01.

### Il Modello 770 del condominio anche con Entratel

Per trasmettere il Modello 770, ogni condominio - in quanto sostituto d'imposta - deve ottenere l'autorizzazione al servizio telematico e trasmettere la dichiarazione tramite Internet. Se però l'amministratore è un soggetto che esercita abitualmente l'attività di consulenza fiscale, egli può ottenere l'abilitazione al servizio telematico Entratel in qualità di intermediario e pertanto potrà effettuare la trasmissione telematica delle dichiarazioni riguardanti i condomini amministrativi. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate, con Circolare n. 55/E del 14.6.'01.

## ANACAM

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE DI COSTRUZIONE E MANUTENZIONE ASCENSORI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Illustrazione normativa

La "Nuova disciplina normativa per l'installazione e la messa in esercizio degli ascensori e dei montacarichi (D.P.R. 30.4.1999 n. 162)" è esaustivamente illustrata su *l'ufficio tecnico*, febbraio '01.

Lo studio è di Ernesto Pizzichetta.

### Scaduto termine collaudi

E' scaduto col 30 giugno (senza che - al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn* - sia intervenuta alcuna proroga) il termine per procedere al collaudo degli ascensori - installati prima dell'1 luglio di due anni fa - seguendo le prescrizioni inerenti la sicurezza antecedenti il DPR n. 162/'99.

Il mancato collaudo impone il blocco degli ascensori interessati, a cura del proprietario o dell'amministratore condominiale.

## CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

### Approvato il bilancio

L'Assemblea dei delegati della Cassa Portieri ha approvato all'unanimità il bilancio consuntivo del 2000 ed il preventivo del 2001. Nell'illustrare il bilancio, il Presidente della Cassa, Parmenio Stroppa, ha sottolineato la conferma del buon andamento del fondo di malattia ed il debutto delle nuove forme di assistenza integrativa a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

Il numero delle richieste di rimborso ha visto un ulteriore progresso rispetto all'anno precedente, con un aumento pari al 6%, mentre le somme erogate sono risultate in aumento del 23%, anche a causa dell'incremento - a partire dal 2000 - della misura dell'indennità di malattia.

Molto soddisfacente è stato l'avvio delle nuove forme di assistenza integrativa, che hanno incontrato un notevole interesse nei dipendenti del settore. Il 71% delle domande pervenute ha riguardato l'assegno per la nascita di un figlio (pari a lire 500.000 *una tantum*), il 22% il contributo legato alla presenza di figli portatori di handicap con invalidità non inferiore al 60% (pari a 1 milione di lire l'anno per gli anni 2000, 2001, e 2002), il 6% il contributo agli eredi per il decesso del dipendente (lire 500.000 *una tantum*).

## ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Sei rappresentanti negli organi collegiali di Ance

Aspesi rafforza ulteriormente i rapporti di collaborazione con l'Ance (Associazione nazionale costruttori edili). Il rafforzamento del sodalizio tra due delle associazioni protagoniste del settore immobiliare si è concretizzato con la nomina di Sestilio Paletti, presidente di Aspesi e Filcasa, come membro del comitato di presidenza dell'Ance e con l'inserimento nella Giunta dei consiglieri Antonio Anzani, direttore relazioni esterne Edilnord 2000, e Giovanni Nassi, vicepresidente della Pirelli & C. real estate. Inoltre, il vicepresidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana, presidente Federcasa, e il consigliere Giuseppe Merenda, associato Healey & Baker, fanno parte della Commissione referente edilizia e territorio, mentre il consigliere Aspesi Emanuele Romanengo, presidente di Plant, è entrato nel Centro studi Ance.

## FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Prelazione in caso di nuovo affitto: è legge

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto legislativo in materia di orientamento e modernizzazione del settore agricolo (d.lgs 18.5.'01, n. 228), che all'art. 5, modificando l'art. 4-bis della legge 3.5.'82, n. 203 ("Norme sui contratti agrari"), introduce nell'ordinamento giuridico un diritto di prelazione a favore dell'affittuario nel caso in cui, alla scadenza del contratto d'affitto, il proprietario del fondo intenda riaffittare il fondo medesimo (cfr. *Cn* magg. e giu. '01).

Contro il provvedimento del governo Amato aveva subito preso posizione la Federazione, che sta ora mettendo a punto le iniziative del caso, specie in relazione ai contenuti della legge delega.

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Diritto alla provvigione e fallimento

Cassazione civile, 22 marzo 2001, n. 4111

Pres. Favara - Durante rel. - Pm Iannelli

In tema di contratto di mediazione, il diritto del mediatore alla provvigione resta insensibile alle vicende successive alla stipula, riguardanti sia lo stesso contratto, sia il rapporto da esso generato, salvo che le parti, nell'ambito della loro autonomia, non abbiano subordinato il diritto alla provvigione al buon andamento dell'affare. Ne deriva che, qualora dopo la stipula del contratto preliminare il curatore del fallimento di una delle parti eserciti la facoltà discrezionale di sciogliere il contratto (art. 72 legge fall.), non viene meno il diritto alla provvigione dal mediatore acquistato per effetto della stipula, posto che l'esercizio di quella facoltà del curatore costituisce un fatto successivo, inidoneo ad incidere sul diritto medesimo.

### Quando il mediatore ha diritto alla provvigione

Cassazione civile, 11 gennaio 2001, n. 325

Pres. Favara - Malzone rel. - Pm Iannelli

L'affare deve ritenersi concluso ai fini del riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione, quando tra le parti, poste in relazione dal mediatore, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione del contratto.



# CASSA PORTIERI

Via Tagliamento 45 - 00198 ROMA -

La CASSA PORTIERI gestisce i trattamenti assistenziali previdenziali ed assicurativi, integrativi aggiuntivi e sostitutivi delle prestazioni sociali pubbliche obbligatorie, a favore dei portieri e degli impiegati dipendenti da proprietari di fabbricati non soggetti alla assistenza e previdenza obbligatorie

## IL FONDO DI MALATTIA

I datori di lavoro sono tenuti ad erogare, ai sensi dell'art.72 CCNL, ai propri dipendenti portieri ed impiegati, di cui ai profili professionali a) e c) dell'art.15 del CCNL stesso, l'indennità economica in caso di malattia. Il Fondo di malattia della Cassa Portieri rimborsa ai datori di lavoro tale indennità secondo le seguenti modalità.

### MISURA DEL RIMBORSO

Il Fondo rimborsa i seguenti importi:

dal 4° al 20° giorno	Lit. 50.000
dal 21° al 180° giorno	Lit. 55.000

con esclusione dei primi 3 giorni di malattia (c.d. **carrenza**) e della giornata di riposo settimanale. Per i lavoratori a tempo parziale le indennità di cui sopra devono essere proporzionalmente ridotte sulla base dell'effettivo orario settimanale prestato. Non sono inoltre rimborsabili le indennità maturate nei primi 3 mesi successivi alla data di iscrizione al Fondo.

### LIMITI TEMPORALI

Il periodo massimo rimborsabile è pari a **180 giornate**

di assenza per ciascun anno civile per tale intendendosi quello che va dal 1/1 al 31/12 di ciascun anno.

### ESCLUSIONI

Il rimborso non spetta quando l'assenza è dovuta ad **infortunio in ambiente di lavoro**. In questo caso sussiste, infatti, la tutela assicurativa pubblica. Il rimborso non spetta, altresì, quando l'assenza è determinata da uno degli eventi indicati dall'art.11 del Regolamento.

### DECADENZA

Il datore di lavoro decade dal diritto al rimborso qualora **entro 1 anno** dalla data di fine malattia non effettui la richiesta oppure se, sempre entro il termine di 1 anno, non pervenga al Fondo la apposita documentazione.

### CONDIZIONI

Il rimborso delle indennità di malattia è corrisposto ai datori di lavoro secondo le regole previste dal regolamento del Fondo ai datori di lavoro in **regola con i versamenti** del contributo di assistenza contrattuale di cui all'art.6 del CCNL.

## L'ASSISTENZA INTEGRATIVA

### CONTRIBUTO PER NASCITA

Contributo di **L.500.000** in favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati, iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti, per ogni figlio nato nell'anno 2000 e negli anni 2001 e 2002

### CONTRIBUTO PER DECESSO

Contributo di **L.500.000** in favore degli eredi diretti (coniuge, ascendenti e discendenti in linea retta) conviventi con dipendenti da proprietari di fabbricati, iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti, deceduti in cos-

tanza del rapporto di lavoro negli anni 2000, 2001 e 2002

### CONTRIBUTO PER FIGLI PORTATORI DI HANDICAP

Contributo di **L.1.000.000** per ogni anno di vigenza del CCNL 15.12.1999 (anni 2000, 2001 e 2002) in favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati, iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti, per ogni figlio a carico portatore di handicap, con invalidità non inferiore al 60%.

## I SERVIZI A DISPOSIZIONE DEGLI UTILIZZATORI

Le procedure operative, la modulistica e tutte le informazioni utili riguardanti la Cassa sono illustrate nel **"Notiziario della Cassa Portieri"** che viene inviato a tutti i datori di lavoro ed ai dipendenti iscritti. La Cassa mette inoltre gratuitamente a disposizione degli utilizzatori interessati un apposito **software** per la gestione delle pratiche. Sia il Notiziario che il software possono essere in qualunque momento richiesti contattando gli uffici ai numeri indicati.

