

Anno 10 - ottobre 2000 - n. 9

Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

INTERNET
www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA

notizie

La Confedilizia ha vinto. E ha vinto per tutti, per i piccoli proprietari come per gli investitori istituzionali. Grazie al sostegno che le forniscono gli associati (e che la fanno - incontrastatamente - il solo punto di riferimento, preciso e coerente, dell'intera proprietà edilizia italiana) ha vinto anche per i non associati...

IL LIBRETTO CASA NON SI FARÀ

Le lobbies dei professionisti e dei costruttori senza lavoro, sono state sconfitte. Sconfitte, con loro, anche le piccole associazioni che hanno avallato l'ingegnoso disegno a carico della proprietà immobiliare: schierate contro la Confedilizia, non hanno contato niente.

LA CONFEDILIZIA HA RISPARMIATO AI PROPRIETARI DI CASA UNA SPESA COMPLESSIVA DI 15MILA MILIARDI
(stima del sen. Vittorio Parola, ds, relatore del Disegno di legge del Governo per l'istituzione del libretto)

All'interno

- **In dicembre, a Roma, Convegno sul Fisco**
- Finanziaria 2001, gli interventi per la casa
- Il decreto sfratti va in Consulta
- Risposta delle Finanze alla Confedilizia sui contratti agevolati alle imprese
- Case enti, è blocco. Interviene Confedilizia-UPR
- Sfratti, la legge funziona a dispetto dei sindacati
- Cambia casa con un "clic"
Tutti i siti Internet
- Assicurazione infortuni domestici, informazioni presso le Associazioni territoriali
- Il mercato immobiliare nei capoluoghi di provincia
- Collaudi ascensori, provvedimento alle porte

Il Presidente confederale a Scenari immobiliari

Il Presidente confederale ha partecipato all'ottava edizione del "Forum di strategie e previsioni" di Scenari Immobiliari (tenutosi a Santa Margherita Ligure) ove ha svolto un intervento al panel "Pubblico e privato". Sforza Fogliani ha poi ricevuto a Roma il Presidente nazionale della Federazione della Proprietà Fondiaria, Visconti (che era accompagnato dal Direttore, Oliva) e partecipato all'Assemblea generale del Fimpe. Sempre a Roma ha anche partecipato alla conferenza stampa di illustrazione dell'iniziativa dell'UPR-Confedilizia per le dimissioni immobiliari ed a quella di presentazione dell'iniziativa Confedilizia-Sunia per contratti sicuri e trasparenti nell'intermediazione immobiliare. Unitamente al Segretario Generale ff. Spaziani Testa, ha incontrato l'ex ministro delle Finanze, Gallo, sulla problematica relativa ai rapporti tributo provinciale ambientale-tariffa rifiuti. A Piacenza, il Presidente confederale ha aperto i lavori del 10° Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia mentre a Bologna (aperta da un intervento del Presidente Fiorini) ha partecipato ad una manifestazione organizzata dalla locale Associazione territoriale contro l'Ici e, a Varese, ad un Convegno (organizzato, pure, dalla locale Ape, il cui Presidente Castiglioni ha aperto i lavori) sulla nuova legge per le locazioni abitative. A Milano, il Presidente confederale (che ha anche concesso numerose interviste a tv e radio, fra cui i giornali radio Rai e di Radio 24 ore) ha partecipato - unitamente al Presidente Allegretti e al Vicepresidente Ferrario - alla conferenza stampa di presentazione del Borsino immobiliare Fiaip.

L'Avv. Cesare Rosselli ha rappresentato l'organizzazione alla presentazione della rilevazione dei prezzi degli immobili organizzata dalla Borsa immobiliare.

Convegno a Roma sul Fisco

14 dicembre 2000 - ore 9,30
Accademia di San Luca

*La proposta della Confedilizia
per un'unica imposta
comunale e reddituale sui fabbricati*

Opinioni a confronto

Relazione introduttiva

prof. avv. GIANFRANCO GAFFURI

*Ordinario di Diritto tributario nella prima facoltà
di giurisprudenza dell'Università di Stato di Milano*

Le Associazioni territoriali sono invitate ad organizzare sin d'ora la partecipazione, comunicando le presenze - che verranno accettate sino ad esaurimento dei posti disponibili - alla Segreteria Generale.

Un telefono verde contro il mobbing nei confronti del proprietario di casa

*Istruttoria europea sulla violazione
dei diritti della proprietà in Italia*

La Confedilizia attiverà un telefono verde contro il "mobbing" nei confronti dei proprietari di casa, da parte degli inquilini. Lo ha annunciato il Presidente confederale. "Abbiamo casi documentati di inquilini - ha detto il presidente Sforza Fogliani - che svolgono nei confronti dei proprietari azioni di vera e propria violenza morale e di terrorismo psicologico. Malati terminali che devono sborsare centinaia di milioni per andare a morire in casa. Inquilini morosi che lasciano la casa dopo mesi e mesi, e volutamente danneggiata. Altri che affittano la casa di proprietà al mare e occupano da lustri - a contratto scaduto - quella che locano da un proprietario costretto a vivere a sua volta in affitto. Col telefono verde, queste azioni mobbizzanti - ha detto ancora il Presidente confederale - emergeranno in tutto il loro squalore. E se non otterremo giustizia in Italia, ci rivolgeremo alla Giustizia europea e al Commissario europeo per i diritti dell'uomo, che su nostra denuncia ha del resto già aperto un'istruttoria sulla sistematica violazione dei diritti della proprietà nel nostro Paese".

Finanziaria 2001

Al momento di chiudere il giornale in tipografia non è ancora disponibile il testo della legge Finanziaria per il 2001 varato dal Governo. Come sempre, ne riferiremo in tutti i particolari interessanti la proprietà edilizia nel numero di gennaio, nel testo definitivo che la legge acquisirà dopo il taglio del Parlamento.

Sulla base del comunicato ufficiale diramato da Palazzo Chigi dopo la seduta del Consiglio dei ministri, risultano accolte alcune (ma solo alcune) delle richieste contenute in un documento presentato al Governo dalla nostra organizzazione. Per quelle non accolte (riguardanti, in particolare, l'Ici e agevolazioni ai locatori) la Confedilizia proseguirà la propria azione in Parlamento.

Il disegno di legge governativo dispone solo in materia di esenzione Irpef prima casa, di interventi di recupero del patrimonio edilizio e di detrazioni per gli inquilini.

Quanto alla prima, a decorrere dal periodo d'imposta 2000, si dedurrà dal reddito complessivo l'intero importo della rendita catastale dell'unità immobiliare adibita esclusivamente ad abitazione principale (contribuente e suoi familiari). Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche dovuta dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, è prevista la deduzione di un importo pari alla rendita catastale dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Quanto agli interventi di recupero edilizio, è prorogata anche per l'anno 2001 la norma, introdotta nella Finanziaria 1998, che consente la detrazione Irpef, nella misura del 36% delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione edilizia residenziale. Sono valide le comunicazioni, relative a lavori iniziati entro il 30 giugno 2000, purché trasmesse entro 90 giorni dall'inizio degli stessi. È prorogata per l'anno 2001 l'aliquota Iva del 10% prevista per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su edifici a prevalente destinazione abitativa.

Gli importi, poi, delle detrazioni previste per gli inquilini titolari di un contratto di locazione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale sono aumentati a lire 960.000, se il reddito complessivo non supera lire 30 milioni, e a lire 480.000, se il reddito complessivo è compreso tra i 30 e i 60 milioni. L'agevolazione spetta per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi degli articoli 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (cosiddetti contratti agevolati).

Antenne selvagge attenti al reato

Alt della Cassazione alle antenne selvagge. Mentre diventa sempre più acceso il dibattito sull'elettromog, i giudici della prima sezione penale della Corte di Cassazione hanno confermato il sequestro preventivo di un sistema di antenne per telefonia cellulare, posto su un edificio nel cuore di una città lombarda. La questione è estremamente delicata e la decisione della Cassazione (n. 4102/2000) si segnala perché sino ad ora, in casi del genere, era sempre stata esclusa ogni rilevanza penale. In pronunce recenti, infatti, la Cassazione non aveva mai ravvisato gli estremi del reato previsto dall'art. 674 c.p., che punisce il «getto pericoloso di cose», non ritenendo provato, in concreto, il pericolo per la pubblica incolumità provocato da campi elettromagnetici.

Anche in questa pronuncia, peraltro, la Corte ha messo in luce come «non è stata data dimostrazione di una violazione in atto dell'art. 674 c.p., e cioè che fossero partite dall'impianto emissioni di onde elettromagnetiche idonee a provocare danni alle persone». Tuttavia, la Corte ha mantenuto fermo il sequestro ravvisando gli estremi del reato previsto dall'art. 650 c.p., che incrimina l'inosservanza dei provvedimenti dell'autorità «per ragione di giustizia o di sicurezza pubblica, o d'ordine pubblico o d'igiene».

Il caso presentava alcune particolarità. Sulla scorta di una relazione della Asl, avvalendosi del potere di ordinanza a salvaguardia della salute pubblica, il Sindaco aveva infatti ingiunto alla società telefonica di rimuovere l'antenna, ritenuta pericolosa. La società aveva risposto picche. Di qui la sussistenza del reato di cui all'art. 650 c.p..

La Cassazione ha infatti pienamente avallato quest'interpretazione, affermando la piena legittimità dell'operato del Sindaco.

Secondo la Corte, il Sindaco aveva fatto buon uso dei poteri a lui spettanti, adottando un'ordinanza (peraltro ricorribile in sede amministrativa) «a fronte di un vasto allarme sociale, che aveva trovato espressione in esposti dei residenti nella zona, causato da emissioni i cui possibili effetti nocivi per la salute umana non sono ancora scientificamente definiti con dati certi, ma destano preoccupazioni».

La tutela penale passa in ogni caso attraverso il rispetto delle ordinanze emesse dal Sindaco nell'esercizio dei suoi poteri; solo l'inosservanza di tali provvedimenti può configurare un illecito penale che diversamente, allo stato, non sarebbe altrimenti ravvisabile.

CONFEDILIZIA SERVIZI



Secondo volume della Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale edito da *Confedilizia edizioni*. Unitamente al primo, è già presente per intero al sito Internet confederale. Copie della pubblicazione sono state inviate a tutte le Associazioni territoriali aderenti, ove possono essere consultate dai soci



Rapporto sulla struttura produttiva delle 103 province italiane. Le Associazioni territoriali interessate possono richiedere alla Sede Centrale i dati relativi alla zona di competenza



Cartoline con il Credo di Abraham Lincoln. Spedite a tutte le Associazioni territoriali, che possono richiederle anche alla Sede Centrale

Spaziani Testa Segretario Generale ff.

L'avv. Giorgio Spaziani Testa - in Confedilizia da diversi anni, ove ha retto il Centro studi e l'Ufficio tributario - è stato all'unanimità nominato, dal Comitato di presidenza confederale e su proposta del Presidente, Segretario Generale ff. dell'organizzazione, dopo le forzate dimissioni del dott. Marco Bertoncini (Cn settembre '00).

Al giovane e capace dirigente il Comitato ha espresso i più vivi rallegramenti ed ogni migliore augurio di buon lavoro.

ALTALEX

Segnalato sito Confedilizia

Il sito Internet della Confedilizia è stato segnalato, il 21 agosto, come "Sito del giorno" dallo staff di "Altalex-la prima pagina giuridica italiana" (nuovo portale dedicato al mondo del diritto e del fisco: www.altalex.com). Il sito Confedilizia - "per l'interessante materiale che offre" - è inoltre stato inserito nelle sezioni "Locazioni" e "Condominio" di Altalex (viene in particolare evidenziato l'interesse della *Rassegna tematica* del nostro sito).