Telefono : 06 / 88.41.525 - 7

Fax : 06 / 88.41.529

e-mail : [cassaportieri@libero.it](mailto:cassaportieri@libero.it)

### Orario di apertura uffici:

Lun. - Gio. 8.30 - 13.15; 14.00 - 18.00

Ven. 8.30 - 13.15; 14.00 - 16.15



## FIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Fimpe-Fondo Integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi dopo una fase di radicale riorganizzazione interna ha perfezionato una grande serie di servizi a costi di favore (in convenzione con primari gruppi assicurativi) rivolti ai proprietari edilizi, e caratterizzati da uno spirito di mutualità e solidarietà tra i proprietari. Com'è noto, il Fimpe opera come Organizzazione collegata della Confedilizia (alla quale aderisce), ed in collaborazione con le Associazioni territoriali aderenti alla stessa, per i cui associati sono previsti particolari ed ulteriori agevolazioni. Ricordiamo tra i servizi già operativi:

### Fimpe-salute

avente ad oggetto prestazioni assistenziali integrative (al servizio sanitario nazionale), valevoli in tutto il mondo, a favore degli associati e delle loro famiglie e più precisamente:

1. **Formula grandi interventi**, che dà diritto al rimborso al 100% delle spese: di cura effettivamente sostenute fino alla concorrenza di complessive L. 300.000.000 (trecentomilioni) per nucleo familiare e per ogni anno solare, in caso di "Grandi Interventi" di cui all'elenco riportato in convenzione; degli esami pre-intervento effettuati durante il ricovero; degli onorari del chirurgo, dell'aiuto, dell'assistente, dell'anestesista e di ogni altro soggetto partecipante all'intervento, per i diritti di sala operatoria e per il materiale di intervento, nonché per gli apparecchi protesici e terapeutici applicati durante l'intervento; dell'assistenza medica, per le cure, per i trattamenti fisioterapici e rieducativi, per i medicinali e per gli esami post-intervento effettuati durante il ricovero; del trasporto dell'assistito in ambulanza all'istituto di cura o ambulatorio; delle rette di degenza.
2. **Formula ricoveri**, che dà diritto al rimborso, nei limiti di convenzione, e per un massimale di L. 70.000.000 (settantamiliardi) delle spese effettivamente sostenute per persona e per anno solare, per ricoveri con o senza intervento.
3. **Formula completa**, che oltre alle prestazioni di cui sopra, dà diritto al rimborso, entro i limiti di convenzione, delle spese conseguenti ad infortunio, malattia, gravidanza e puerperio, sostenute per cure e prestazioni sanitarie di qualsiasi genere, escluse le prestazioni odontoiatriche e le spese per i medicinali in genere, praticate dai medici a domicilio o in ambulatorio, esami ed accertamenti diagnostici e radiografici, assistenza infermieristica domiciliare e specializzata.

### Fimpe-tutela legale

della conduzione e/o proprietà dell'unità immobiliare costituente la propria dimora abituale (domicilio), e più precisamente:

1. Controversie per danni extracontrattuali subiti dall'abitazione e dagli arredi dell'associato per fatti illeciti di terzi.
2. Controversie per danni extracontrattuali cagionati a terzi per fatto illecito dell'associato.
3. Difesa penale dell'associato per delitto colposo o contravvenzione.
4. Difesa penale dell'associato per delitto doloso (a condizione che sia prosciolto in istruttoria o con sentenza passata in giudicato).
5. Controversie relative alla proprietà e/o locazione dell'unità immobiliare costituente la dimora abituale dell'associato.
6. Controversie insorgenti da addebiti non dovuti praticati all'associato dall'amministrazione condominiale.
7. Vertenze contrattuali derivanti da contratti con fornitori di prestazioni di manutenzione e/o trasformazione senza aumento di volumi.

Per ogni informazione più approfondita su contenuto dei singoli servizi, contributi associativi, modalità di iscrizione e quant'altro si invita a contattare la sede centrale del FIMPE, in via del Tritone, 61, 00187 Roma, tel. 06 6781122 (r.a.); fax 06 69380292; e-mail: fimpe.sede@hotmail.com; oppure le sedi delle Associazioni Territoriali della Confedilizia.

## AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

### Multiproprietà: parte il mercato dell'usato

Una banca dati in Internet dove i titolari di quote di multiproprietà o di timesharing possono mettere in vendita il loro diritto, creando così un mercato dell'usato.

È il nuovo servizio, novità assoluta per l'Italia, promosso da Osmi-Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, in collabora-

zione con Aim-Ote Italia, l'Associazione Italiana del Timeshare e della Multiproprietà: i privati o gli operatori del settore, possono inviare a Osmi-Borsa Immobiliare le loro offerte che verranno inserite nella data base di Borsa Immobiliare.

"L'idea è nata dopo aver constatato i grossi problemi che devono affrontare i multiproprietari che vogliono vendere il loro diritto - sostiene Giorgio Viganò, presidente di Osmi - Se un privato volesse vendere la sua multiproprietà, oggi non saprebbe a chi rivolgersi. Raramente riesce a rivenderla all'azienda dalla quale l'ha acquistata. Altre volte si imbatte in organizzazioni troppo disinvolute che, dopo essersi fatte pagare un anticipo per il mandato di vendita, spariscono".

"La Aim-Ote vede con particolare favore l'iniziativa - aggiunge Ettore Parlato Spatafora, presidente Aim-Ote Italia - in quanto può contribuire a risolvere uno dei maggiori problemi del mercato della multiproprietà, consentendo ad un numero crescente di famiglie di avvicinarsi con più facilità al mondo della multiproprietà".

In Italia sono circa 190 le strutture ricettive adibite a multiproprietà - timesharing e 130 mila le famiglie che possiedono una casa vacanze in multiproprietà. Di queste, 100 mila hanno acquistato in Italia e 30 mila all'estero (Canarie, Baleari o Costa del Sol).

Ancora, aveva sottolineato la disposizione denunciata che la disposizione censura \* presidente Confedilizia

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

# SFRATTI RINVIATI IL «CASO» UDINE

Giustizia - si fa per dire - è fatta. Almeno per ora, il decreto legge sugli sfratti del febbraio dell'anno scorso resiste alle (motivate) censure dei giudici. Il provvedimento in questione, nello stabilire un rinvio delle esecuzioni di rilascio, aveva anche varato una norma a regime sulla base della quale i giudici delle esecuzioni non possono differire di meno di 9 mesi gli sfratti quando - sussistendo le altre condizioni di legge - glielo richiedano inquilini appartenenti a particolari categorie (ultrassessantacinquenni o portatori di handicap, per esempio).

Contro questa disposizione era insorto, con più ordinanze, il Tribunale di Udine, facendo rilevare che la disposizione non consente ai giudici di valutare la sussistenza di situazioni riguardanti i locatori che valgano a giustificare la fissazione di termini di minore durata per il rilascio degli immobili locati. Il Tribunale aveva anche fatto notare che la fissazione di un termine dilatorio minimo per il differimento delle date di rilascio rappresenta un elemento di rottura rispetto all'impostazione di fondo della disciplina delle locazioni.

escludendo un qualsiasi rilievo al diritto dei locatori di disporre degli immobili - contrasta con la giurisprudenza della stessa Corte costituzionale, che ha ritenuto che «la necessità come causa di cessazione della proroga legale ha assunto funzione di strumento per la composizione dei contrapposti interessi, rimanendo sacrificati quelli dei conduttori, altrimenti prevalenti, di fronte all'esigenza del locatore-proprietario di ottenere la disponibilità dell'immobile in caso di necessità» (sentenza n. 323/93). Di qui, la denuncia di violazione degli articoli 42, secondo comma (ingiustificata compressione del diritto di proprietà) e 3 (disparità di trattamento) della Costituzione.

Sulle censure udinesi, comunque, la Corte costituzionale ha trovato il modo di non decidere. Ha infatti dichiarato «inammissibili» le stesse, sul presupposto che le ordinanze di rinvio non avrebbero precisato gli elementi (peraltro, facilmente desumibili - quantomeno - dagli atti di causa) sulla cui base le concrete fattispecie all'esame del Tribunale sarebbero state riconducibili al-



## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Ancora sui Consorzi di bonifica Comune di Roma, informazioni errate sull'Ici! La vergogna dell'Ici-aree fabbricabili

*il Giornale* (30/5) pubblica questa lettera, con Indirizzo Internet: "Vi segnalo l'escalation delle tariffe del gas metano per uso riscaldamento individuale - da un anno all'altro - a seguito di provvedimenti dell'Autorità per l'energia elettrica ed il gas. I dati sono ricavati dalle fatture della società fornitrice Asco Piave in provincia di Treviso. Tariffa in vigore dal 01-01-2000: 453,20 lire al metro cubo. Tariffa in vigore dal 01-01-2001: 626,70 lire al metro cubo. Ne più né meno che il 38,28% di aumento all'anno! Neanche la tanto odiata tariffa della benzina ha subito questo aumento".

Due lettere in materia di imposte di successione sul *Corriere della sera* (2/6). Giovanni Boni, con indirizzo Internet, scrive: "Come si è formato il patrimonio che i genitori lasciano ai figli? Nasce dall'accumulo del reddito non speso. Sul reddito sono state pagate le imposte, imposte che hanno aliquote che crescono con l'aumentare del reddito. I risparmi sono stati poi investiti. I redditi degli investimenti finanziari hanno le loro imposte, come d'altra parte i redditi degli investimenti immobiliari. Se invece sono stati comprati gioielli o beni di lusso si è pagata l'Iva. Insomma, è già stato tutto tassato e il patrimonio lasciato in eredità ha già scontato tasse e imposte di ogni tipo. Perché, allora, tassarlo ancora con l'imposta di successione?". Giovanni Compagnoni - indirizzo Internet - scrive: "A proposito della proposta di un lettore di aumentare le imposte sulle successioni anziché abolirle, ricordo che non ne vengono colpiti solo i figli dei ricchi, ma anche i figli di genitori non necessariamente miliardari che, titolari di piccole attività, lasciano questo mondo troppo presto. Così, come è successo alla nostra famiglia, si può rischiare di dover vendere l'attività per saldare l'imposta in questione. Di quell'attività io e le mie sorelle siamo tuttora titolari, ma abbiamo lavorato anni per una proprietà che sentivamo già nostra e che abbiamo avuto l'impressione di dover riacquistare; così come, per la stessa attività era successo a mio padre 20 anni fa, dopo la morte del nonno".

Su *La Stampa* (2/6) questa lettera di Francesco Cibrario: "Sono convinto che una delle ragioni della sconfitta della sinistra il 13 maggio sia la questione fiscalità. Che la pressione fiscale in Italia sia tra le più alte del pianeta è cosa che ormai nessuno, nemmeno Amato, si azzarda a negare. Il numero e la natura dei balzelli che gravano non solo sul reddito e consumi come dovrebbe essere in uno Stato moderno, penalizzano patrimoni anche minimi. Il bollo auto per esempio, che è stato trasformato dai socialisti in «tassa di proprietà» (se non usi l'auto si può sospendere l'assicurazione ma il bollo va pagato comunque). O l'Ici, inventata da Amato, che cinicamente dichiarò che equivaleva al costo di una cena, e che costringe a grandi sforzi una pensionata/to se ha la «sfortuna» di possedere una casa. Questi balzelli sono odiosi perché colpiscono indiscriminatamente sia che si abbia un reddito di 100 milioni o di 10 milioni. La sinistra, in sette anni di Governo, non ha modificato in nulla la situazione smentendo di fatto tutti i proclami sull'attenzione ai più deboli".

## LA LETTERA DEL MESE

### VERSAMENTI ICI

#### L'imposta più odiata

**G**li italiani sono alle prese con i versamenti Ici e in proposito giova ricordare che molti consigli comunali, specie di località turistiche, hanno adottato in materia una doppia aliquota, che distingue tra contribuenti residenti e non residenti. I residenti corrispondono naturalmente anche agli elettori e quindi è previsto che godano di detrazioni e aliquote ridotte. I non residenti sono invece i proprietari delle «secondo case» e quindi è fatale che siano penalizzati. Gli anglosassoni usano un'espressione assai efficace (no taxation without representation) per significare che chi paga deve potersi esprimere sui come i suoi soldi sono spesi, attraverso la designazione di propri rappresentanti che fungono da portavoce. In Italia questo spesso non avviene, e chi paga l'Ici da non residente può solo assistere a come i suoi soldi sono spesi, senza poter influire sulle decisioni del Comune. E' noto che l'Ici è l'imposta più odiata dagli italiani: una delle ragioni l'ho appena esposta.

**Stefano Pareti**  
consiglio@comune.piacenza.it

da *Corriere della sera* 20.6.'01

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

A firma "s.v." di Forlì, questa lettera che compare sul *Resto del Carlino* (3/6): "In seguito a diverse lettere apparse recentemente su vari quotidiani crediamo che sarebbe ora, da parte della Regione Emilia Romagna, fare luce sulla reale utilità dei Consorzi di bonifica che operano sul territorio romagnolo, e sulle cartelle (ogni anno sempre più alte) che i cittadini si trovano a dovere pagare senza sapere neppure per cosa; visto le già altissime tariffe dell'acqua. Bisogna fare luce su queste torbide acque!".

Lorenzo Pozzati di Milano scrive a *il Giornale* (6/6): "Ci sono delle cose nelle quali questo Paese è davvero una vergogna! Il Ministero delle finanze mi scrive che il rimborso delle tasse sulle concessioni governative, a suo tempo fatte pagare in misura illegittima, dopo 14 (quattordici) anni non può ancora avvenire, nonostante i ripetuti solleciti, in quanto...l'ufficio è ancora in attesa di istruzioni da parte degli uffici centrali sulle modalità di acquisizione e validazione in via automatizzata delle istanze presentate dalle società (in questo caso) cessate!".

Così Luigi Antonmaria Ciampi di Genova scrive su *il Giornale* (7/6): "Dopo oltre quarantacinque anni di notariato sul groppone mi permetto di consigliare un provvedimento in occasione della prossima riforma fiscale che aspetta il valoroso ministro Giulio Tremonti. Catasto: eseguire entro un anno tutte le domande di voltura arretrate e tutte le altre denunce di variazione ancora giacenti; credo siano circa dieci milioni le operazioni arretrate da eseguire; la situazione attuale indisponibile la cittadinanza e crea disordine anche nella descrizione dei beni per non eseguiti frazionamenti, accorpamenti, ecc.; non è difficile né costoso attuare la sistematica per l'aggiornamento rapido e preciso anche per questo arretrato".

Vincenzo Rosselli denuncia questo, sul *Corriere della sera* (ed. romana) dell'8/6: "Il Comune di Roma quest'anno ha istituito sul proprio sito Internet un servizio per il calcolo dell'Ici degli immobili situati nel terri-



torio del Comune. L'iniziativa sarebbe senz'altro lodevole se non fosse per il fatto che il servizio fornisce dati errati circa il calcolo della detrazione spettante per la prima casa poiché non tiene conto della percentuale di possesso. L'importo così fornito è pertanto corretto solo nel caso di unico proprietario. Trovo l'inconveniente piuttosto grave in quanto fornire un'informazione errata è senz'altro peggio che non fornirla affatto. Ho tentato diligentemente di segnalare la cosa allo 06-67.800.50 numero che, secondo il sito, dovrebbe consentire il colloquio con un operatore, ma anche quest'informazione si è rivelata errata. Infatti formando il numero, dopo alcuni annunci ormai obsoleti, si ottiene solamente un menù di scelta fra varie opzioni nessuna delle quali consente il colloquio con un operatore".

"Tasse annuali" è il titolo dal *Corriere della sera* (12/6) posto a questa lettera di Maurizio Laretti: "Ora che il nuovo governo è pronto forse è il caso di ricordare a Berlusconi che la questione «meno tasse» non si risolve diminuendo l'Irpef dell'1 per cento e aumentando la quota regionale dello 0,5 per cento. Gli italiani non si sono dimenticati della tassa sul conto in banca, di quella su ogni estratto conto della carta di credito, della tassa sui cellulari, di quella sul passaporto, ecc. L'Iva del 20 per cento è già estremamente pesante e le altre tasse anomale servono a prendere qualche lira qua e là... tanto nessuno se ne accorge. Negli Stati Uniti l'Iva non esiste e la tassa locale sui consumi, in genere meno del 9 per cento, non si applica ai servizi. Da noi si paga perfino l'Iva sulle tasse regionali del gas! Un buon governo si vede anche da queste piccole cose, oltre che naturalmente dai tagli delle spese inutili".

Rossana C. di Torino, denuncia sul *Corriere della sera* (13/6): "Mia madre, classe 1915, ha ricevuto una cartella esattoriale per 60.000 lire relativa all'anno 1994 per redditi da lavoro dipendente. Chiamarla «cartella pazza» mi sembra riduttivo perché mia madre pagherà, dato che il ricorso risulterebbe più oneroso del pagamento".

Una lettrice che non si firma così scrive a *La Stampa* (14/6): "Vorrei chiedere al Comune di Giaveno per gli innumerevoli avvisi di accertamento Ici spediti ai cittadini riguardanti aree divenute fabbricabili (per decisione del Comune) negli anni precedenti senza che i proprietari siano stati a suo tempo informati della variazione, per poi pretendere gli arretrati non solo dell'imposta, ma addirittura l'esborso della mora e interessi. Dobbiamo forse recarci ogni 15-20 giorni in Comune e documentarci sulle eventuali variazioni che riguardano le nostre proprietà, affisse all'albo pretorio e che sono incomprensibili ai più?".

Per finire, una lettera su *il Giornale* (16/6). Scrive Renato Godio di Varallo (VC): "Leggo la fattura del gas... sono più le spese che il gas consumato... si paga l'Iva del 20 per cento su una esosa imposta di consumo, ben L. 61.660 di tassa su tassa di oltre L. 400.000... Speriamo che il nuovo governo Berlusconi cancelli queste bestialità «esposte in fattura e stabilite con delibera dell'autorità per l'energia elettrica e il gas n. 237/00 del 28/12/2000» come recita il messaggio all'utente sulla fattura del gas medesimo per sollevare le famiglie italiane così sinistramente danneggiate".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



**La CONFEDILIZIA è forte di oltre 190 Associazioni territoriali**  
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)



Non i proclami dell'autorità salvano dall'inflazione; non la virtù dei governanti. Noi abbiamo imparato purtroppo che i governi non resistono all'inflazione perché i Parlamenti non sono idonei a respingere gli assalti alla diligenza.  
*Pietro Di Muccio*

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio AGOSTO E SETTEMBRE

16 Agosto 2001 - Giovedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

17 settembre 2001 - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamen-

to da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

### Imposta di registro

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio del registro, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta. Per le ces-

sioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità.

*Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) della proprietà immobiliare.*

## Detrazione Irpef e contratti locazione di dipendenti trasferiti

La detrazione disposta dalla Finanziaria '01 (cfr. *Cn* genn. '01) a favore dei lavoratori dipendenti che abbiano trasferito o trasferiscano la residenza nel Comune di lavoro o in un Comune limitrofo (se situato ad almeno 100 km da quello di residenza e comunque al di fuori della Regione di provenienza) e siano titolari - in qualità di conduttori - di un qualsiasi contratto di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, non spetta al lavoratore dipendente che abbia trasferito la propria residenza nel '98, essendo trascorsi più di 3 anni tra il trasferimento della residenza ed il periodo d'imposta in cui può essere fatta valere la detrazione. La legge prevede infatti che la detrazione (pari a 1.920.000 lire se il reddito complessivo non supera 30 milioni di lire, a 960.000 lire se compreso fra 30 e 60 milioni di lire) si applichi per i primi 3 anni.

Se, invece, il trasferimento della residenza è avvenuto nel '99, la detrazione può essere operata in relazione all'anno d'imposta 2001, ma il dipendente può usufruirne per un solo anno, essendo il 2001 il terzo anno dall'assunzione della nuova residenza.

I chiarimenti sono contenuti nella Circolare 18.6.'01, n. 58, dell'Agenzia delle Entrate.



## DALLE RIVISTE...

### Ancora sulla competenza a deliberare le aliquote Ici I trucchi (legittimi) per una eredità leggera Rumori molesti e cani "condominali"

"Integrazione sociale dei disabili e ragioni proprietarie": questo il titolo di uno studio di Giovanni M. Arnone che compare su *"Questione Giustizia"* (n. 2/01).

Fabio Maniscalco si occupa della tutela dei beni culturali in caso di conflitto armato su *Jus* (n. 3/00).

Della "casa familiare" tratta Luigi A. Scarano su *Famiglia* (n. 1/01).

Su *Federalismo & Libertà* (n. 1/01) Giancarlo Mengoli scrive dei piani territoriali urbanistici "nella crisi dell'autonomia comunale".

Osservazioni di Vincenzo Mariconda a proposito di una sentenza della Cassazione in materia di "cortile comune ed esclusiva di parcheggio" sono pubblicati da *il Corriere giuridico* (n. 5/01).

Il Presidente confederale pubblica un articolo sul blocco sfratti su *crocevia* (n. 4/01).

Di quella che chiama "la favola del silenzio-assenso" tratta Maria Michela Marzano su *Materiali per una storia della cultura giuridica* (n. 1/01).

"La occupazione acquisitiva nella prospettiva costituzionale e comunitaria": ne tratta su *Il Consiglio di Stato* (n. 3/01) Raffaella Arcangeli.

Stefania Cianfrocca illustra le "novità in materia di Ici" su *i Tributi locali e regionali* (n. 2/01).

Ancora della competenza a deliberare le aliquote Ici (Giunta o Consiglio comunale?). Uno studio in argomento dovuto a Giuseppe Durante compare su *La finanza locale* (n. 4/01).

La sentenza del Consiglio di Stato sulla necessità di un provvedimento di vincolo anche per i beni storico-artistici di proprietà pubblica è commentata da Giuseppe Ciaglia sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 1/01).

Del condominio parziale e del parere della Commissione edilizia trattano rispettivamente Paolo Rolleri e Roberto Damonte sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/01).

"I trucchi (legittimi) per una eredità leggera" sono illustrati da Pier Paolo Albricci su *M* (giugno '01), ove compare anche un articolo dal titolo "Con le tasse ristrutturare la casa". Sul numero di maggio della stessa rivista, Alessandro Luongo insegna a mettere a rendita "il piacere": come trasformare capannoni dismessi e immobili in disuso in centri del benessere, sale giochi, locali notturni ecc..