A Roma, in dicembre, Consiglio aperto sull'organizzazione

Il Comitato di presidenza confederale ha convocato per il 13 dicembre, in Roma, il Consiglio direttivo (aperto, anche, ai rappresentanti delle Associazioni territoriali, che le stesse sono state invitate per l'occasione a nominare). La riunione avrà carattere prettamente organizzativo. Con apposita Circolare, le Associazioni aderenti sono altresì state invitate a convocare i propri Consigli per l'esame di appositi documenti che con l'anzidetta Circolare sono stati inviati alle Associazioni medesime.

In precedenza, si riunirà la Giunta esecutiva della Confederazione per l'esame di situazioni particolari concernenti singole Associazioni territoriali.

Decima edizione Convegno Coordinamento legali



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. Seduti, i relatori avv. Nino Scripelliti e Paolo Scalettaris



Un aspetto della sala, affollata di autorità e pubblico

Vivo successo dell'annuale Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia, giunto quest'anno alla decima edizione. Presenti diversi parlamentari (sono intervenuti nel dibattito gli onn. Foti e Gasparri, di An) in apertura del Convegno - al quale ha portato il saluto della città il sindaco Guidotti - il Presidente confederale ha annunciato che il Ministro dei LL.PP. non avrebbe quest'anno partecipato alla riunione: "Con un ministro come Nesi - ha detto Sforza Fogliani - che propone di aggravare le imposte sugli immobili locati, non si dialoga ma si polemizza solo".

Le relazioni introduttive sono state tenute dal Responsabile del Coordinamento avv. Paolo Scalettaris (La nuova disciplina dell'esecuzione di rilascio degli immobili ad uso abitativo) e dall'avv. prof. Vincenzo Cuffaro (Regolamento condominiale: questioni aperte). Sul primo argomento, hanno svolto interventi programmati il prof. Vittorio Angiolini, il prof. Stefano Giove, il cons. dott. Antonio Mazzeo, l'avv. Vincenzo Nasini, il cons. dott. Mauro Paladini, l'avv. Cesare Rosselli e l'avv. Nino Scripelliti (che ha anche diretto i lavori e svolto le relazioni di sintesi). Sul secondo argomento sono intervenuti: l'avv. Pier Luigi Amerio, l'avv. Pier Paolo Bosso, l'avv. Maurizio De Tilla, l'avv. Graziella Grassi, il prof. Stefano Maglia, l'avv. Giuseppe Manfredi, l'avv. Luca Stendardi, l'avv. Luigi Tiscornia, l'avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini, il prof. Roberto Viganò, l'avv. Maurizio Voi.

La pubblicazione dei volumi degli atti (che saranno inviati a tutti coloro che ne hanno formulato richiesta in sede di Convegno oltre che a tutte le Associazioni territoriali) è prevista per la fine di dicembre.

Necessaria la convocazione dell'assemblea anche nel condominio con due soli partecipanti

Corte di Cassazione - Sezione II civile - 3 luglio 2000 n. 8876 (Presidente Spadone; Relatore Elefante; Pm - difforme - Marinelli).

Nell'ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti le spese necessarie alla conservazione o riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di procedere a determinati lavori. Il principio della preventiva convocazione e successiva deliberazione dell'assemblea può essere derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Consiglio Direttivo di giugno

Il Consiglio direttivo si è riunito ad Udine il 9 giugno, in occasione dell'Assemblea Generale. Sotto la presidenza del presidente Aimone di Seyssel d'Aix, ha esaminato problemi concernenti il sito Internet UEHHA (Cn luglio '00), la rilevazione catastale delle dimore storiche e il libretto casa.

Cavi e fili facciate

In risposta ad un quesito dell'Associazione territoriale Confedilizia di Firenze, la Soprintendenza per i Beni ambientali e architettonici di Firenze, Pistoia e Prato ha comunicato (lett. 1.8.'00, prot. n. 1868) di ritenere opportuna la rimozione di cavi e fili dalle facciate vincolate, procedendo al loro interrimento, e che gli interventi relativi "si ritengono fin da ora autorizzati, a condizione che: contestualmente vengano effettuate le stuccature eventualmente rese necessarie dalla rimozione di ancoraggi su intonaci e pietra, utilizzando malte di calce ed accordando perfettamente la cromia; nel caso in cui, per effettuare l'interrimento, si debba procedere alla rimozione di lastricati in pietra, questa venga effettuata con ogni cautela procedendo alla successiva rimessa in pristino delle lastre".

Sugli immobili storici sottoposti a tutela ammessi anche i divieti comunali di pubblicità

La verifica della compatibilità di opere da eseguirsi su immobili sottoposti a vincolo architettonico e storico, affidata dalla legge 1089/1939 al ministero per i Beni e le Attività culturali, non esclude che l'ente locale possa intervenire nel medesimo ambito con finalità diverse e rientranti nelle proprie competenze, quali sono quelle di contemperare le esigenze di estetica e ambientale e architettonica con quelle commerciali e del traffico.

Tar Lazio - Sezione II - 29 maggio 2000 n. 4422
(Presidente Elefante; Relatore Calveri).

Poteri Soprintendenza e abusi edilizi

La Soprintendenza ai beni ambientali può soltanto annullare, ove lo ritenga illegittimo, il parere ex art. 32 L. n. 47 del 1985, rilasciato dall'apposita commissione, necessario per la sanatoria delle opere edilizie abusive eseguite su aree sottoposte a vincolo, essendo preclusa alla stessa la possibilità di condizionare l'approvazione al rispetto di alcune prescrizioni e all'effettuazione di alcune modifiche.

E' questo l'interessante principio affermato dalla sentenza del Tar della Toscana, Sez. I, n. 1691 - 17 luglio 2000 (per il testo integrale è possibile consultare il sito Internet www.diritto2000.it).

Si tratta della configurazione del potere della Soprintendenza in termini autonomi rispetto a quanto pacificamente ammesso con riferimento alle costruzioni da realizzare ex novo su aree vincolate, rispetto alle quali il potere della Soprintendenza può pacificamente esercitarsi attraverso l'imposizione di condizioni a clausole particolari.

La situazione si pone in termini diversi, precisa la sentenza, con riferimento alla sanatoria delle opere abusive in quanto la legge n. 47 del 1985, all'art. 31, prevede la sanabilità di costruzioni che "risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983".

Circolazione Beni culturali

"Circolazione dei Beni culturali nel T.U. dei Beni culturali e ambientali": questo il titolo dell'esauritivo studio che Renzo Cuonzo pubblica su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 3-4/'00).

UIPIUNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA**Fine ottobre, assemblea a Roma**

A fine ottobre (dal 26 al 29), si terrà a Roma l'assemblea generale dell'Uiipi, alla quale parteciperanno esponenti della proprietà immobiliare di tutta Europa. L'avvenimento - di particolare importanza - servirà a fare il punto sulla situazione in atto nei vari Paesi, dal punto di vista dell'atteggiamento dei Governi nei confronti dei diritti di proprietà.

All'ordine del giorno dell'assemblea anche l'elezione del nuovo Presidente.

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lauricella Segretario Nazionale

Il Presidente confederale ha nominato l'ing. Salvatore Lauricella Segretario nazionale del CNR/Casa.

Il Comitato, com'è noto, ha come scopo - recita il suo Statuto - "la tutela degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica e di coloro che abbiano proceduto al riscatto di detti alloggi ovvero ne siano divenuti proprietari a seguito di dimissioni da parte di enti pubblici, la loro promozione sociale, l'assistenza nei loro rapporti con la Pubblica Amministrazione e con gli enti gestori dell'edilizia pubblica". Il CNR Casa - sempre a termini di Statuto - si impegna per la diffusione della proprietà immobiliare fra gli assegnatari ed assume iniziative affinché gli alloggi di edilizia residenziale pubblica siano goduti esclusivamente da chi ne ha diritto e comunque da coloro a favore dei quali tale tipo di edilizia è concepita.

Il CNR Casa aderisce alla Confedilizia-Confederazione italiana della proprietà edilizia.

Possono aderire al CNR Casa tutti coloro che siano assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, i loro familiari e inoltre le persone fisiche o giuridiche, gli enti o associazioni comunque interessati ai problemi dell'edilizia residenziale pubblica.

Vendita alloggi ERP

L'acquisto da parte del Comune di alloggi destinati alle classi meno abbienti, sia pur attraverso atti non specificamente di destinazione, comporta la destinazione di detti immobili a uno specifico fine pubblico, così giustificando l'impegno del pubblico denaro, con la conseguente necessità di sottoporre la successiva vendita degli stessi alla procedura di cui alla legge n. 560 del 1993, la quale consente la vendita soltanto dopo l'inserimento degli immobili nel piano vendite regionale. E' quanto affermato dalla sentenza in commento (per il testo integrale è possibile consultare il sito Internet www.diritto2000.it) con cui i giudici amministrativi hanno annullato gli atti comunali di vendita di detti immobili al di fuori delle procedure previste dalla legge n. 560. La legge n. 560 del 1993, all'art. 1, comma primo, definisce gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali risultano applicabili le norme ivi poste, come "quelli acquisiti, realizzati o recuperati a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della Regione o di enti pubblici territoriali", ed esclude dalla disciplina le "unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica". La normativa del 1993 appare chiaramente finalizzata a regolare la vendita del patrimonio abitativo degli enti territoriali, attraverso la previsione di piani regionali e, comunque, vincola i proventi della detta vendita alla soddisfazione di interessi attinenti al patrimonio abitativo pubblico. Il Comune aveva disatteso detta procedura ritenendo che gli immobili in parola appartenessero al patrimonio disponibile dell'amministrazione. Il Tar, invece, ha ritenuto decisivo, al fine di sottoporre la vendita degli immobili alla procedura di cui alla legge n. 560, la concreta utilizzazione per il fine pubblico. Infatti, precisa la sentenza, secondo quanto disposto dall'art. 826 cc, al di fuori dei beni specificamente indicati dalla norma, fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ente i beni destinati a pubblico servizio. I beni indisponibili si dividono tra quelli che prescindono da atti di destinazione al perseguimento di un interesse pubblico e quelli che divengono indisponibili solo in seguito a un provvedimento di destinazione.

Tuttavia, tale atto può essere implicito e consistere in fatti concludenti da cui sia desumibile inequivocabilmente la volontà di sottoporre il bene al vincolo di destinazione. In questo senso la giurisprudenza ha evidenziato che ai fini della riconducibilità dei beni nel novero del patrimonio indisponibile è necessario l'atto di destinazione e l'effettiva destinazione: quanto al primo presupposto esso può concretarsi comunque in una manifestazione di volontà dell'ente; relativamente al secondo, deve sussistere la concreta utilizzazione per il fine pubblico.

Tar Milano, sez. I, sent. N. 5037 del 13 luglio 2000

(est Solveigh Cogliani).

Commissione vigilanza ERP

Su *I tribunali amministrativi regionali* (n. 2/'00) ampio, ed approfondito, studio di Valentina Cacace dal titolo "Le funzioni giurisdizionali delle Commissioni di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica dopo il D.L. vo 31.3.1998 n. 122".