Michele Annunziata tratta su *l'ufficio tecnico* (maggio '01) di rumori molesti e cani "condominali".

Su *Il Giudice di pace* (n. 2/01) Michele M. Gaetani annota una decisione in materia di emissioni di fumo da civile abitazione.

Giancarlo Nunè commenta su *D & G* (n. 23/01) la sentenza della Cassazione che ha escluso che il condomino del piano terreno possa scavare nel sottosuolo dell'immobile per ricavarne un locale a proprio uso esclusivo.

Della determinazione dell'indennità in caso di espropriazione parziale tratta Cecilia Greca su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 5/01).

Il blocco degli sfratti contenuto nella Finanziaria è illustrato da Cesare Rosselli su *La Proprietà Edilizia* (n. 1/01).

Di un recente confronto interdisciplinare sul colore dell'edilizia storica si occupa Giovanni Carbonara su *Arkos* (n. 2/01).

Chiara Cavajoni commenta su *i Contratti* (n. 6/01) la sentenza della Cassazione in materia di "vizi, oneri e pericolo di rivendita dell'immobile promesso in vendita".

"Immissioni acustiche e danno esistenziale": è il titolo del commento di Paolo Laghezza a due sentenze in argomento che compaiono su *Danno e responsabilità* (n. 5/01).

Marco Bellucci illustra su *il fisco* (n. 23/01) le novità fiscali in materia di successioni e donazioni.

Del diritto d'accesso in relazione alle concessioni edilizie scrive Carlo Saffioti su *Comuni d'Italia* (n. 4/01).

*Tributi* (n. 10/00) pubblica uno studio di Quintino Botrugno sulla plusvalenza derivante dalla cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

"Chi è il responsabile per l'affissione di manifesti abusivi?": se lo chiede in una nota a sentenza Fabio Costa, sulla *Rivista penale* (n. 5/01).

L'accertamento dello stato giuridico e materiale di un immobile presso i Registri immobiliari e il Catasto è l'oggetto dello studio di Vittorio Santarsiere su *Archivio civile* (n. 5/01).

Della determinazione del valore dell'immobile pignorato dopo il secondo incanto andato deserto tratta Maria Francesca Ghirga sulla *Rivista dell'esecuzione forzata* (n. 1/01).

Contributi consortili e aggio: l'argomento è approfondito in uno studio di Edoardo Belli Contarini sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 4/01).

Per finire, il *Corriere tributario*. Sul cui n. 24/01 Gabriella Glendi illustra il momento di decorrenza dell'efficacia dell'attribuzione delle rendite catastali.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

### Chiarimenti delle Finanze sulle agevolazioni della legge 431

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 55/E del 14.6.'01 si occupa, fra l'altro, delle agevolazioni fiscali previste dalla legge n. 431/98 di riforma delle locazioni abitative. Le affermazioni in essa contenute sono le seguenti.

Nel caso in cui un immobile sia locato per un periodo dell'anno con contratto libero e per la restante parte con contratto agevolato, la deduzione Irpef del 30% spetta solo in relazione alla parte di canone relativa al periodo nel quale l'immobile risulta locato con contratto agevolato. A tal fine, nella dichiarazione dei redditi è necessario indicare l'immobile in due righe diversi del quadro dei redditi dei fabbricati.

La riduzione della base imponibile ai fini dell'Irpef e dell'imposta di registro si applica - come già detto dalle Finanze e, del resto, chiaramente previsto dalla legge - anche ai contratti di locazione per studenti universitari e a quelli stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio. Per usufruire dell'agevolazione con riferimento ai contratti per studenti universitari è necessario che l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un Comune diverso da quello di residenza e che il contratto sia redatto in conformità ai contratti tipo redatti fra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

## RECENSIONI

### Storia

Aldo A. Mola, *Storia di Cuneo 1770-2000*, Editrice Artistica Piemontese, via Togliatti 44, Savigliano (Cn), pp. X + 794.

Tre secoli di storia di Cuneo visti in relazione fra Italia ed Europa, sfatando luoghi comuni. Un grande affresco del "vecchio Piemonte".

### Tecnica

Claudio Solustri, Paolino Zappatore, *Dal progetto all'edificio - Guida pratica alla realizzazione di un'opera*, EPC ed., pp. 398.

L'opera ha l'obbiettivo di inquadrare professionalmente una diversa figura di tecnico - non solo ingegnere o architetto, non solo geometra o perito edile - fornendogli i necessari elementi di conoscenza.

### Appalti

Michele Pierri, *Percorsi rapidi per la gestione degli appalti pubblici*, EPC ed., pp. 199.

Uno strumento per l'individuazione delle diverse fasi dell'affidamento della progettazione, dei servizi e dell'esecuzione dei lavori, così come disciplinato dal regolamento attuativo della legge Merloni.

### Estimo

Graziano Castello, *Stima degli immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare*, Dario Flaccovio ed., pp. 269.

Giunto alla sua seconda edizione, il volume vuole essere un testo di estimo scientificamente preciso, conservando però l'aspetto di un manuale da consultazione quotidiana.

Al libro si affianca un floppy-disk con un programma per la valutazione della proprietà immobiliare.

### Diritto

*Il diritto per aforismi*, a cura di Federico Bellini, Giuffrè ed., pp. 182.

Una raccolta di aforismi che si propone come uno spettacolo di fuochi d'artificio, nel quale serio e ironico si intersecano ma con l'augurio che siano sempre uniti da un denominatore comune: la sapidità.

Maurizio De Tilla, *Il Condominio - VI Edizione*, Giuffrè ed., Tomo I e Tomo II, pp. 1804.

Nell'ambito della collana "Il diritto immobiliare - Trattato sistematico di giurisprudenza ragionata per casi", questi due imponenti volumi dedicati al condominio affrontano - attraverso le statuizioni della Corte di Cassazione e dei Tribunali, spesso riportate integralmente, nonché della più autorevole dottrina - ogni aspetto del tema: dalla natura del condominio al suo scioglimento, dall'individuazione dei beni e servizi comuni alla tutela e alle azioni giudiziarie. Arricchisce la trattazione un'ampia bibliografia.

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### MOROSITÀ? LO SFRATTO PROCEDE

**L**a Finanziaria per il 2001 non va tanto per il sottile: nei confronti di determinati soggetti (ultrasessantacinquenni, handicappati gravi eccetera) residenti nei Comuni a cosiddetta alta tensione abitativa, blocca - fino al 30 giugno di quest'anno - «le procedure esecutive» già iniziate al primo gennaio scorso, e basta. A fare ordine nella (disinvolta) normativa ci si sono allora messi i commentatori, che si sono subito chiesti - e innanzitutto - se il blocco in questione si applichi anche agli inquilini morosi nel pagamento del canone. E la generale conclusione negativa è stata condivisa dal Tribunale di Milano, che si è per primo (a onta di un'errata notizia a suo tempo diffusa in «autorevole» sede) pronunciato al proposito, con una decisione che è anche - a quanto risulta - l'unica emessa finora in argomento. «La disciplina di cui all'articolo 80, commi 20, 21 e 22, della Finanziaria 2001 - ha detto il Tribunale - deve ritenersi applicabile esclusivamente alle ipotesi di sfratto per finita locazione e ciò, sia per il richiamo testuale alla legge del 9/12/98 n. 431 sia per il riferimento sostanziale alla possibilità per i Comuni di destinare fino al 10% delle somme a essi

attribuite sul Fondo di cui all'articolo 11 della medesima legge (che sicuramente trova applicazione solo nelle ipotesi di sfratto per finita locazione) agli inquilini assoggettati a procedure esecutive di rilascio e che si trovino nelle condizioni di cui al suindicato articolo 80». Il richiamo della Finanziaria alla legge 431/98 è per la verità strumentale - secondo la stessa, inequivoca, lettera della normativa in questione - alla sola individuazione dei Comuni nei quali il blocco è destinato a operare. Più pregnante può, invece, essere il richiamo contenuto nel provvedimento milanese (argomento finora non emerso, che risulti, in dottrina) al Fondo per i contributi agli inquilini. A ogni buon conto, è di certo apprezzabile che il Tribunale di Milano abbia, in un certo senso, «forzato» la lettera della legge per arrivare - al pari dei Lavori pubblici - a interpretare la normativa secondo il suo (probabile) spirito e conformemente alla (possibile) volontà del legislatore. E che lo abbia fatto, pregevolmente, invocando un argomento non, semplicemente, rifacendosi al «bonsens» (che non è - come sanno i giuristi - un argomento giuridico).

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 27.5.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Malgrado tutta la buona volontà, quando c'è, il Parlamento finisce col diventare il principale dissipatore della ricchezza nazionale perché circolarmente insegue i voti che lo inseguono. Trattenuto da nulla, corre senza freni verso il baratro.

Pietro Di Muccio

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### L'USO FORESTERIA

**U**no dei problemi creati dalla normativa del 1998 sulle locazioni abitative riguarda la possibilità o meno di stipulare contratti a uso foresteria. La questione si è posta perché la nuova disciplina regola compiutamente le locazioni transitorie. Si è, quindi, ragionato così: la normativa detta regole precise per queste locazioni; dunque, di altre non è possibile prevederne. Ma l'errore sta proprio qua: nel considerare quello di foresteria un contratto caratterizzato dalla transitorietà. Mentre invece esso è anche un contratto transitorio, ma non ha la sua peculiare caratteristica in questa qualità, sibbene nella dissociazione (parliamo di foresterie vere) tra il soggetto che toglie l'immobile in locazione e il soggetto che lo utilizza.

Il problema è irrisolto in dottrina (anche se la considerazione sembra prevalere) e, in Giurisprudenza, non risultano neppure decisioni che l'abbiano affrontata (le cause sono sempre meno, tanta è oggi la sfiducia nella Giustizia, anche prima dell'aggravio di costi che arriverà - se il nuovo governo non vi porrà rimedio - dal 1° luglio, con il contributo unificato di iscrizione a ruolo delle controversie). Una riprova indiretta che il contratto di foresteria (regolato dal Codice civile e ba-

sta, com'è noto) sia tuttora stipulabile è comunque venuta dalla Finanziaria 2001. Che, in una sua norma (articolo 145, comma 98), prevede l'integrale deducibilità dei canoni corrisposti dalle imprese per i fabbricati concessi in uso ai dipendenti che, per esigenze di lavoro, abbiano trasferito la loro residenza anagrafica nel Comune in cui prestano l'attività. E siccome questo è, pari pari, il contratto di foresteria, la conclusione è presto tratta: il legislatore non solo non ha abolito la possibilità di stipulare tale tipo di contratto, ma l'ha confermata, nel momento stesso in cui - addirittura - l'ha anche incoraggiata, con benefici fiscali.