FIMPE

FONDO INDENNITÀ MALATTIA PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Bosso Vicepresidente

Si è svolta a Roma, nella sede degli Uffici operativi della Confedilizia, la preannunciata (Cn settembre '00) assemblea del Fimpe. Presieduta dal Presidente Minetti, l'assemblea - alla quale ha partecipato anche il Presidente confederale personalmente - ha approvato una serie di modifiche statutarie (che saranno prossimamente illustrate su Cn, oltre che alle Associazioni territoriali della Confedilizia) per il rilancio del Fondo. L'assemblea ha anche eletto Vicepresidente l'avv. Pier Paolo Bosso, che ha studiato e proposto le modifiche poi approvate dall'assemblea.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Giubileo è l'8 novembre

Anche la Fiaip avrà il suo Giubileo. Un'occasione unica e irripetibile per tutti gli associati, ma non solo ed esclusivamente per loro: tutti i membri delle altre associazioni di categoria potranno, infatti, previa comunicazione alla sede romana (tel. 06/3219798) partecipare all'evento.

L'8 novembre la sala Nervi in Vaticano aprirà i battenti alle ore 10 per accogliere i 5 mila iscritti alla Fiaip, accompagnati dai loro familiari, per ascoltare la parola del Santo Padre, al quale verrà consegnato un omaggio della Fiaip in ricordo dell'avvenimento. L'incontro si concluderà alle ore 11,45. Per poter entrare nella sala in cui il Papa darà udienza, i convenuti dovranno presentarsi con largo anticipo per poter ricevere i pass di accesso. Appuntamento, dunque, al più tardi, alle 8-8,30 dell'8 di novembre. Dopo l'udienza sarà celebrata nella Basilica di San Pietro una messa speciale officiata appositamente. E al termine della cerimonia avverrà il passaggio sotto la Porta Santa simbolo del Giubileo. Il programma si concluderà alle 13,30. Alla manifestazione prenderanno parte anche i rappresentanti della Confederation européenne de l'immobilier e della National association of realtors (Usa). Si consiglia, vista l'ora del ricevimento, di pernottare a Roma la notte precedente. L'agenzia Maxitraveland (tel. 06/41238251, fax 06/419168) è a disposizione per il booking aereo, ferroviario e alberghiero. L'iniziativa è organizzata dalla Fiaip e dal Formed, che hanno rivolto un ringraziamento al collegio provinciale romano e, in particolare, al suo segretario Giuseppe Sullutrone.

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

Perché aumentano gas e petrolio

Il Presidente confederale ha dichiarato: "Sull'aumento del prezzo della benzina (a parte l'assurda gravosità delle imposte) occorrerà dire una buona volta che gli italiani pagano prezzi assolutamente assurdi anche per l'elettricità e il gas a seguito della scelta antinucleare del 1987. Il nostro ricorso totale al gas algerino e al petrolio mediorientale ci pone in una situazione assolutamente anomala rispetto agli altri Paesi europei aggravando i costi per le famiglie italiane e contribuendo in modo notevole ad aumentare quello del petrolio e quindi della benzina. Dopo il 1973, tutti gli altri Paesi industrializzati hanno invece ridotto considerevolmente l'impiego del petrolio nella produzione dell'energia elettrica: la Francia dal 45 al 2%, la Germania dal 23 all'1,5%, la Svezia dal 19 al 3%, il Belgio dal 78 al 15%. L'Italia è invece passata dal 65 al 69%. Insomma l'Europa genera elettricità con il nucleare (36%), il carbone (30%) e l'energia idraulica (14%). Noi abbiamo eliminato il nucleare, ucciso il carbone con la carbon tax e ci serviamo solo del gas algerino e del petrolio mediorientale. I nostri prezzi, in particolare della benzina, sono così altissimi. In particolare, il prezzo dell'energia elettrica è triplo di quello svedese, doppio di quello canadese, del 70% più elevato di quello francese e del 50% maggiore della media internazionale. Le famiglie, e gli autotrasportatori italiani, occorre che sappiano a chi devono questi regali".

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

IL DECRETO SFRATTI VA IN CONSULTA

Poco più di cinque mesi di vita, e il decreto legge «sfratti» è stato spedito alla Corte costituzionale. In effetti, il governo l'ha fatta grossa: in febbraio ha varato (col n. 32/00) un provvedimento d'urgenza per stabilire che - su richiesta di determinate categorie di inquilini, come gli ultrasessantacinquenni e così via - il giudice non può rinviare l'esecuzione di rilascio (lo «sfratto», in gergo) per meno di 9 mesi. Un legaccio vero e proprio per le mani dei magistrati (ridotti ad automi eteropilotati) che non è piaciuto al Tribunale di Udine, il quale - su eccezione del responsabile del coordinamento dei legali della Confedilizia, l'avvocato Paolo Scalettaris - ha infatti sollevato formale eccezione di incostituzionalità del decreto, con un ineccepibile (indipendentemente dalla fine che potrà fare alla Consulta...) provvedimento.

Il Tribunale ha avuto buon gioco nel sottolineare che - in materia di date di «sfratto» - persino l'articolo 56 della legge dell'equo canone stabilisce un termine massimo differenziato «per casi eccezionali», ma mai un termine minimo (imposto e prestabilito - dal legislatore, così che il giudice non può mai valutare comparativamente le esigenze del locatore e dell'inquilino, anche se quelle di quest'ultimo siano di ben minore valenza). Non solo: sulla base del decreto legge impugnato, il giudice non può mai valutare neppure l'eventualità della ricorrenza in capo al locatore della condizione di necessità di disporre dell'immobile. Ancora, il provvedimento del Tribunale di Udine (consultabile nel suo testo integrale al sito Internet della Confedilizia: www.confedilizia.it) rileva che il decreto legge preclude in via assoluta la possibilità per il locatore di dimostrare che il conduttore non si trovi affatto nella condizione di non poter reperire altro idoneo immobile nel quale trasferirsi e addirittura anche la possibilità di fornire la dimostrazione del fatto positivo che il conduttore abbia in concreto la disponibilità di altro immobile idoneo alle sue esigenze. Ce n'è a sufficienza perché la Corte costituzionale batta un colpo, e (senza le remore dalle quali sembra condizionata in materia di Ici, e quindi quando si tratta di incidere sulle pubbliche entrate) dimostri di esserci...

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 24.9.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

CURIOSITÀ

Il Fisco non cambia mai ...

Abbiamo da Roma, 6: "L'on. Carcano ha promesso di fare qualche cosa per soddisfare i giusti reclami dei proprietari, che chiedono una revisione della tassa sui fabbricati". Se la notizia è vera, non possiamo che rallegrarcene a dispetto di tutti quanti non vedendo volentieri venire al pettine il nodo dell'imposta sui fabbricati, cercano molto abilmente di sfruttare la situazione. In fin dei conti, che cosa pretendono i partigiani di questa revisione che non è...quella reclamata oggi in Francia, ma è pure un vero atto di giustizia? Noi non domandiamo sgravi, dicono essi, vogliamo pagare la tassa fino all'ultimo centesimo; ma sulla rendita effettiva, su quello che rendono veramente gli immobili, non sulle presunzioni fantasiose del fisco.

(da *Libertà*, quotidiano di Piacenza, 7.9.1898)

Lo dice Confedilizia. Servizi doc per aiutare gli inquilini

Case enti, è blocco

Non decolla il piano di dismissione

DI ALESSANDRA RICCIARDI

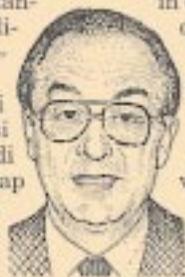
Bloccate le vendite delle case degli enti pubblici previdenziali. Non decolla il piano di dismissione ordinaria di 4.188 immobili appartenenti agli organismi previdenziali né tantomeno quello straordinario delle case di pregio.

Nel primo anno di vendita solo a Roma si è registrato il rogito di un immobile dell'Inpdap acquistato dai quasi 30 inquilini che hanno costituito una cooperativa. Sono 355, sempre a Roma, gli altri immobili per i quali sono state avviate le fasi preliminari di compravendita. Molto più indietro le altre città, mentre niente di fatto sul fronte degli immobili del piano straordinario, per i quali si attende da parte del ministero del tesoro lo stralcio delle unità residenziali da quelle a uso commerciale. «Il meccanismo di vendita che privilegia la costituzione delle cooperative tra i conduttori si è rilevato contropro-

ducente», commenta il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che ha presentato, ieri a Roma, un pacchetto di servizi a prezzi contenuti per aiutare gli inquilini, interessati, all'acquisto dell'appartamento in cui vivono alle prese con le operazioni di valutazione e di sottoscrizione. «I costi di una cooperativa non sono ben chiari e possono in alcuni casi sviliti quasi del tutto i vantaggi che si ricavano dall'acquisto in blocco dell'immobile pubblico, cioè l'ulteriore sconto del 10% rispetto al 30 applicato a chi compra singolarmente», spiega il numero uno della confederazione dei proprietari edili, che critica anche la scelta del ministro dei lavori pubblici, Cesare Salvi, di vietare l'acquisto da parte di terzi degli immobili non opzionati. «La previsione di non poter avere la disponibilità dell'unità abitativa prima di dieci anni non rende affatto appetibile l'affare», spiega Sforza Fogliani, che chiede al governo di modificare l'attuale normativa aprendo al mercato e in partico-

lare alle società di compravendita immobiliare e ai fondi immobiliari. «Il vero problema, comunque, resta quello dei costi dell'operazione di acquisto, perché in molti casi le valutazioni fatte dagli enti vanno riviste», spiega il presidente della Confedilizia Lazio, Paolo Pietrolucci. La confederazione ha messo a disposizione degli interessati, singoli e gruppi qualificati, una serie di servizi che vanno dalla verifica delle singole realtà immobiliari, al supporto tecnico per la stipula dei compromessi e dei rogiti, alla costituzione del condominio.

L'insieme delle procedure ordinarie di competenza della Confedilizia comporteranno una spesa massima di 3 milioni di lire, comprensiva della quota di iscrizione annuale alla confederazione. In caso di unità immobiliari non opzionate dai rispettivi conduttori, qualora non si dovesse manifestare interesse all'acquisto degli appartamenti da parte di altri conduttori dello stesso stabile, la confederazione proporrà soggetti interni al proprio universo confederale.



Corrado Sforza Fogliani

da ItaliaOggi 22.9.'00

Le Associazioni territoriali hanno già ricevuto apposita Circolare della Segreteria Generale della Confedilizia in merito al problema delle dismissioni concernenti i territori di competenza. Maggiori informazioni le stesse Associazioni possono ottenere rivolgendosi all'apposita struttura CONFEDILIZIA-UPR, Roma (tf. 06 6896168)

La CONFEDILIZIA è forte di 191 Associazioni territoriali. Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

Dichiarazioni dei contratti agevolati delle imprese: le Finanze rispondono alla Confedilizia

Il Ministero delle finanze ha risposto ad un quesito della Confedilizia concernente la dichiarazione da parte delle imprese del reddito derivante dai contratti di locazione agevolati previsti dalla legge 431/98 e cioè dai contratti che possono godere dell'agevolazione di cui alla stessa legge concernente la riduzione del 30% di detto reddito (cfr. Cn lug. '00). Il problema nasce dal fatto che il modello di dichiarazione dei redditi previsto per i titolari di reddito d'impresa (imprese individuali, società di persone, società di capitali) non contiene l'apposito spazio per l'indicazione dei dati richiesti dalla legge 431/98 (gli estremi di registrazione del contratto di locazione e quelli della denuncia dell'immobile ai fini Ici).