In effetti, a ben guardare, il contratto di locazione (uso foresteria o meno) è il solo che assicura realmente - come l'ha sempre assicurata, prima che la legge dell'equo canone facesse i guasti che ha fatto - la mobilità delle forze del lavoro sul territorio. L'assicura, soprattutto, in tempi ben più brevi della costruzione di nuovi alloggi, e soprattutto con meno danni per le pubbliche finanze, con meno spreco di territorio e senza sottrarre ulteriormente terreno all'agricoltura. Ma tant'è: ai politici conviene, spesse volte, più costruire - e spendere... - che incoraggiare la locazione.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 3.6.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

### Casa, deducibili dal reddito gli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sostenuti sull'immobile e relativi a opere di miglioramento sono deducibili dal reddito in quanto consentono a un numero maggiore di utenti di fruire di servizi già esistenti. È questo quanto emerge dal contenuto della decisione n. 772/01 del 1° febbraio 2001 emanata dalla Commissione tributaria centrale (sez. 2), con la quale è stata stabilita la deducibilità del contributo in esame in quanto gravante sull'immobile che già fruiva dei servizi, i quali sono stati potenziati e hanno importato non un immediato miglioramento dell'immobile, ma solo la possibilità di far fruire di tali servizi un numero maggiore di utenti.

## IN GAZZETTA

### Delibere Ici 2001

I Supplementi Ordinari nn. 130, 132 e 152 alle Gazzette Ufficiali nn. 121, 125 e 138 del 2001, riportano estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2001.

### Antenne, Comuni liberi di scegliere

I Comuni sono titolari di un autonomo potere in materia di localizzazione delle antenne per la telecomunicazione. E possono legittimamente consentire l'installazione degli impianti solo in determinate zone. È quanto ha affermato il Tribunale amministrativo di Milano con due sentenze del 25 maggio (n.4015 e 4016), rigettando i ricorsi proposti da due note società di telefonia mobile contro il comune di Cinisello Balsamo, per l'annullamento dei provvedimenti di diniego di concessione edilizia relativi all'installazione di antenne radio.

Per contestare le argomentazioni dei ricorrenti, fondate sull'incompetenza del Comune a disciplinare la materia, il Tar lombardo si è richiamato al dlgs 18 agosto 2000, n. 267 ("Testo, unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"), che espressamente riconosce il comune come l'ente locale che rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi, ne promuove lo sviluppo (articolo 3, comma 2) e gli attribuisce ampio potere regolamentare per la tutela dei propri interessi (articolo 7).

### LE SEI DATE UFFICIALI della Banca d'Italia CHE CANCELLERANNO

#### ► 1 MARZO 2002

La valuta italiana cessa di essere legale moneta e vengono distribuite le banconote e i biglietti da banca e uffici postali.

#### ► 15 novembre 2001

La Banca d'Italia inizia la distribuzione di banconote in euro a banche e uffici postali.

#### ► Dicembre 2001

I cittadini possono rifornirsi di monete in euro spendibili dall'1 gennaio 2002. Banche e uffici postali forniscono di euro gli esercizi commerciali.

#### ► 1 gennaio 2002

Entrano in circolazione monete e banconote in euro. Per due mesi (1 gennaio-28 febbraio) lira ed euro

si possono utilizzare indifferentemente.

I commercianti danno ai clienti il resto in euro. I documenti contabili delle imprese devono essere redatti in euro.

#### ► 2 gennaio 2002

Uffici postali e banche offrono i loro servizi soltanto in euro. Gli sportelli Bancomat erogano anche banconote in euro. Le lire inutilizzate possono essere cambiate presso banche,

ISTRUZIONI SUGLI ADEMPIMENTI DEI LOCATORI E DEI CONDOMINI PER L'EURO SONO STATE INVIATE A TUTTE LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI DELLA CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA CASA

## Innesto sul muro perimetrale, non si può

Importante sentenza della Cassazione (n. 16117/00, inedita) in materia di "uso" del muro perimetrale.

"Il condomino - ha detto la Suprema Corte - non può innestare sul muro perimetrale dell'edificio comune una costruzione di sua esclusiva proprietà se non ottiene il consenso di tutti i condomini perché tale muro è destinato al servizio esclusivo di detto edificio, di cui costituisce parte organica, e perciò ciascun condomino può usarne - ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. - per il miglior godimento della parte di fabbricato di sua proprietà esclusiva, ma non a favore di un immobile distinto dall'edificio comune, non essendo applicabile l'art. 884 cod. civ., che consente al comproprietario del muro comune di appoggiarvi la costruzione di sua proprietà esclusiva".

## Se c'è prelazione, non c'è indennità

La Cassazione ha chiarito, in una recente sentenza (n. 339/01, inedita), i rapporti tra pretesa da parte dell'inquilino del pagamento dell'indennità di avviamento ed esercizio, da parte dello stesso inquilino, del diritto di prelazione.

"Perché sorga il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento prevista dall'art. 34 della legge 27.7.1978 n. 392 - ha detto la Suprema Corte - occorre che vi sia il rilascio dell'immobile locato, il quale è il fatto causativo della perdita dell'avviamento". Se - ha detto ancora la Corte - "alla cessazione del rapporto locativo non si accompagna il rilascio del locale e quindi l'attività economica ivi svolta continua ad esservi esercitata, non vi può essere perdita di avviamento e, quindi, pregiudizio economico da compensare, sia pure con quel particolare meccanismo automatico introdotto dalla legge n. 392 del 1978".

La Cassazione ha affermato il principio enunciato in un caso in cui la cessazione del rapporto di locazione conseguiva all'acquisto in proprietà da parte del conduttore dell'immobile, a seguito di esercizio della prelazione.

## Parti comuni, presunzione di comunione

La Cassazione si è espressa recentemente, con una sentenza del tutto esaustiva, sul problema della presunzione di comunione delle parti comuni di un edificio condominiale. Si tratta di una decisione (n. 2670/01, inedita), molto importante perché strettamente ancorata ad un - ricorrente - caso pratico.

"Per vincere in base al titolo la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - non sono sufficienti il frazionamento - accatastamento, e la relativa trascrizione, eseguiti a domanda del venditore costruttore, da parte dell'edificio in questione, trattandosi di atto unilaterale di per sé inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, dovendosi riconoscere tale effetto solo al contratto di compravendita, in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento, sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti".

## Nullità ed annullabilità delle delibere condominiali

La Cassazione è tornata a fare chiarezza (con un'esaudiva sentenza, la n. 13013/01) sulla distinzione tra delibere delle assemblee di condominio viziate di nullità (e quindi, impugnabili senza limite di tempo) e delibere da considerarsi - invece - annullabili (da impugnarsi nei 30 giorni).

"Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle - ha detto la Suprema Corte - soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti inviolabili per legge". Sono invece annullabili (nei termini previsti dall'art. 1137 cod. civ.) - ha continuato la Cassazione - le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare.

## Se si è utilizzato l'immobile, si paga

La Cassazione ha fatto giustizia (in una sua recente sentenza, n. 12030/00) di un espediente spesso volte invocato dagli inquilini per non corrispondere il canone di locazione: quello della mancanza della licenza di abitabilità (oggi, dopo il nuovo T.U. sull'edilizia, "certificato di agibilità").

"Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili ovvero alla abitabilità del medesimo - ha detto la Suprema Corte - non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locativo, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, in ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato negato (con conseguente inidoneità dell'immobile ad assolvere allo scopo convenuto), al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

La degenerazione della legislazione in favoreggiamento di specifici gruppi e individui è l'inevitabile conseguenza dell'onnipotenza dell'autorità governante, la quale, anche volendo, non potrebbe sottrarsi alla necessità di adottare atti e comportamenti diretti a eludere equità e uguaglianza a vantaggio di terzi, magari in nome di una cosa che non esiste, ma che molti chiamano giustizia sociale.

Pietro Di Muccio

La stolta crescita incontrollata delle norme procura come risultato opposto e inintenzionale l'insicurezza personale, la confusione istituzionale, l'incertezza giuridica, che alimentano la belva del dispotismo giudiziario. In questo terreno i magistrati, in perfetta buona fede, piantano chiodi nella bara del diritto e lo seppelliscono accanto alla giustizia.

Pietro Di Muccio

## La privacy del proprietario moroso

UN amministratore di condominio, preoccupato per aver assistito a una popolare trasmissione televisiva nel corso della quale un suo collega veniva condannato da un giudice altrettanto popolare tra il grande pubblico - a rifondere i danni a un condomino moroso nel pagamento delle spese condominiali, per aver divulgato in assemblea i dati anagrafici di quest'ultimo (in asserita violazione della legge sulla privacy), ci chiede lumi sull'argomento. Dobbiamo precisare, anzitutto, non avendo visto la trasmissione, di non conoscere negli esatti termini la vicenda posta al vaglio del giudice, la quale, pertanto, potrebbe essere sostanzialmente diversa da quella prospettata dal lettore. Ad ogni buon conto, se le cose sono andate così, ci permettiamo di dissentire fermamente.

## RILEVANZA ESTERNA

Non c'è dubbio che la legge 675/96 a tutela della riservatezza (legge sulla privacy) sia una normativa particolarmente complessa e farraginoso, molte volte di difficile comprensione anche da parte degli operatori del diritto; tuttavia, con riguardo allo specifico problema sottopostoci, esiste un provvedimento del Garante del 19 maggio 2000, nel quale si stabilisce espressamente che «La contitolarietà del trattamento rende lecita, per ciascun condomino, la conoscenza dei dati personali trattati, nel condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile...». In altre parole, l'amministratore è tenuto, come tutti gli altri soggetti che hanno a che fare con il trattamento dei dati, a osservare il divieto di divulgazione contenuto nella legge, ma tale divieto opera solo, per così dire, verso l'esterno del condominio e non viceversa.

## SERVIZI COMUNI

D'altra parte, è la stessa normativa civilistica ad autorizzare questa interpretazione, dato che è estremamente difficile (se non impossibile) ipotizzare che l'amministratore, il quale è obbligato dalla legge alla riscossione dei contributi per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni (articoli 1130, n. 3 cc), possa promuovere la procedura d'ingiunzione di cui all'articolo 63 delle disposizioni di attuazione, tenendo nascosto agli altri condomini il nome del condomino moroso! Tanto più che, prima o poi, fra le pezze giustificative, ci sarà pure la parcella dell'avvocato incaricato del recupero del credito, la quale, giocoforza, conterrà il nominativo del condomino moroso.