Nella sua risposta alla Confedilizia, il Ministero precisa che «i soggetti che intendono beneficiare dell'agevolazione in argomento possono, se in possesso dei requisiti richiesti dal comma 2, dell'articolo 8, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ottenere la riduzione del 30 per cento del reddito dell'immobile locato esponendo nel rigo RF7 del quadro RF del mod. Unico 2000 l'importo al netto della citata riduzione».

L'Amministrazione finanziaria ha altresì precisato di riservarsi in sede di controllo di «richiedere i dati necessari per effettuare la verifica della sussistenza dei requisiti richiesti dalla disposizione in argomento».

La risposta del Ministero collima con le istruzioni a suo tempo diramate dalla Confedilizia alle Associazioni territoriali sulla base di un parere del proprio ufficio legale-tributario (cfr. Cn sett. '00). Tali istruzioni devono quindi ritenersi confermate anche per le prossime scadenze concernenti la dichiarazione dei redditi d'impresa.

Per la modulistica da utilizzare nell'anno 2001 il Ministero delle finanze ha assicurato la Confedilizia che verrà considerata l'opportunità «di effettuare specifica integrazione sia nei modelli che nelle istruzioni ministeriali».

Applicazione dell'imposta di registro al terreno usucapito

La tassazione ai fini dell'imposta di registro del terreno usucapito deve attuarsi in base al valore del bene al momento del passaggio in giudicato della sentenza di accertamento dell'usucapione; per determinare il valore devono essere considerati gli ulteriori beni (come il fabbricato) sussistenti al momento del passaggio in giudicato della sentenza ma inesistenti al momento della maturazione dell'usucapione. E' quanto ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 10372 del 7.8.'00.

ATTENZIONE

Investire in immobili

«L'euro sempre peggio: investite in immobili»: questo il titolo dell'articolo che Giampiero Cantoni, già presidente della BNL, ha pubblicato su *Liberio* (15.9.'00). «E' tempo più che mai buono - è in esso detto - per investire in immobili».

Non è vero che sia impossibile toccare l'invidia con mano. L'invidia, infatti, non è soltanto un sentimento, ma si traduce, volta per volta, in fatti concreti.

Emilio Fede

La Cassazione sul calcolo dell'Invim per l'immobile in leasing

Dopo l'entrata in vigore dell'art. 17, c. 7, del d.lgs. 504/92, il valore finale, ai fini dell'applicazione dell'Invim, dell'immobile concesso in leasing si identifica nel valore del bene alla data del 31.12.'92 e non può essere, quindi, fatto coincidere con il cosiddetto prezzo di cessione, vale a dire con il prezzo di riscatto, eventualmente maggiorato dei canoni periodicamente versati dall'utilizzatore. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione tributaria, con sentenza n. 10045 del 1° 8.'00.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI*

L'AFFITTO RICHIEDE IL CONTRATTO SCRITTO

Chi prende in affitto un appartamento deve sottoscrivere un contratto scritto. Sembra superfluo sottolinearlo, perché già oggi per consuetudine la prassi è questa: ma finora, a rigore di legge, era valido anche il contratto stipulato in forma orale. La nuova legge sulle locazioni abitative prescrive ora la forma scritta per la stipula di «validi contratti di locazione». Si tratta di una disposizione che commentatori superficiali hanno ritenuto dettata a favore degli inquilini, ma che è invece stata voluta dalla proprietà edilizia e dalla sua organizzazione: infatti evita giochi di artificio, da parte di inquilini senza scrupoli, sulla effettiva nascita (e decorrenza) dei contratti di locazione; giochi ai quali i pratici erano ben adusi.

C'è chi si chiede, comunque, se la forma scritta sia a questo punto prescritta (e ad substantiam, non ad probationem; perché il contratto sorga in tutto e per tutto, cioè, non semplicemente per provarne l'esistenza in caso di necessità) solo per i contratti veri e propri, o anche per i negozi a essi collegati o, addirittura, propedeutici.

E la risposta è senz'altro nel senso che tutti gli atti concernenti i contratti di locazione, nessuno escluso, devono oggi essere redatti in forma scritta. Quindi, dalle procure a stipulare i contratti di locazione, ai preliminari di contratto, fino a qualunque patto che si voglia aggiungere ai contratti di locazione già in essere.

Insomma, quel che già per consuetudine si faceva prima, seguendo una prassi che si era ormai consolidata nel tempo, oggi si deve fare obbligatoriamente per legge. In questo modo, vengono a essere spuntate le armi di chi, sull'incertezza e confusione, ci regnava, restando in casa e riuscendo a far durare una causa (come pure i bambini oggi sanno fare) anche anni e anni.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 17.9.'00
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

Appello ai Comuni per un impegno unitario a favore di un'imposta unica sugli immobili reddituale e comunale

Il Fisco italiano si caratterizza, oltre che per un elevato livello della pressione tributaria, per una notevole complessità del sistema. Il settore immobiliare, in particolare, è gravato da una serie di imposte e tasse che, su base nazionale e locale, colpiscono gli immobili sotto ogni profilo, dando pure luogo a duplicazioni, e producendo una tassazione più pesante rispetto a quella dei settori industriale e finanziario, fino a raggiungere - come sostenuto da autorevoli studiosi del settore - l'effetto di un'espropriazione del bene.

È necessario che questo coacervo di forme di imposizione - che ha portato, nel 1998, ad un gettito pari a circa 59 mila miliardi ed a riscuotere il quale le Amministrazioni locali sono obbligate a concorrere, esposte in prima fila - sia ricondotto ad unità. Fra i diversi tributi, erariali e locali, che incidono sui proprietari immobiliari, la Confedilizia propone che quanto meno le imposte sui redditi e l'Ici vengano sostituiti da un'unica imposta, su base reddituale, il cui gettito sia interamente di spettanza dei Comuni. Essa dovrebbe affiancarsi comunque ad *altre imposte comunali, legate ai servizi forniti o al reddito prodotto nel relativo territorio.*

Il tributo dovrebbe essere compiutamente disciplinato dalla legge, che provvederebbe pertanto a definirne il presupposto, i soggetti passivi, la base imponibile, nonché le procedure di accertamento e riscossione ed il sistema sanzionatorio. Al Comune dovrebbe invece essere affidata la scelta del livello di tassazione da applicare nel proprio territorio, all'interno di una misura minima e di una misura massima stabilita dalla legge.

I vantaggi che una soluzione come quella proposta dalla Confedilizia produrrebbe sono di immediata percezione.

- Si attuerebbe finalmente, e realmente, quella semplificazione continuamente evocata nei provvedimenti legislativi degli ultimi anni, quasi tutti tesi alla complicazione del sistema attraverso l'istituzione di addizionali e nuove imposte e la frenetica attività di modifica di testi normativi appena emanati. Sia il singolo cittadino sia l'impresa, proprietari di immobili, si troverebbero infatti di fronte ad un unico tributo, con pochissime scadenze da rispettare, contro le decine di incombenze oggi necessarie.
- Si eviterebbero forme di duplicazione d'imposta su uno stesso cespite, garantendosi una tassazione unitaria - e, quindi, più equa - del bene immobile.
- Il gettito proveniente dall'imposizione immobiliare sarebbe facilmente tenuto sotto controllo, così come continuamente verificabile sarebbe l'entità in capo al singolo proprietario.
- Una più razionale e trasparente tassazione degli immobili non potrebbe che portare benefici effetti al mercato immobiliare, garantendo un migliore accesso alla proprietà sia da parte di cittadini intenzionati all'acquisto della propria casa di abitazione, sia da parte degli investitori in edilizia.

Nel sottoporre questa proposta ai rappresentanti dei Comuni, la Confedilizia rileva che un'imposta di tal genere avrebbe tali pregi da ampiamente avvantaggiare gli enti locali. La Confedilizia invita pertanto i Comuni italiani a stringere - con l'obiettivo di conseguire l'istituzione di un'unica imposta sulla casa, reddituale e comunale - un'alleanza per il progresso delle città e, nell'auspicare l'apertura di un tavolo di confronto, resta in attesa di un riscontro, anche indicativo di buona volontà.

Testo dell'appello ai Comuni inserito dalla Confedilizia nelle cartelle dei congressisti partecipanti alla XVII Assemblea generale Anci (Verona, 6-7 ottobre 2000).

Sfratti, la legge funziona a dispetto di certi sindacati

DI CORRADO SPORZA
FOGLIANI
presidente Confedilizia

Il Convegno dei coordinatori dei legali della Confedilizia che si tiene oggi a Piacenza (è giunta, nella sua veste attuale, già alla decima edizione) si occupa, oltre che di «Regolamento condominiale: questioni aperte», dell'esecuzione di rilascio (gli sfratti, in gergo), nella sua nuova disciplina stabilita per gli immobili a uso abitativo dalla legge Zagatti del dicembre '98.

Di quest'ultima, si discute sovente di funzioni e meno, e ne discute (troncando anche giudizi) proprio coloro che non hanno messo un dito come, pure, sarebbe stato loro dovuto, e competenza, per farla funzionare (a cominciare dai passati ministri dei lavori pubblici e delle finanze e loro relativi sottosegretari: che dovevano fare, già un anno fa, decreti attuativi che ancora adesso non sono stati fatti).

Una cosa, comunque, è certa: che la legge Zagatti in una sua parte di sicuro ha funzionato (e funziona), quella relativa, appunto, agli sfratti.

La legge di riforma ha attuato in questo materia una vera e propria riforma copernicana, per la quale la Confedilizia si è battuta per anni, da sola (non avendo mai accettato, a differenza di piccole associazioni, paghe anche solo a sedersi al tavolo con un viceprefetto, il sistema della graduazione amministrativa delle esecuzioni). Prima della nuova legge, in-

fatti, tutte le esecuzioni erano bloccate, fino alla concessione della forza pubblica a opera delle commissioni prefettizie. La legge Zagatti ha copolto la situazione: tutte le esecuzioni sono diventate (dopo una inevitabile moratoria, finalizzata a consentire il capovolgimento del sistema) eseguibili, a eccezione di quelle per le quali l'inquilino avesse presentato motivata (e tempestiva) domanda, conseguendo dal giudice un eventuale rinvio.

Come la Confedilizia (avendo detto per anni e anni) aveva facilmente previsto a dispetto, anche, di piccole associazioni che hanno sostenuto il contrario sino all'ultimo, sino al progetto Di Pietro, respinto invece dall'organizzazione storica dei proprietari, il meccanismo della Zagatti ha avuto effetti prodigiosi. Gli sfratti (con grande dispetto dei sindacati inquilini, ai quali è venuta a mancare la terra sotto ai piedi) si sono improvvisamente potuti contare, e sono d'un conto passati da quel milione che persino Prodi aveva paradossalmente accreditato da capo del governo a poco più di 30 mila in tutta Italia (calcolati, documentatamente, tribunale per tribunale, dalla Confedilizia, perché il ministero dei lavori pubblici non ha saputo, o voluto, fare questo neppure tutt'oggi, nonostante svariate sollecitazioni, anche parlamentari). E, oggi, il meccanismo funziona senza traversie (sui giornali sono finiti solo gli «sfratti-

da alloggi pubblici), sotto l'attenta decisione dei giudici della esecuzioni (che hanno fatto buon governo della nuova normativa, che rende i loro provvedimenti, a differenza di quelli ex art. 561 n. 352/78, impugnabili).

Né, a provare il contrario, può essere richiamato il decreto legge 32/2000, adottato dal governo D'Alema in vista delle elezioni regionali (ma non gli ha portato bene...).

La lezione illustrata può dare addito a considerazioni varie.

La prima è che all'impedicia, in Italia, non c'è limite: chi ha parlato per anni e anni di un milione di sfratti, alla verifica effettuata avrebbe dovuto quotomene xprofondare sottoterra. Invece, più (pretesamente) vegete che mai è il caso di qualche sindacato inquilini particolarmente impudente, oltre che bestardo, s'è dato ad arringolare su accampate dimenticanze nella presentazione delle domande di rinvio, che renderebbero inattuabile il dato accertato.

Come se fosse possibile anche solo pensare che ben 930 mila famiglie circa (cioè, circa 3 milioni di persone, facendo una media) si siano dimenticate di uno sfratto in corso.

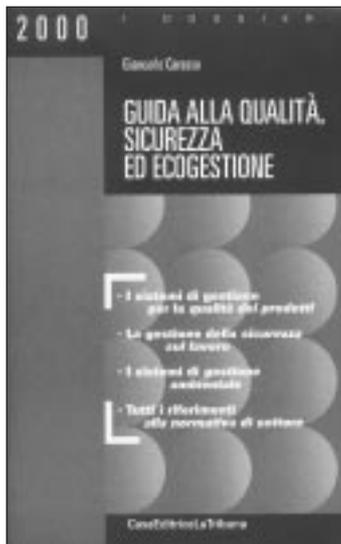
Secondo i sindacati inquilini, lo sfratto sarebbe allora una cosa indolore... di cui anche dimenticarsi!

La seconda considerazione è che uno stato che tollera per

quasi un decennio che si recitino sul numero degli sfratti parole milionarie non può che suscitare ben poca fiducia. Quel dato di 30 mila non avrebbe forse dovuto saltar fuori prima, in uno stato ben ordinato?

Fermiamoci qui, e facciamo una sola piccola aggiunta. Chi ha voluto che si protronesse per anni e anni un'attività di vero e proprio mobbing nei confronti di tanti proprietari (che, anche per decenni, hanno atteso la restituzione della propria casa) non può averlo fatto a ragion veduta.

La spiegazione vera, forse, è una sola: che quella degli sfrattati (dei pretesi sfrattati, anzi) è una bufala che è servita a molti, e servita per spendere soldi a destra e a manca, per costruire alloggi di cui non v'è bisogno nonostante che gli esistenti di edilizia economica e popolare siano in atto occupati, molte volte, da persone che non ne hanno alcun diritto (salvo il caso, scandaloso, della regione Emilia Romagna, che ha sfasciato a 137 milioni il reddito di decadenza dalle case popolari). Ed è tanto vero che quella degli sfrattati era una bufala, dimostrata dalla legge Zagatti, che oggi, per cantare a spendere soldi (e a sprecare territorio, alla faccia dei Verdi, che sono al governo e applaudono ora persino il cemento dei consorzi di bonifica), si fa leva sugli immigrati.



Importante pubblicazione sulla qualità, la sicurezza e l'ecogestione. Particolarmente curata la parte relativa ai lavori edili o di ingegneria civile



Osservatorio dei valori degli immobili di Bologna e provincia curato dalla Fiaip. Reca anche uno scritto del Presidente confederale sull'Ici ("Un'imposta iniqua")



Numero speciale di *Italia Oggi*, con tutte le più aggiornate informative sul bonus fiscale per le ristrutturazioni

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Recuperare anziché costruire La tassa sul freddo italiano Il contributo di iscrizione a ruolo delle cause

L'arch. Venanzio Orsi, di Monte S. Biagio (Latina), così scrive al *Il Gazzettino* (25/8): "Si continua a parlare di dare case agli emigrati. E naturalmente si vorrebbero fare nuove costruzioni, ai margini delle periferie. Credo che il territorio italiano sia stato abbastanza sprecato. Invece di fare nuove case - per chiunque: immigrati, vacanzieri, giovani coppie - sarà bene pensare a serie e ampie operazioni di recupero sia di centri storici sempre più cadenti e vuoti sia di periferie degli anni '50 e '60 in condizioni spesso disastrose".

Da Forte dei Marmi (Lucca) Antonio Bordoleni scrive questa lettera al *Giornale* (28/8): "Ma chi vogliono prendere in giro, i nostri del Governo? Fanno una Finanziaria che, per la prima volta, non dovrebbe aumentare le tasse proprio alla vigilia - guarda caso - delle elezioni politiche. Credono che siamo tutti addormentati? Ormai, siamo vaccinati a queste cosmesi. Non riescono a nascondere il vero volto della sinistra".

Italia Oggi (28/8) pubblica quanto scritto da Franco Mariani di Lucca "Leggo di multe miliardarie a destra e a manca, per tutelare la concorrenza. Ma nel nostro settore di piccoli proprietari di immobili, non c'è nessuno che tutela la concorrenza. Qua, gli accordi per limitare i canoni sono pienamente validi?".

Via e-mail, Carlo Petris scrive alla *Repubblica* (30/8): "Vorrei sapere come mai in Italia il prezzo del gasolio da riscaldamento è il doppio del prezzo europeo: 1700 lire al litro rispetto alle 800 lire della media europea. Non sembra una vergogna che in nome dell'Europa, e con la scusa di adeguarsi ai prezzi europei, in Italia è aumentato tutto mentre non si è adeguato il prezzo del gasolio da riscaldamento. Non si pensa alla concorrenza dei paesi limitrofi, sia nell'industria che negli alberghi, e alla povera gente che vive in montagna dove si deve riscaldare per 8-9 mesi all'anno? Ma il governo e questi nostri parlamentari non prendono in considerazione questi problemi che mettono sul lastrico tanti poveri pensionati di montagna? Non gli interessa proprio niente di questo problema che quotidianamente peggiora e che fa pagare questa tassa del freddo solamente a metà Italia".

L'on. Pierluigi Botta di Piacenza così si esprime sul *Giornale* (1/9): "La giurisdizione è certamente un momento fondamentale della vita democratica e come tale deve essere aperta all'accesso quanto più possibile largo e incondizionato di tutti i cittadini. Affermazione solenne, contenuta nella relazione al disegno di legge del Governo per "nuove norme in materia di accesso alla giustizia civile". Il bello è che quella relazione è firmata anche dal ministro Visco, che nella Finanziaria 2000 ha voluto introdurre il "contributo di iscrizione a ruolo delle cause", allo scopo di scoraggiare il ricorso alla Giustizia o, in subordine, di fare cassetta. Il ministro Fassino ritiene davvero di mandare il nuovo balzello deflattivo in attuazione, col gennaio dell'anno prossimo?".

"Le bollette del gas sono una rapina". Questo il titolo che il *Giornale* (2/9) pone a questa lettera di Alessandro Perllusz di Gallarate (Milano): "Ho ricevuto la bolletta del gas: consentitemi una riflessione. Una volta la nostra amata Repubblica era basata sul lavoro. Oggi lo è sulla rapina. Infatti a fronte di un consumo di Lit. 304.840 di gas vengo a pagare un totale di Lit. 610.000 così suddivise: imposta di consumo Lit. 173.103, addizionale regionale Lit. 19.460, quota fissa Lit. 10.000, iva Lit. 101.481. Questa è una autentica rapina legalizzata. E mi chiedo, con tutti i reclami che mi hanno preceduto, come tutto ciò possa sussistere in un Paese «normale»".

Sul *Messaggero* (6/9) questa lettera di Ruggiero Bonanno di Catania: "Mai come in questo periodo si parla di liberalizzazioni. Sono stati liberalizzati i telefoni, si liberalizza il gas, si liberalizza l'elettricità, perfino ferrovie e poste subiscono la giusta offensiva liberalizzatrice dell'Unione Europea. In questa ventata di liberalizzazione rimane un solo settore ancorato al vincolismo e sottratto alle regole del mercato: quello degli affitti dei negozi".

Della pressione fiscale si occupa Gianluigi Melesi, che via e-mail scrive al *Corriere della sera* (7/9): "La pressione fiscale generale è misurata dal rapporto fra entrate fiscali complessive e la ricchezza prodotta. Poiché i dati ufficiali 1998-1999 dicono che è rimasta invariata, anzi leggermente aumentata al 43,3 per cento, e il ministro dice di aver già diminuito le imposte sulle imprese, allora se ne deduce che è aumentata la tassazione sui cittadini. O no? Poiché però i ministri economici negano questa realtà l'unica conclusione è che è sicuramente diminuita la considerazione del Governo per l'intelligenza dei cittadini".

Alfredo Russo, di Napoli, si sfoga con *Il Mattino* (11/9): "A proposito di sfascio, lo sapevate, amici lettori, che per riavere registrato un contratto di fitto per civili abitazioni occorre aspettare 2 (due) anni... forse più? Andare all'Ufficio Atti Privati per credere: troverete un bel (bello mò...) cartello con la scritta: stiamo consegnando quelli presentati nell'ottobre 1998. Roba dell'altro mondo. Anzi, di quale mondo?"

Il dott. Giancarlo Mela di Ferrara così scrive a *Italia Oggi* (13/9): "Se veramente esiste questo "bonus fiscale" di cui tanto si parla, mi chiedo perché invece di pensare a chi e a come regalarlo, non si decide di usarlo per eliminare, anche parzialmente, un'intollerabile ingiustizia che è quella di pagare le tasse sulle tasse: mi riferisco in particolare all'indeducibilità dell'Ici che tra l'altro riguarda sia il privato cittadino sia l'impresa, con buona pace di tutti".

Da Zagarise (Catanzaro) Domenico Savio scrive al *Secolo d'Italia* (13/9): "Volendo colpire la proprietà privata, frutto dei sacrifici, del lavoro, dei citta-

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

LA LETTERA DEL MESE

Affitti assurdi

Sono un piccolo imprenditore che ha affittato un capannone un mese fa. Pago un canone che è il doppio di quello che paga un mio vicino, pure lui imprenditore nel mio stesso settore, perché lui paga il fitto di 22 anni fa perché il suo contratto si è rinnovato due volte a fitto vecchio per un disguido nel quale è incorso il suo proprietario. Mi chiedo: questo mio vicino - per effetto di una legge vincolistica, che tuttora viene tenuta in piedi - non mi fa una concorrenza sleale? E di questa legge, l'Antitrust non si accorge? S'aspetta che protesti la Confindustria? ■

MARIANO IMBENI
(MAREGGIO - LU)

da 24 ore 2.9.00

dini italiani, la sinistra, nella sua collaudata arroganza di potere, ha sempre ben difeso l'Ici, una tassa che favorisce lo statalismo di stampo marxista. Non si comprende infatti perché, dopo aver acquistato la propria casa, si debba poi pagare un'imposta comunale sugli immobili. In una vera visione democratica quale noi di destra intendiamo, tale tassa andrebbe abolita, soprattutto per le famiglie con disabili o anziani che sopravvivono con una minima pensione".

Sull'Ici, anche una lettera di Alvaro Garetti di Lodi al *Giornale* (29/9): "Ho letto che il patrio governo ha approvato un provvedimento per effetto del quale gli amministratori locali, più tassano (come si traduce il termine "entrate proprie" usato) e più sono pagati: così non chiedono maggiori soldi allo Stato. Bella trovata, non c'è dubbio. In questo modo a pagare è sempre la casa. Grazie al ministro Del Turco, che con una mano ci sgrava dell'Irpef e con l'altra fa in modo che ci carichino ancora più di Ici".