## DIRITTI

In tal caso, ovviamente, l'amministratore non potrebbe certo appellarsi alla legge sulla privacy per impedire ai condomini di prendere visione della contabilità, come è certamente nel loro diritto! Se mai interpretata, la legge sulla privacy (che pare fatta apposta per complicare la vita alla gente che lavora) può diventare una pericolosa arma di ricatto nei confronti dell'amministratore, da parte dei condomini morosi il cui nome sia stato reso noto da quest'ultimo nell'ambito del condominio. Infine, ci sia consentito di sollevare un dubbio, alla luce delle attuali decisioni del Garante. E' noto che chi acquista un appartamento è responsabile in solido con il venditore nel pagamento delle spese di condominio relative all'anno in corso e a quello precedente (articolo 63, comma 2, disp. att.). Chi compra, quindi, si informa dall'amministratore di condominio. Viola la legge sulla privacy l'amministratore che avverta il compratore della morosità di chi gli sta vendendo la casa? Ci pare proprio di no.

Giorgio Parmeggiani  
Coordinamento legali Confedilizia

XXXVI Congresso dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare

## Dichiarazione di Venezia, 23/26 maggio 2001

La proprietà privata all'inizio del terzo millennio

L'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, dopo aver esaminato gli aspetti salienti dei problemi che investono attualmente i proprietari immobiliari, dichiara:

### A. La tutela dei diritti della proprietà nell'ambito della nuova Carta europea dei Diritti Fondamentali

- La protezione dei Diritti immobiliari rappresenta la chiave di volta fondamentale per l'iniziativa privata e per l'economia di mercato. L'articolo 17 della Carta sui Diritti Fondamentali rappresenta ancora la garanzia minima, mentre le necessità economiche d'oggi richiedono una definizione assai più chiara e cogente di tale protezione. L'art. 34 della stessa Carta rappresenta invece un chiaro passo in avanti perché pone a carico dello Stato, e non dei privati proprietari, le esigenze abitative dei ceti più deboli.

### B. Le conseguenze economiche, sociali e ambientali della salvaguardia nel recupero dei centri storici e nei processi di rinnovamento urbano.

- Il recupero dei centri storici delle vecchie città europee rappresenta una grande sfida per i popoli d'Europa. Affrontare i molteplici, diversi interessi e le relative conseguenze economiche, deve rappresentare non solo un onere per i proprietari immobiliari interessati o le autorità comunali europee, ma anche per i Governi europei e per l'Unione Europea, che debbono, tutti, assumersi le proprie responsabilità nella conservazione della storia e della cultura dell'Europa per il futuro.

- Il rinnovamento urbano rappresenta un passo naturale del continuo processo a lungo termine delle nostre comunità. Peraltro, il rinnovamento urbano offrirà anche l'occasione di considerare un'area nella sua interezza. Si tratta di un'occasione per sistemare non soltanto i fabbricati, ma anche i requisiti ambientali per le autovetture e i pedoni, di migliorare le prospettive di un nuovo sviluppo economico e di raggiungere una situazione sociale più equilibrata dell'area stessa. Ogni Comune possiede la chiave necessaria per sostenere i Proprietari immobiliari nei loro sforzi per offrire ai cittadini un ambiente ben costruito, evitando di sprecare nuovo territorio e di sottrarre terreni all'agricoltura con nuove costruzioni.

### C. Tassazione delle proprietà immobiliari

- Oggi, la tassazione eccessiva rappresenta un problema comune e



Sopra, il Presidente confederale apre i lavori del Congresso (cfr Cn giugno)

Sotto, una veduta della sala

assai gravoso per la maggior parte dei Proprietari immobiliari in molti Paesi europei.

- La proprietà immobiliare è stata sempre e ovunque oggetto di tassazione eccessiva, per svariate ragioni. Oggi, però, i Proprietari immobiliari di tutta Europa si trovano a essere assoggettati a richieste fiscali aumentate in modo drammatico sia dai Governi centrali sia dalle Autorità locali di vario livello, mentre in molti casi i Proprietari non sono liberi di gestire le loro proprietà nel modo più economico ed efficiente (Regolamenti relativi alla locazione e all'ambiente).

- È assolutamente necessario provvedere a una detassazione onde permettere ai Proprietari di rinnovare le loro proprietà immobiliari, rispettare gli standard ambientali ed essere ancora in grado di pagare le tasse dovute. In particolare, la convivenza di imposizione patrimoniale e reddituale conduce inevitabilmente (come anche concettualmente subito si comprende) alla progressiva ablazione dei beni. Specialmente in questi casi, ma sempre, si impone un limite costituzionale all'imposizione, come già alcuni Paesi hanno. Inoltre, è necessario uniformare i regimi fiscali, quantomeno euro-

pei, a riguardo della Proprietà.

### D. Il ruolo dell'Unione Europea nell'armonizzazione dei criteri d'indennizzo per limitazioni di godimento e per la perdita della proprietà privata.

- Un numero crescente di europei perde il titolo alla Proprietà ogni anno in tutta Europa, sia direttamente (per esproprio dichiarato a causa di lavori pubblici e così via) sia indirettamente, per le restrizioni imposte da regolamenti ambientali, di costruzione o di locazione, che portano a limitazioni al diritto di godimento di Proprietà quando non addirittura alla perdita delle Proprietà stesse. In ogni caso di questo genere, dovrebbe essere corrisposto un indennizzo pieno in danno o controvalore, altrimenti incorrendosi in una violazione dei Diritti Umani del Proprietario.

- L'Unione Europea deve riconoscere questo fatto e applicare Regolamenti e criteri per armonizzare gli indennizzi legalmente dovuti per le limitazioni o la perdita del Diritto alla Proprietà, in modo che l'onere a carico dei Proprietari immobiliari, a seguito di misure pubbliche, sia ricompensato in misura giusta ed equa, prima dell'esproprio o della restrizione d'uso della Proprietà stessa.

## RECENSIONI

### Politica

Alberto Mingardi, Guglielmo Piombini, *Anarchici senza bombe - Il nuovo pensiero libertario*, Stampa alternativa ed., 126 pp.

Una raccolta di scritti che guida nei meandri dell'individualismo anarchico per dimostrare che l'anarchia filosoficamente intesa è ben altro che uomini barbuti che gettano le bombe.

Camillo Benso Conte di Cavour (con il commento di Francesco Ruffini e la prefazione di Mario Pirani), *Libera Chiesa in libero Stato*, Il Melangolo ed., pp. 92.

I discorsi che Cavour pronunciò nel 1861 al primo Parlamento italiano e che esprimono la soluzione liberale alla "questione romana".

### Architettura

*Progettare il costruito - Cultura e tecnica per il recupero del patrimonio architettonico del XX secolo*, a cura di

L'iperleggerizzazione ha determinato, tra altri, tre effetti devastanti: l'indebolimento delle Assemblies rappresentative; la soggezione della politica alla magistratura; la sottrazione della magistratura alla legge.

Pietro Di Muccio

Guido Callegari e Guido Montanari, Franco Angeli ed., pp. 352.

L'opera mette a confronto una serie di riflessioni teoriche e di interventi concreti con lo scopo di elaborare le procedure per la conservazione e la valorizzazione dell'architettura contemporanea.

Alberto M. Racheli, *Restauro a Roma - 1870-2000*, Marsilio ed., pp. 423. Scopo del volume è quello di

A parte le tribolazioni pratiche e le sofferenze morali dei poveri litiganti, è incalcolabile il danno economico e sociale di una giustizia civile che ha superato il punto di non ritorno, come ha dichiarato addirittura il procuratore generale della Cassazione.

Pietro Di Muccio

mettere in evidenza, ripercorrendo le vicende della storia del restauro architettonico di Roma dal 1870 ai nostri giorni, lo sviluppo dei fondamenti teorici della disciplina e i suoi esiti nella prassi, in rapporto alla pianificazione e alla trasformazione della città.

## Le Finanze sulla detrazione per interessi sui mutui ipotecari

Il contribuente perde il diritto alla detrazione per gli interessi sui mutui ipotecari - prevista dal Testo unico delle imposte sui redditi - dall'anno successivo a quello in cui l'immobile non è più adibito ad abitazione principale. Se, però, in anni successivi lo stesso immobile torna ad essere utilizzato come abitazione principale, egli può, da quel momento, detrarre di nuovo gli interessi passivi? A questa domanda, l'Agenzia delle Entrate ha risposto, nella Circolare n. 55/E del 14.6.'01, che "si ritiene" di sì, posto che la continuità non è un requisito necessario per usufruire della detrazione.

Altro punto trattato nella medesima Circolare concerne la decorrenza della norma della Finanziaria 2001 (cfr. Cn. gen. '01) che ha elevato da 6 mesi ad un anno il termine entro il quale adibire ad abitazione principale l'immobile acquistato. "Si ritiene", dicono le Finanze, che la norma possa essere applicata anche per i mutui stipulati nel 2000, sempre che al 31 dicembre non fosse già decorso il precedente termine semestrale.

Ultimo punto trattato: a partire dal 2001, per effetto dell'ultima Finanziaria (cfr. Cn. gen. '01), al coniuge che a seguito di separazione ha trasferito la propria dimora abituale spetta la detrazione per un importo fino a 7 milioni di lire se nell'immobile acquistato abbia la propria dimora abituale un suo familiare (figlio o coniuge separato, finché non sopraggiunga la sentenza di divorzio).

## FORUM

### Maschi con le gonne

#### Il fatto

Nel condominio dove abitano Giorgio e Antonio, il ruolo dell'amministratore viene ricoperto per un anno da ciascun condomino. Alla fine del 1998, quando il mandato di Antonio giunge a naturale scadenza, tocca a Giorgio l'onore di sostituirlo per l'anno successivo.

Tutto filerebbe liscio come è sempre accaduto, se Giorgio non fosse uno stilista, specializzato nella creazione di abiti da uomo e noto per i modelli scandalosi e gli atteggiamenti frivoli e provocatori. All'assemblea convocata per il passaggio delle consegne, il futuro amministratore si presenta al cospetto dell'assemblea... indossando un kilt (il classico gonnellino usato dagli scozzesi). I condomini, allibiti, rifiutano di affidare il destino del condominio in cui abitano a un personaggio così... estroso e, presumibilmente, poco affidabile.

Al momento del voto l'assemblea rifiuta di nominare Giorgio amministratore e riconferma Antonio nella sua carica attuale per un altro anno. A questo punto Giorgio cita a Forum il condominio, rappresentato da Antonio, affinché cessi questo assurdo linciaggio morale, elimini i pregiudizi e lo reintegri immediatamente nelle sue legittime funzioni di amministratore. Antonio la pensa come gli altri condomini: l'originalità e la spregiudicatezza di Giorgio lo rendono inaccettabile come amministratore di condominio.

#### La decisione

È da premettere che, purché non si violino disposizioni legislative a tutela dell'ordine pubblico e del buon costume, tutti hanno il diritto di abbigliarsi come credono. In particolare, indossare il cosiddetto "kilt" non viola né l'ordine pubblico né il buon costume; il relativo diritto è tutelato dallo stesso art. 3 della Costituzione, secondo cui tutti i cittadini sono uguali davanti alla legge senza distinzione di condizioni personali. Detto ciò però non si può fare a meno di considerare il fatto che la nomina di amministratore di condominio è regolata dall'art. 1129 del c.c., secondo cui l'assemblea ha il diritto-dovere di nominare ogni anno l'amministratore per la durata di dodici mesi e il potere di revocarlo in ogni tempo. La nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea non richiede motivazione. Nel nostro caso l'assemblea, con regolare delibera, ha rieleto Antonio, cioè l'amministratore uscente. I motivi per cui lo ha fatto sono insindacabili e irrilevanti.

#### P.Q.M.

*Pur dichiarando che nessun addebito può farsi a Giorgio per essersi presentato in kilt, la sua domanda relativa all'annullamento della delibera con cui è stato nominato amministratore Antonio non può essere accolta.*

*Così è deciso.*

(da: Santi Licheri, *Le sentenze dei giudici di Forum*, ed. Piemme).

## Precisazione per 24ore

### Affitti

#### e tasse

In relazione all'articolo «Allarme sugli affitti, canoni troppo costosi», pubblicato sul Sole-24 Ore del 30 maggio, Confedilizia e Appc (Associazione piccoli proprietari case) intendono far rilevare — quanto all'indagine Ares di cui viene ampiamente riferito — che i dati nell'articolo accreditati appaiono frutto di elaborazioni non controllabili. In ogni caso, i livelli dei canoni scontano la gravosità dell'imposizione fiscale erariale e locale e il rimedio può solo consistere nell'azzeramento dell'Ici per il canale agevolato, come hanno fatto i Comuni di Bologna (Centro-destra) e Pisa (Centro-sinistra).

Le scriventi Associazioni della proprietà intendono anche riaffermare la propria contrarietà a qualsiasi ipotesi di ripristino di Commissioni graduazione sfratti, così come non concordano sulla necessità (comunque, nebulosamente prospettata) di unire i progetti di riqualificazione urbana dei Comuni alla concertazione fra proprietà e inquilino, risolvendosi quest'ultima — di fatto — in un'inutile liturgia, ripristinatoria — sempre di fatto — di superati vincolismi, dannosi per la proprietà. ■

da 24ore 5.6.'01

## La virtù civica

La virtù civica consiste nel desiderio di vedere l'ordine nello Stato, di provar gioia per la pubblica tranquillità, per l'esatta amministrazione della giustizia, per la sicurezza dei magistrati, per la prosperità di coloro che governano, per il rispetto tributato alle leggi, per la stabilità della monarchia o della repubblica. La virtù civica consiste nell'amare le leggi, quand'anche esse abbiano delle clausole che ci siano dannose, e nel considerare il bene comune che sempre esse ci arrecano, piuttosto che il male particolare che ci arrecano qualche volta. La virtù civica consiste nell'esercitare con zelo, con piacere, con soddisfazione quella specie di magistratura che, nella società politica, è confidata a ognuno: infatti non c'è nessuno che non sia partecipe del governo, o nel proprio ufficio, o nella propria famiglia, o nell'amministrazione dei propri beni.

Montesquieu

## I millesimi per la spesa dell'acqua

UN lettore di Milano ci scrive dicendo che il regolamento contrattuale del suo condominio stabilisce che la spesa dell'acqua dev'essere ripartita in base ai millesimi. Il lettore, ritenendo la norma di natura regolamentare (e, quindi, modificabile dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), intende chiedere all'amministratore di porre all'ordine del giorno della prossima assemblea la modifica di tale criterio di ripartizione, proponendo la suddivisione della spesa dell'acqua per persona, anziché per millesimi. Anche se non siamo riusciti a trovare la sentenza della Corte di Cassazione citata dal nostro lettore, secondo la quale la spesa dell'acqua (in assenza di contatori) andrebbe ripartita per persona, in base al criterio stabilito dall'articolo 1123 cc, secondo comma, siamo certamente d'accordo sul principio (avallato, a quanto ci consta, da alcuni tribunali), posto che si può prospettare l'ipotesi che in un appartamento di 90 millesimi viva una sola persona, mentre in uno di 45 ne vivano dieci, con le intuibili conseguenze in termini di consumo dell'acqua. Non è un caso, del resto, che i «moderni» regolamenti di condominio adottino tale criterio per la suddivisione delle spese dell'acqua.

#### DIRITTI

Non siamo però d'accordo sulla natura regolamentare della clausola, dato che una clausola che stabilisce i criteri di ripartizione delle spese non ha lo scopo di regolamentare l'uso delle cose comuni (nella fattispecie: l'impianto dell'acqua), ma va ad incidere direttamente sui diritti e obblighi dei condòmini. Chi ha comprato un appartamento in quel condominio, sapeva, leggendo il regolamento contrattuale, che avrebbe pagato le spese dell'acqua in base ai millesimi anche se avesse avuto una famiglia numerosa e, per converso, lo sapeva anche colui che riteneva che avrebbe sempre abitato da solo. Orbene, derogare ai criteri indicati nell'articolo 1123, primo e secondo comma, cc (suddivisione delle spese per millesimi o in proporzione dell'uso), non è vietato, tanto è vero che il primo comma della norma citata fa salva ogni «diversa convenzione». La giurisprudenza della Cassazione, infatti, ha sempre ritenuto ammissibile le deroghe ai criteri legali di ripartizione, stabiliti dall'articolo 1123 cc, attraverso una convenzione sottoscritta da tutti i condòmini interessati (Cassazione, 12281/92; Cassazione, 898/94).

#### UNANIMITÀ'

Dunque, pur dando per scontato che il criterio indicato dal lettore (suddivisione in base all'uso) sia quello conforme alla legge, la norma contenuta nel regolamento contrattuale di condominio (suddivisione in base ai millesimi) è perfettamente legittima, visto che è stata adottata con una convenzione adottata da tutti i condòmini e costituisce quindi una deroga (ammessa) al criterio contenuto nell'articolo 1123, 2° comma, cc. Deriva dunque che, per la modifica di tale convenzione, è necessario il consenso dell'unanimità dei condòmini, non essendo sufficiente la maggioranza indicata nell'articolo 1136, 2° comma, cc, come prospettato dal lettore. Qualora, invece, il criterio di suddivisione delle spese dell'acqua per millesimi fosse stato adottato da una delibera assembleare con tale maggioranza, il condòmino dissenziente potrebbe impugnare la delibera stessa in ogni tempo, in quanto radicalmente nulla.

Giorgio Parmeggiani  
Coordinamento legali Confedilizia

## Governo: il 70% dei manager del settore immobiliare esprime fiducia

La stragrande maggioranza - quasi il 70% - degli imprenditori del settore immobiliare ha fiducia nel governo Berlusconi: è il risultato di un sondaggio realizzato dall'Istituto indipendente di studi e ricerche "Scenari Immobiliari", che ha intervistato i responsabili delle prime 130 società del settore, circa 25.000 addetti.

Il 69% degli imprenditori - secondo la ricerca, i cui risultati sono stati diffusi dall'Ansa - esprime fiducia nei confronti del nuovo governo, mentre il 31% è invece scettico o negativo. Riforma della fiscalità e tempi urbanistici rapidi sono le proprietà evidenziate dagli operatori i quali indicano i problemi urgenti da inserire nell'agenda del nuovo esecutivo. Innanzitutto il riordino della normativa fiscale, menzionato dal 97% degli intervistati; quindi la semplificazione delle procedure burocratiche per

All'interno degli Stati, l'altruismo è difficilmente classificabile tra le virtù, se consiste nell'erogare soldi pubblici. Pensarlo è consolante, ma falso. È forse lodevole per definizione l'opera di uomini e partiti sfrenatamente attivi nel saccheggiare l'erario per sovvenire particolari persone?

*Pietro Di Muccio*

costruire o ristrutturare (84% delle risposte); l'adozione da parte dell'esecutivo di misure che garantiscano una maggiore trasparenza del mercato (76%). Gli imprenditori chiedono inoltre la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (62%) e provvedimenti che stimolino gli investimenti immobiliari da parte di stranieri in Italia (55%).

L'industria immobiliare italiana - ricorda "Scenari" - ha generato nel 2000 un fatturato di 172.000 miliardi di lire, che costituisce il 7,8% del prodotto interno lordo realizzato in Italia durante lo scorso anno.

## IMPORTANTE

### Convegno a Milano sui T.U. edilizia ed espropri

Si svolgerà il prossimo 28 settembre a Milano, a partire dalle 9,30 e nell'arco dell'intera giornata, un Convegno - organizzato dall'Assoedilizia, Associazione territoriale milanese della Confedilizia - dedicato all'analisi dei due Testi unici recentemente emanati su materie inerenti la proprietà immobiliare: quello relativo alle disposizioni legislative in materia di attività edilizia e quello concernente le disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Nel corso della giornata di studio illustreranno le proprie relazioni il prof. Nicola Assini, ordinario di diritto urbanistico all'Università di Firenze, il prof. Giuseppe Franco Ferrarini, ordinario di diritto pubblico comparato all'Università Bocconi di Milano, il prof. Nicolò Zanon, ordinario di diritto costituzionale all'Università statale di Milano, l'avv. Giuseppe Sala e l'avv. Bruna Gabardi Vanoli.

Il Convegno - che sarà introdotto dal Presidente dell'Assoedilizia, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, e vedrà le conclusioni del Presidente della Confedilizia, avv. Corrado Sforza Fogliani - avrà luogo presso il Circolo della Stampa, in Corso Venezia 16.

### Chiarimenti per la dichiarazione dei redditi per le zone alluvionate

Con Risoluzione 11.6.'01, n. 85, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti circa l'applicazione della norma contenuta nelle Ordinanze del Ministero dell'interno relative alle calamità verificatesi nell'autunno 2000 nelle Regioni Valle d'Aosta, Trentino Alto Adige, Piemonte, Liguria, Lombardia, Emilia-Romagna, Friuli Venezia-Giulia, Toscana, Puglia e Calabria.