Per finire un'altra lettera di Dante Venditti di Roma, sempre sull'Ici (a comprovare che si tratta - come risultò da un'inchiesta - della tassa più odiata dagli italiani) su *Famiglia Cristiana* (n.34/00): "Dopo molti anni di sacrificio, sono diventato proprietario del piccolo appartamento in cui abito. Da povero pensionato, sono alquanto indignato per l'Ici, questa gravosa imposizione che colpisce soltanto una determinata categoria di cittadini: i proprietari di abitazioni per uso proprio, che non producono alcun reddito. Questo tipo di proprietà dovrebbe essere escluso da imposte di ogni genere: statale, regionale, provinciale, comunale, circoscrizionale, ecc. Per stabilire l'entità dell'imposta, bisogna aumentare di ben cento volte la rendita catastale già rivalutata! Non sarebbe più semplice applicare la quota millesimale direttamente sulla vera rendita rivalutata? Forse lo si fa per mascherare l'enormità del tributo, che in effetti ha un'incidenza sulla rendita di circa il 50 per cento".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



Interessante pubblicazione, con importanti riferimenti alla locazione (di cui viene provato il sostanziale impianto romanistico)



da il *Giornale* 10.9.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)



Publicazione curata a Modena dalla nostra Associazione territoriale

Passa questo notiziario ad un amico.
Fallo iscrivere alla CONFEDILIZIA. L'UNIONE, FA LA FORZA

GIURISPRUDENZA CASA

Amministratore che agisce per il suo compenso, competenza.

In una recente sentenza (n. 5235/00, inedita), la Cassazione ha stabilito la competenza a giudicare in materia di compensi rivendicati dall'amministratore condominiale.

"L'art. 23 cod. proc. civ. - ha detto la Suprema Corte - che stabilisce, per le cause condominiali, la competenza del giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, non si applica nell'ipotesi in cui l'amministratore del condominio - nella specie, nominato giudizialmente - agisca per il conseguimento del compenso liquidatogli dal giudice e, cioè, per la tutela di un proprio interesse personale e non in rappresentanza di condomini nei confronti di altri condomini, senza che possa, in contrario, spiegare influenza la circostanza che l'attività svolta dall'amministratore stesso sia disciplinata dalle norme sul mandato, atteso che non tutte le azioni proposte dal predetto rivestono, di per sé solo, natura condominiale (come appunto nel caso in cui vengano richieste somme a lui esclusivamente destinate). Ne consegue - dice ancora la Cassazione - che "esclusa l'applicabilità della norma di cui all'art. 23 cod. proc. civ. l'individuazione del giudice competente per territorio va compiuta, trattandosi di vertenze avente ad oggetto una somma di denaro, ai sensi del precedente art. 20 stesso Codice" (luogo in cui l'obbligazione è sorta o deve eseguirsi).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia



Guida alle agevolazioni per i parcheggi a Roma. Disponibile presso l'Associazione territoriale della capitale

Cambiar casa con un "clic". Cresce il mattone su Internet - I siti

www.annunciimmobiliari.com	Elenco di annunci divisi per località possibile inserire il proprio gratuitamente	Oltre 3000 annunci.
www.aristotele.net/alba/	Motore di ricerca immobiliare - numerosi link.	
www.asteimmobili.it	Normativa e informazione sulle aste immobiliari in Italia.	283 aste on line.
www.bingocasa.it	Database immobiliare, ricerca inserimento gratuito del proprio annuncio.	41 agenzie immobiliari presenti.
www.borseimmobiliari.com	Le Borse immobiliari delle Camere di Commercio di Roma, Umbria, Bari, Adriatico, Brescia, Viterbo.	
www.casa.it	Portale con ricerca e inserimento gratuito di annunci.	1.100 operatori, 60.000 inserz.
www.casamarket.it	Database di immobili anche all'estero, con ricerca e inserimento gratuito di annunci.	
www.casaincasa.com	Database di immobili con ricerca e inserimento gratuito di annunci.	
www.casainrete.com	Portale con ricerca e inserimento gratuito di annunci.	161 operatori, 12.000 inserz.
www.casanews.it	Database con ricerca e inserimento gratuito di annunci.	Circa 100 immobili.
www.case-online.com	Giornale telematico di offerte immobiliari. Gli annunci restano online per 30 giorni.	Alcune decine di annunci.
www.cercacasa.com	Portale con ricerca e inserimento gratuito di annunci.	20.000 inserzioni.
www.cercocasa.net	Portale con ricerca e inserimento gratuiti, consulenza legale e fiscale.	1.700 agenzie CHIEDERE.
www.credit.it	Database ligure di immobili con ricerca e inserimento gratuito.	Circa 250 immobili a Genova, circa 30 in Liguria
www.datahouse.it	Portale che propone tre sottositi (Ecasa, HoTraslocato, IlMioMutuo) contenenti anche una notevole mole di informazioni legali.	
www.domusclick.com	Portale con database, inserimento e ricerca gratuiti e numerosi servizi.	1.500 operatori.
www.fiaip.it	Sito della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, database consultabile, servizi ai professionisti e monitoraggi del mercato.	Oltre 200 operatori, circa 6000 immobili.
www.fimaa.it	Sito della Federazione italiana Mediatori Agenti Affari, database consultabile, servizi ai professionisti.	400 operatori, diverse centinaia di immobili.
www.gabetti.it	Database immobiliare, servizi e consulenza, monitoraggio del mercato.	450 operatori.
www.homy.it	Database immobiliari con inserimento e ricerca annunci, più altri servizi correlati (ricerca di manodopera, finanziamenti ecc.).	
www.ilmattone.com	Motore di ricerca su un gran numero di fonti di annunci immobiliari.	Decine di migliaia di annunci (non tutti aggiornati).
www.immobilbank.it	Offre il proprio database (non consultabile) agli operatori.	
www.immobiliun.com	Portale informativo che collega a tutte le branche del mercato, offrendo notizie giornaliera e librerie di informazioni legali.	
www.immobilnet.com	Database con inserimento e ricerca gratuiti, diversi servizi informativi.	Circa 600 immobili.
www.immoeuro.it	Portale con ricerca immobili e operatori, informazioni sulle operazioni più comuni.	
www.italiacase.it	Database consultabile, servizi professionali, documentazione, monitoraggio del mercato.	2.000 operatori, circa 17.000 immobili.
www.locasi.com	Database specializzato in locazioni, ha anche una sezione vendite: ricerca e inserimento gratuiti.	Oltre 15.000 immobili.
www.medianova.it	Franchiser immobiliare specializzato su Liguria, Toscana ed Emilia Romagna. Database consultabile.	
www.mercatoimmobiliare.com	Database con inserimento e ricerca gratuiti.	
www.netcasa.it	Database con inserimento e ricerca gratuiti per immobili sia in Italia che Francia, servizi addizionali (calcolo mutuo ecc.)	Circa 4.000 immobili.
www.orizzontecasa.it	Specializzato sulla compravendita, offre una vasta gamma di servizi anche professionali. Possibilità ricerca e inserimento gratuiti (pagamento del 2% a vendita conclusa).	Ancora in fase di avvio
www.reteitalia.it	Database di operatori immobiliari affiliati alla NWWEA (rete mondiale agenti immobiliari).	
www.sgr.forobit.it	Società di gestione di grandi patrimoni immobiliari.	Oltre 150 immobili ad uso non abitativo.
www.solocase.it	Database con inserimento e ricerca gratuiti, più informazioni e consulenza.	
www.tecnocasa.it	Portale con numerosi servizi (compravendita, promozione consulenza), monitoraggio del mercato.	Circa 2.000 operatori, 20.000 immobili.
www.vendercasa.it	Database con inserimento e ricerca gratuiti.	Circa 100 immobili.

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Immibile di servizio

Il Tribunale di Roma ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 659 del Codice di procedura civile - in relazione agli artt. 3 e 25 della Costituzione - nella parte in cui "non prevede espressamente che anche le cause di lavoro introdotte con intimazione di sfratto per il rilascio dell'immobile di servizio debbano essere trattate sin dall'inizio e decise anche nella fase monitoria dal loro giudice naturale, il giudice del lavoro".

Peccato non essere capaci di vivere in allegria quello che siamo. Continuiamo a roderci dentro per tutto ciò che non abbiamo.

Emilio Fede

IN GAZZETTA

Delibere Ici

Il Supplemento Ordinario n. 125 alla Gazzetta ufficiale del 31.7.'00 pubblica un nuovo Elenco di "Estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), per l'anno 2000". Si avverte nella presentazione che la pubblicazione è priva di effetti giuridici.

Regolamenti tributi

Sul Supplemento Ordinario n. 134 alla Gazzetta ufficiale del 23.8.'00 il Ministero delle finanze pubblica "Avvisi di adozione da parte di Province e Comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri".

Urban II

Il Decreto Ministero lavori pubblici 19.7.'00 sui "Programmi di iniziativa comunitaria concernenti la rivalutazione economica e sociale delle città e delle zone adiacenti in crisi, per promuovere uno sviluppo urbano sostenibile-Urban II" è pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 150 alla Gazzetta ufficiale del 13.9.'00.

Assicurazione infortuni domestici

Confedilizia attrezzata per gli adempimenti relativi

Con distinti decreti entrambi in data 15.9.'00, il Ministero del lavoro ha proceduto all'individuazione dei requisiti di attuazione dell'assicurazione contro gli infortuni in ambito domestico.

La Confedilizia curerà tutti i necessari adempimenti cui saranno tenuti i propri soci (e le proprie società, in particolare) attraverso le Associazioni territoriali, alle quali saranno fornite tempestive istruzioni.

Federalismo (e fiscalismo) all'italiana

Il Presidente dell'ANCI - la potente lobby dei Comuni italiani - nonché Sindaco di Firenze, Leonardo Domenici, l'ha già detto - riferendosi alla Finanziaria - bel chiaro: "Minori sono i trasferimenti (di danaro, dallo Stato ai Comuni - n.d.r.) maggiore sarà il carico di Ici, taxa rifiuti, addizionale Irpef" (24 ore 1.10.'00).

È allora inutile - diciamo bel chiaro - che si cianci di diminuzione del carico fiscale (dello Stato) sui cittadini. Ai cittadini non importa se sborsano soldi (e versano lagrime) allo Stato o ai Comuni: questo, è affar di lor signori. Ai contribuenti interessa quanto pagano. E fin che il Governo gioca a questo gioco (e lascia che i Comuni considerino come incompressibili le loro spese, anche quelle per i concerti e i raduni gay; oppure - peggio - alza per legge le rendite catastali e aumenta l'aliquota massima applicabile dell'Ici, come ha fatto Visco) ogni commento su come van oggi le cose in Italia, è spreco.

Contributi affitti, senza clienti ...

I Comuni non riescono a spendere i soldi che hanno ricevuto da Stato e Regioni per integrare i canoni d'affitto degli inquilini bisognosi (Corriere sera 25.9.'00). I sindacati inquilini sono in (evidente) difficoltà, e parlano di scarsa informazione, di dimenticanze, e così via ...

Il bello è che si continua, comunque, a parlare impertinente di "emergenza abitativa". Per speculare sul nulla, e continuare a spendere soldi per nuove inutili colate di cemento (case popolari), in danno dell'agricoltura e dell'ambiente ma a beneficio della lobby dei costruttori oltre che dei (soliti) politici.

FIMPE

FONDO INDENNITÀ MALATTIA PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Fimpe, per venire incontro a quanto emerso dal sondaggio effettuato fra gli associati alla Confedilizia, ha messo a punto le tre formule associative sotto indicate, valide in tutto il mondo, che rispondono alle diverse esigenze espresse, sia in termini di copertura che di spesa.

Prestazioni	A) Formula completa	B) Formula ricoveri	C) Formula grandi interventi
Visite ambulatoriali e diagnostica strumentale. Assistenza infermieristica specializzata domiciliare	SI Rimborso al 70% - scoperto minimo L. 100.000 massimo L. 1.800.000 a persona ad anno solare	NO	NO
Ricovero con o senza intervento chirurgico	SI L. 70.000.000 a persona ad anno solare con rimborso al 75% - scoperto minimo L. 750.000	SI L. 70.000.000 a persona ad anno solare con rimborso al 75% - scoperto minimo L. 750.000	NO
Day hospital	SI Rimborso al 75% compreso nei 70.000.000 a persona ad anno solare	SI Rimborso al 75% compreso nei 70.000.000 a persona ad anno solare	NO
Acquisto protesì	SI Massimo L. 500.000 a persona ad anno solare	SI Massimo L. 500.000 a persona ad anno solare	NO
Diaria sostitutiva di ricovero	SI L. 100.000 al giorno per 30 giorni	SI L. 100.000 al giorno per 30 giorni	NO
Ricoveri in caso di grande intervento	SI Rimborso al 100% fino ad un massimo di L. 300.000.000 a nucleo familiare ad anno solare	SI Rimborso al 100% fino ad un massimo di L. 300.000.000 a nucleo familiare ad anno solare	SI Rimborso al 100% fino ad un massimo di L. 300.000.000 a nucleo familiare ad anno solare
Gli interessati possono rivolgersi direttamente alla Sede Centrale di Roma: Tel. 06 678 11 22 (r.a.) Fax 06 69 38 02 92	QUOTE DI ISCRIZIONE		
	A) Formula completa Una tantum L. 80.000	B) Formula ricoveri Una tantum L. 80.000	C) Formula grandi interventi Una tantum L. 50.000
	Limite di età individuale per l'ingresso: anni 68	Capofamiglia fino a 45 anni	Capofamiglia fino a 45 anni
	1 persona L. 1.400.000 2 persone L. 2.000.000 3 persone L. 2.400.000 4 persone L. 2.750.000 ogni persona in più L. 400.000	1 persona L. 800.000 2 persone L. 1.100.000 3 persone L. 1.400.000 4 persone L. 1.700.000 ogni persona in più L. 250.000	1 persona L. 200.000 2 persone L. 350.000 3 persone L. 500.000 4 persone L. 650.000 ogni persona in più L. 120.000
		Capofamiglia età superiore a 45 anni	Capofamiglia età superiore a 45 anni
	1 persona L. 850.000 2 persone L. 1.200.000 3 persone L. 1.500.000 4 persone L. 1.800.000 ogni persona in più L. 300.000	1 persona L. 300.000 2 persone L. 550.000 3 persone L. 750.000 4 persone L. 900.000 ogni persona in più L. 150.000	

E' compatibile con la normativa europea l'Invim sul conferimento di immobili in società

Non è in contrasto con la direttiva del Consiglio 17.7.'69, n. 335 Cee (che prevede l'esenzione fiscale per le operazioni di conferimento), la normativa che dispone l'applicazione dell'Invim all'atto di conferimento di un immobile in una società, in quanto l'imposta non colpisce il conferimento in sé ma il trasferimento di proprietà. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con le sentenze 10059 del 1°.8.'00 e 11155 del 25.8.'00.

Analogamente, le imposte di registro, ipotecaria e catastale percepite sull'atto del trasferimento, non avendo ad oggetto il conferimento in sé ma il trasferimento di proprietà, non contrastano - secondo la Suprema Corte - con la direttiva citata, posto che essa, all'art. 12, autorizza gli Stati membri a percepire le imposte di trasferimento, ivi comprese le tasse di pubblicità fondiaria, sul conferimento a una società, associazione o persona giuridica che persegua scopi di lucro, di beni immobili o di aziende commerciali situati sul loro territorio, a condizione che tali tributi non siano superiori a quelli applicabili alle operazioni similari compiute nello Stato membro che li riscuote.

AMMINISTRAZIONE STABILI

Anaci Roma chiede...

Il nuovo ruolo fiscale del condominio impegna l'amministratore a risolvere alcune problematiche "occasionalmente" in ordine alle quali sono sorte perplessità applicative del concetto di ritenuta alla fonte. In ordine alle prestazioni per sostituzioni di portieri, pulitori ed altri operai dipendenti da proprietari di fabbricati (ferie o malattie), le competenze relative non sembrano assoggettabili a ritenuta d'acconto 20%, ma da considerare quali corrispettivi di un rapporto di lavoro subordinato a tempo determinato; ma come trattare fiscalmente un intervento una volta l'anno di un giardiniere senza partita Iva?

La ritenuta d'acconto va operata sui compensi per prestazioni abituali di lavoro autonomo che l'art. 49 del T.U.I.R. individua di contenuto artistico e professionale; quali sono i "redditi diversi" (art. 81 Tuir) derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente o dell'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere? A tali redditi diversi possono essere assimilati i corrispettivi liquidati ad artigiani (o a semplici residenti nel condominio) senza partita Iva che rilasciano dichiarazioni del tipo: "operazioni fuori dal campo applicativo Iva ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 5 del DPR/633/72"?

Ciò anche sulla base della decisione della Commissione Tributaria centrale sez. 10° del 14/7/88, n. 5633 nella quale è evidenziato che "il riconoscimento del lavoro autonomo non può essere limitato al lavoro intellettuale; il lavoro manuale di artigiano (muratore, idraulico, tappezziere) può essere autonomo e costituisce un'attività qualificata con carattere individuale". Ed anche la Corte Costituzionale (sentenza 8/4/86, n. 87) ha affermato che vanno collocate nel lavoro autonomo attività artigianali con impegno di modesti capitali senza organizzazione imprenditoriale.

In merito ai quesiti sopra esposti tornerà gradito il parere di codesta Direzione Regionale al fine di poter indicare ai nostri associati comportamenti uniformi fiscalmente corretti.

... le Finanze rispondono

L'Associazione Nazionale Amministratori di Condomini, con la nota inviata a questo ufficio il 27 aprile 2000, chiede di conoscere il pensiero dell'Amministrazione Finanziaria su due specifici quesiti che, di fatto, interessano la categoria degli amministratori di condominio. Tali sono:

- cosa deve intendersi per lavoro occasionale e se in tale categoria reddituale possono includersi persone (anche condomini) che svolgono occasionalmente attività d'artigianato e che non sono in possesso di partita Iva;
- trattamento fiscale da riservare per un lavoro occasionale svolto, ad esempio, da un giardiniere non munito di partita Iva.

I proventi conseguiti attraverso l'esercizio non abituale di attività artigianali e commerciali o di attività di lavoro autonomo sono denominati, in base alla classificazione data nell'art. 6 del Tuir, "redditi diversi" e sono regolamentati nell'art. 81, comma 1, lett.i) e l).

Il parametro distintivo tra attività esercitate occasionalmente e attività svolte con carattere continuativo è, pertanto, ravvisabile nella cosiddetta "professionalità abituale" da intendersi come continuità nell'espletamento di un'attività; non rileva, invece, ai fini della distinzione il "volume d'affari" sviluppato in tale attività.

Il compenso che viene, pertanto, dato al prestatore d'opera occasionale per lavori svolti (di natura professionale o artigianale) se erogato da un sostituto d'imposta, ivi compreso il condominio, è soggetto alla ritenuta d'acconto del 20% così come disposto dall'art. 25 del DPR n. 600/73.

Rientrano, infatti, nella tipologia di reddito suddetto (il lavoro autonomo occasionale) anche quelle attività saltuarie riguardanti, ad esempio, la pulizia, la vigilanza, il facchinaggio, il giardinaggio svolte da persone non munite di partita Iva che, nel tempo libero, alle stesse si dedicano.

FIGURACCE

Ministro Mattioli

Intervenendo al Convegno sulla bioarchitettura svoltosi al "Sana" di Bologna, il ministro delle Politiche comunitarie Mattioli ha detto che "Quando un paese come l'Italia si trova ad avere cinque milioni di alloggi sfitti, due e mezzo dei quali non utilizzati, il problema non è più quello di colate di cemento sulle nostre città perché si tratta invece di mettere mani ai quartieri più orribili e degradati per ridare loro un volto e, se necessario, anche demolirli" (lancio *Ansa* 16.9.'00).

Come abbiamo già altre volte fatto rilevare (ma inutilmente) al Signor Ministro (fortunatamente rimosso dal Presidente Amato dal Ministero dei lavori pubblici, dove il suo daffare era solo quello di sostenere il famigerato libretto casa), 5 milioni di alloggi "sfitti" esistono nella sua fantasia: questo è, infatti, solo il numero di alloggi che non risultavano occupati il giorno (dieci anni fa, tra l'altro) del censimento, così comprendendo tutte le seconde case, le unità immobiliari non agibili e così via.

Insomma: il Verde Mattioli non riesce ad evitare figuracce neppure quando dice cose sagge (come quelle sopra riportate).

CASSAZIONE

La destinazione abitativa deve prevalere negli immobili storico-artistici vincolati

17 aprile 2000 n. 4922.

(Pres. Lonco; Relatore Lucentini; Pm Palmieri, conf.)

Ai fini dell'applicabilità o meno delle norme sull'equo canone, i palazzi di interesse storico o artistico vanno considerati di categoria A/9 solo se destinati ad abitazione. Tale destinazione non deve necessariamente comprendere l'intero palazzo e può essere relativa pur ad una sola parte di esso, allorché tale parte, nonostante le minori dimensioni, si possa considerare, ripetendo le caratteristiche architettoniche costruttive del tutto, un palazzo di eminenti pregi storici o artistici, secondo l'incensurabile valutazione del giudice di merito.

(L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 16).

Nel senso che la classificabilità di un castello o di un palazzo di eminenti pregi artistici o storici nella categoria catastale A/9 deve essere valutata unitariamente, senza possibilità alcuna di operare nei confronti di parte di esso una diversa classificazione, né con riferimento alle altre classi della stessa categoria, né con riguardo alle altre categorie, v. Cass. 19 novembre 1993, n. 11445, in *Arch. Loc.* 1993, 703.

Chi vende casa senza la licenza di abitabilità può essere condannato a risarcire il danno

3 luglio 2000 n. 8880

(Pres. Baldassarre; Relatore Elefante; Pm - conforme - Nardi).

Il venditore di un bene immobile destinato ad abitazione, quando non vi siano patti contrari, ha l'obbligo di dotare tale bene della licenza di abitabilità senza della quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale e tale requisito giuridico, essenziale ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene, non può essere sostituito dalla definizione della pratica di condono o da altro in quanto chi acquista un immobile - salvo che sia reso espressamente edotto dell'esistenza di qualche problema amministrativo o urbanistico - ha diritto alla consegna di un appartamento in tutto conforme alle leggi, ai regolamenti e alla concessione edilizia e per il quale sia stata, quindi, rilasciata la licenza di abitabilità; conseguentemente la mancata consegna di tale licenza implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dar necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile ovvero costituire il fondamento dell'*exceptio* prevista dall'articolo 1460 del Cc, per il solo fatto che si è consegnato un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo irrilevante la circostanza che l'immobile sia stato costruito in conformità delle norme igienico-sanitarie, della disciplina urbanistica e delle prescrizioni della concessione a edificare, ovvero che sia stato concretamente abitato.