La norma prevede che "i redditi dei fabbricati distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, perché inagibili totalmente o parzialmente per effetto dell'evento calamitoso, non concorrono alla formazione del reddito imponibile ai fini dell'Irpef, dell'Irpeg e dell'Ici fino alla definitiva ricostruzione ed agibilità dei fabbricati stessi" e che "non si fa luogo al rimborso delle imposte già pagate".

La Risoluzione ha precisato:

- che i fabbricati inagibili non concorrono all'imponibile dei redditi esclusivamente a decorrere dalla data in cui si è verificato l'evento che ha causato l'inagibilità;
- che ai fini dell'esclusione dalla formazione della base imponibile del reddito del fabbricato distrutto viene meno l'onere dell'inoltro della denuncia di variazione (ordinariamente prevista in queste circostanze), bastando a tal fine che gli immobili siano "oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, perché inagibili totalmente o parzialmente per effetto dell'evento calamitoso".

Pertanto, nella dichiarazione di quest'anno, relativa ai redditi del 2000 (il cui termine di presentazione scade, per le persone fisiche e le società di persone il 31 luglio, mentre il termine per il versamento era quella del 20 giugno, ovvero del 20 luglio, ma con maggiorazione dello 0,4%), i proprietari di immobili distrutti o resi inagibili devono, all'interno del quadro B del Modello Unico, compilare un rigo per il periodo intercorso dal 1°.1.'00 alla data della calamità, con indicazione del reddito percepito, ed un altro per il periodo compreso tra l'evento calamitoso ed il 31.12.'00, senza indicazione del relativo imponibile.

Aggiunge la Risoluzione che per fruire dell'esenzione dalla base imponibile occorre che al contribuente sia stato rilasciato un certificato del Comune attestante la distruzione ovvero l'inagibilità totale o parziale dei fabbricati in questione.

Il Parlamento nacque e prosperò perché proteggesse gli individui dalla rapacità fiscale dei governi, rallentasse e controllasse gli atti normativi ed esecutivi dei governanti. Oggi invece gravi pericoli corre il cittadino proprio a causa di molte deliberazioni del Parlamento che, come sappiamo, troppi paradossalmente quanto consideratamente accusano di legiferare con lentezza.

*Pietro Di Muccio*

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

# FISCO PIÙ CHIARO PER GLI IMMOBILI VINCOLATI

Alla fine, è arrivata anche la correzione delle istruzioni del modello Unico. Il ministero delle Finanze se n'è convinto, dopo l'ordine del Consiglio di Stato relativo al modello 730 e dopo un nuovo intervento dell'Adsi, l'associazione delle dimore storiche aderente alla Confedilizia (che, dal canto suo, ha impugnato la circolare ministeriale in argomento relativa alle imposte indirette).

La vicenda è quella degli immobili storico-artistici locati, che decine di sentenze della Cassazione e delle Commissioni tributarie di ogni grado hanno detto soggetti a tassazione sulla base della rendita catastale (a ristoro delle

enormi spese di manutenzione, dei vincoli ai quali sono assoggettati e della «funzione pubblica» che svolgono, e a fronte di un minor introito per l'erario del tutto limitato, essendo pochi i casi di immobili che vengono stabilmente dati in locazione). Nonostante questo, però, il ministero delle Finanze non è mai intervenuto per sanare la situazione, e ha continuato a negare l'agevolazione in questione, ricorrendo - anche - e da ultimo - ad un argomento relativo alla legge sulle locazioni abitative che il Consiglio di Stato ha, per due volte, disatteso.

La (disinvolta) posizione ministeriale - di aperta ribellione ai reiterati giudica-

ti della magistratura - ha provocato nuove prese di posizione del Consiglio di Stato che ha ordinato al ministero di correggere le Istruzioni al modello 730, il primo approvato ed il primo - quindi - per il quale si è potuto agire, e dell'Adsi che ha formalmente invitato il ministero ad adeguarsi al dettato del Consiglio di Stato anche per l'Unico, prima dell'esito del relativo giudizio cautelare.

Questa volta, come detto, il ministero non ha potuto che adeguarsi. Ed ha allora provveduto spontaneamente (si fa per dire...) a correggere le Istruzioni dell'Unico (che va presentato, com'è noto, entro il 2 luglio) nel senso che i

proprietari di immobili storici locati possono senz'altro pagare le imposte sulla base della rendita catastale. Fatto salvo, naturalmente, il potere di accertamento delle Finanze, che peraltro - a questo punto - non serba in sé alcun rischio. Se anche, infatti, dovesse per assurdo essere totalmente rivoluzionato, a favore delle Finanze, l'attuale consolidato orientamento giurisprudenziale, gli interessati, in ogni caso, potrebbero sempre invocare fondatamente la norma (art. 8 D. L.vo n. 546/92) che esonera dalle sanzioni non penali in caso di obiettiva incertezza delle norme. Che è il caso in questione.

\* presidente Confedilizia

## In aumento le ristrutturazioni con detrazione del 36%

Le comunicazioni sulle ristrutturazioni edilizie in regime agevolato (detrazione Irpef del 36%) pervenute ai Centri di Servizio dal 1° al 31.5.'01 sono state 33 mila. Il numero totale delle comunicazioni è di 884.593 dall'anno di inizio dell'operazione ('98). È quanto riferisce l'Agenzia delle Entrate, aggiungendo che a partire dal '98 il numero delle comunicazioni è costantemente aumentato: 240.413 nel '98, 254.989 nel '99, 273.909 nel 2000.

## CONFEDILIZIA ON LINE

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

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica  
di giurisprudenza  
locazione e condominiale

I principali Accordi territoriali  
per le locazioni agevolate

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni dei Tribunali  
in materia di sfratti

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

## Abusi edilizi, il Comune può accertare

Il Comune, tramite l'ufficio tecnico, nell'esercizio della vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia ben può procedere agli accertamenti degli abusi edilizi, anche di rilievo penale, senza che sussista alcuna competenza esclusiva in tal senso degli agenti e ufficiali di polizia giudiziaria. È questo l'interessante principio interpretativo affermato dalla sentenza del Tar Lazio, sez. seconda-fer, n. 4246 del 18 maggio '01 (per il testo integrale è possibile consultare il sito Internet [www.diritto2000.it](http://www.diritto2000.it)).

Il ricorrente aveva sostenuto che il quarto comma dell'art. 4 della legge n. 47/1985, il quale statuisce l'obbligo per "ufficiali e agenti di polizia giudiziaria" di dare immediata comunicazione, nei casi di presunte violazioni urbanistico-edilizie, all'autorità giudiziaria, al presidente della giunta regionale e al sindaco, prevedesse una competenza esclusiva degli stessi in considerazione degli aspetti di rilievo penale. Il Tar ha, invece, precisato che tale disposizione non preclude allo stesso organo (e quindi al Comune) la verifica della regolarità delle opere (di presunta irregolarità edilizia) e l'adozione dei provvedimenti conseguenti una volta che abbia avuto cognizione di tali abusi.

## Scherzo da Corte costituzionale?

L'Art. 4 bis, comma 1, del decreto legge 9.12.1986 n. 832 (convertito nella legge 6.2.1987 n. 15) recitava:

**Non sono soggetti a provvedimenti di rilascio quegli studi d'artista il cui contenuto in opere, documenti, cimeli e simili è tutelato, per il suo storico valore, da un decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali che ne prescrive l'inamovibilità da uno stabile del quale contestualmente si vieta la modificazione della destinazione d'uso.**

**Non può essere modificata la destinazione d'uso degli studi d'artista (pittori, scultori, architetti) a tale funzione adibiti da almeno venti anni e rispondenti alla tradizionale tipologia a lucernario.**

Il Decreto legislativo 29.10.1999 n. 490 (T.U. Beni culturali) ha, dal canto suo, recepito la norma anzidetta in questo esatto testo.

**Non sono soggetti ai provvedimenti di rilascio previsti dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani quegli studi d'artista il cui contenuto in opere, documenti, cimeli e simili è tutelato, per il suo storico valore, da un provvedimento ministeriale che ne prescrive l'inamovibilità da uno stabile del quale contestualmente si vieta la modificazione della destinazione d'uso.**

**Non può essere modificata la destinazione d'uso degli studi d'artista a tale funzione adibiti da almeno venti anni e rispondenti alla tradizionale tipologia a lucernario.**

Disposizioni (nel merito; non, nella forma...) differenti? Non pare proprio. Eppure, il varo del T.U. è stato elemento sufficiente alla Corte costituzionale per rispedito al Tribunale di Roma - che aveva sollevato, a proposito della normativa attinente agli studi d'artista, eccezione di legittimità costituzionale - la relativa questione. Allo scopo - ha detto la Corte - di verificarne la permanente rilevanza (o meno) nel giudizio interessato ...

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

## Costo della vita - Indici nazionali (Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 1999 - novembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variazione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variazione gennaio 2000 - gennaio 2001	3,1 %	2,32 %
Variazione febbraio 2000 - febbraio 2001	3,0 %	2,25 %
Variazione marzo 2000 - marzo 2001	2,8 %	2,10 %
Variazione aprile 2000 - aprile 2001	3,1 %	2,32 %
Variazione maggio 2000 - maggio 2001	3,0 %	2,25 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 1998 - novembre 2000	4,8 %	3,60 %
Variazione dicembre 1998 - dicembre 2000	4,9 %	3,67 %
Variazione gennaio 1999 - gennaio 2001	5,3 %	3,97 %
Variazione febbraio 1999 - febbraio 2001	5,4 %	4,05 %
Variazione marzo 1999 - marzo 2001	5,3 %	3,97 %
Variazione aprile 1999 - aprile 2001	5,3 %	3,97 %
Variazione maggio 1999 - maggio 2001	5,4 %	4,05 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 1999 - novembre 2000	2,9 %	2,9 %
Variazione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,8 %	2,8 %
Variazione gennaio 2000 - gennaio 2001	2,7 %	2,7 %
Variazione febbraio 2000 - febbraio 2001	2,7 %	2,7 %
Variazione marzo 2000 - marzo 2001	2,6 %	2,6 %
Variazione aprile 2000 - aprile 2001	3,0 %	3,0 %
Variazione maggio 2000 - maggio 2001	2,9 %	2,9 %

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

## Citazioni



Le frasi di Pietro Di Muccio pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Orazione per la Repubblica*, Liberlibri Editore.

La corruzione del sistema politico che vorremmo estirpare non è solo quella individuale procurata dalla disonestà di questo o quel ministro, funzionario, partito, bensì quella istituzionale, ineluttabilmente prodotta dalle effettuali strutture e funzioni degli organi supremi. Parliamo della corruzione dell'autorità governante costretta dalla necessità politica a servire interessi settoriali e istituire privilegi particolari.

Pietro Di Muccio



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

Anno 11  
Numero 7

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 3 luglio 2001