Locandina del 1° Concorso nazionale per le scuole promosso in occasione del Summit mondiale dei Nobel per la pace, che si terrà a Roma l'11 e il 12 novembre (e al quale ha aderito anche la Confedilizia). Informazioni presso la Segreteria Generale

Tutela acquirenti immobili da costruire

Il 18 novembre, con inizio alle ore 9, a Milano (Unione commercio, Corso Venezia) Tavola rotonda sulla tutela degli acquirenti degli immobili da costruire, promossa da Fiaip e Assocond. Parteciperanno - con i Presidenti delle organizzazioni promotrici ed il Presidente della Confedilizia - anche i parlamentari che hanno assunto, in merito, un'apposita iniziativa legislativa.

Foti: bonus anti-tasse

“Il bonus fiscale non deve costituire una mancia elettorale ma, al contrario, va utilizzato per eliminare un sistema fiscale vessatorio, quale è il nostro”. Lo ha dichiarato Tommaso Foti, responsabile nazionale dell'Ufficio per la casa di An. “E' in primo luogo indispensabile - ha sostenuto - prevedere l'esonero completo della prima casa dall'imposizione sui redditi, affermando che l'immobile adibito ad abitazione principale non produce reddito. An chiede, inoltre, che il bonus fiscale sia utilizzato per rendere possibile la deducibilità fiscale sia dell'Irap sia dell'Ici, ponendo così fine ad un carnevale fiscale che impone al contribuente di pagare imposte su imposte”. Quanto, infine, alla possibilità di rendere più virtuoso il mercato delle abitazioni da affittare - ha concluso il parlamentare - “occorre aumentare l'irrisorio sconto del 15% sul reddito riconosciuto attualmente ai proprietari a titolo di spese di manutenzione. Non si può, infatti, dimenticare che il privato che affitta oltre a svolgere una meritoria funzione sociale, fa risparmiare ingenti somme allo Stato”.

Le Finanze della Lombardia sulla detrazione del 36%

La Direzione regionale delle Entrate della Lombardia ha risposto ad una serie di quesiti riguardanti l'applicazione della detrazione Irpef per gli interventi di recupero degli immobili (già del 41%, ridotta al 36% dal 1°/1/00), stabilendo quanto segue.

- In caso di invio ad ufficio incompetente della comunicazione di inizio lavori il contribuente non decade dal diritto all'agevolazione.
- Se un contribuente acquista un immobile abitativo da ristrutturare e destinare ad autorimessa, egli può detrarsi solo la spesa sostenuta per la ristrutturazione.
- La detrazione è ammessa per le spese di installazione dell'impianto di allarme.
- E' detraibile la spesa sostenuta per l'acquisto e l'installazione di una caldaia a norma.
- Non possono inquadarsi fra le spese relative alle parti comuni e non sono quindi detraibili le somme riconosciute dall'assemblea condominiale ad alcuni proprietari a titolo risarcitorio per i danni subiti dalle proprie abitazioni per l'esecuzione di lavori sulle parti comuni.

Confedilizia e Sunia per locazioni certe e compravendite sicure

Confedilizia e Sunia hanno raggiunto un Accordo per favorire la stipula di locazioni certe e compravendite sicure. La modulistica relativa - concernente, oltre che i contratti, anche gli impegni di proprietari ed inquilini con le agenzie immobiliari - sarà presto diffusa alle Associazioni territoriali, dopo la presentazione alla stampa.

Più passava il tempo, più la mia storia di ragazzo birbante si trasformava in quella di giovanotto con tante ambizioni, di giornalista alle prime armi, di giornalista affermato, di protagonista della nascente televisione, più mi rendevo conto che quelli che avevo lasciato, gli amici di prima, i coetanei con i quali avevo rubato negli orti e corteggiato in chiesa le più belle del paese, provavano verso di me quel sentimento, fastidioso come una dermatosi, che si chiama invidia.

Emilio Fede



Volume Fiaip sull'“Osservatorio immobiliare anno 2000”. Indicativa la presentazione della ricerca, a firma del Presidente Allegretti: “Si tratta di valutazioni raccolte direttamente “sul campo”: nulla di inventato, ma solo l'effettivo stato dell'arte dell'andamento dei prezzi residenziali e commerciali, sulla base di stime veritiere in linea con il trend immobiliare del momento”. Precisazioni davvero importanti, coi tempi che corrono ... Le Associazioni territoriali della Confedilizia possono rivolgersi alla Sede centrale per ottenere i dati dei valori immobiliari concernenti le zone di competenza.

DALLE RIVISTE...

Una casa “flessibile”, per ogni stagione della vita Contratto di lavoro firmato per i portieri dalla Confedilizia Contributi bonifica, come tributi? Questione non chiusa ...

Su *i Contratti* (n. 8/9-'00) Ezio Guerinoni commenta la sentenza della Cassazione sull'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di locazione e Fabio Valenza quella - sempre della Suprema Corte - in materia di cessione di azienda e locazione dell'immobile.

Il n. 7-8/'00 di *dedalo* pubblica un articolo di Ernesto Vergani dal titolo “Una casa «flessibile» per ogni stagione della vita”.

Approfondito commento di Francesco Soro alla legge 493/99 per l'assicurazione contro gli infortuni domestici su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 3-4/'00).

“La Consulta non risolve il problema dell'indennità di esproprio irrisoria offerta dalla P.A.”: questo il titolo che *Il Corriere giuridico* (n. 8/'00) pone alle sentenze del luglio scorso della Corte Costituzionale in materia, commentate da Vincenzo Carbone.

Patrizia Vassallo scrive su *Gente Money* (n. 9/'00) un articolo dal titolo “Basta, voglio la casa ecologica”.

Teresa Campolongo commenta su *Consulenza casa* (n. 7/'00) il Contratto collettivo per dipendenti da proprietari di fabbricati siglato - per la proprietà edilizia - da Confedilizia.

La problematica della custodia dell'immobile locato (poteri e legittimazione del custode) è affrontata da Maria Cristina Vanz in una nota a sentenza pubblicata su *Giurisprudenza italiana* (luglio '00).

Delle agevolazioni fiscali degli immobili con vincolo storico, artistico e culturale si occupano Maurizio Ferri e Gabriele Troise su *il fisco* (n. 33/'00).

Il diritto di famiglia e delle persone (n. 2/'00) pubblica uno studio di Antonio Fuccillo in merito alla prelazione sulle vendite di immobili dell'Istituto per il sostentamento del clero.

Della nuova legge per le locazioni abitative e di alcuni suoi problemi pratici si occupa il Presidente confederale su *crocevia* (n. 9/'00).

Maurizio Loviseti tratta della denuncia della tassa rifiuti sul *Corriere tributario* (n. 36/'00).

D&G (n. 32/'00) pubblica un articolo di Maria Rosaria San Giorgio dal titolo “Il danno da esproprio è debito di valore”.

Per concludere, *Il Giudice di pace* (n. 3/'00). Che pubblica un'approfondita nota di Alessandro Palmieri nella quale si sottolinea che la questione se i contributi di bonifica siano da considerarsi tributi (e quindi, le relative controversie, di competenze del tribunale) non può considerarsi chiusa dopo le recenti sentenze della Corte Costituzionale, che non si pronunciano nel merito.

Ma soprattutto, dice il presidente Sforza Fogliani, ricorso al Tar contro la circolare 7/8/2000

Le cinque priorità di Confedilizia

Osservatorio, Assotrust, coordinamento fondi e calo tasse

DI SIMONETTA SCALANE

Cinque mosse di Confedilizia per il mercato immobiliare: l'osservatorio per monitorare il mercato, a garanzia della veridicità dei risultati; la costituzione di Assotrust, associazione di coordinamento dei trustee, per agevolare una nuova forma di investimento immobiliare; il coordinamento dei fondi immobiliari e la riforma dell'imposizione fiscale sulla casa; il ricorso al Tar del Lazio contro la circolare del ministero del lavoro del 7 agosto 2000, che estende anche alle società che acquistano beni immobili dagli enti previdenziali il divieto di alienare la nuova proprietà per i primi dieci anni dall'acquisto, in vigore per gli inquilini-proprietari. «Impugneremo la circolare perché la consideriamo illegittima», dichiara a *InfoOggi* il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, «in quanto estende anche ai soggetti terzi l'obbligo di non alienazione entro i primi dieci anni dall'acquisto avvenuto in seguito alla dismissione del patrimonio pubblico. Obbligo che invece, riteniamo, per legge, essere limi-

tato, a nostro parere, agli inquilini e non alle società».

La circolare nella lente di Confedilizia non favorisce l'andamento delle compravendite di blocchi di immobili, ma permette soltanto vendite frazionate. «Quindi gli enti previdenziali si troveranno con un mucchio di immobili invenduti sparsi in diversi palazzi», afferma il presidente di Confedilizia. «Gli inquilini non comprano e le vendite sono state inferiori alle aspettative. Qui potrà spiegarsi l'intervento dei fondi immobiliari. Se verranno messi in condizione di investire nel patrimonio abitativo, attraverso un'adeguata normativa, i fondi immobiliari potranno

essere gli acquirenti di questi immobili».

Oggi, il presidente di Confedilizia, nel suo intervento al forum di Scenari immobiliari 2001, previsioni e strategie, in corso a Santa Margherita Ligure, organizzato dall'Istituto indipendente di studi e ricerche, Scenari

immobiliari, presieduto da Mario Breglia, lancia l'idea di creare un osservatorio sul mercato immobiliare che sia un punto di riferimento quale garanzia della certezza e veridicità dei dati. La necessità deriva dal fatto che oggi c'è la sensazione che da più parti arrivino risultati di ricerche sul mercato immobiliare, spesso contrastanti, finalizzate a promuovere il rialzo di titoli azionari. Lancia l'idea di creare un osservatorio con la partecipazione di più organizzazioni possibili, Confedilizia, che di certo lo farà, ha annunciato Corrado Sforza Fogliani, insieme a Fisip, la federazione degli agenti immobiliari professionali sua associata (5 mila iscritti). «C'è la necessità di un monitoraggio serio del mercato», sostiene Corrado Sforza Fogliani, «attraverso un campione noto e diffuso degli immobili tenuti sotto osservazione, rappresentativo dell'intero mercato, per una verifica seria di quello che avviene».

Il mercato del mattone è in ripresa. «Il 2000 può essere definito un anno eccezionale per i mercati dell'Europa occidentale e degli Usa, sia per le residenze

che per gli uffici e il terziario», dichiara Mario Breglia, «e le aspettative per l'anno prossimo si annunciano migliori rispetto ad oggi: in Italia l'incremento delle compravendite sono aumentate dell'8,5% rispetto al '99 e l'industria del mattone ha registrata la crescita del 6,9% del fatturato. Una fetta degli acquirenti, circa il 20% espializza nel mercato immobiliare i guadagni di borsa. I mutui sono aumentati in numero, oltre 450 mila nel 2000, ma è calato l'importo medio, che è di circa 50 milioni».

«A comprare sono i single e le famiglie che si allargano», sottolinea il direttore generale del Censis, Giuseppe Bina, e il presidente di Confedilizia conclude dicendo che «a tirare è il mercato della prima casa, ma non quello dell'investimento. Chi compra immobili per ricavarne reddite», afferma Corrado Sforza Fogliani, «è penalizzato dall'imposizione fiscale locale e erariale, che pesa per il 50-60% del reddito. Noi proponiamo la riforma dell'imposizione fiscale, chiedendo che venga eliminata quella erariale».

Corrado Sforza Fogliani



da *ItaliaOggi* 16.9.'00

BONIFICA

Quei "missionari" dei Consorzi

Gran folla, all'annuale assemblea dell'Anbi, l'associazione dei Consorzi di bonifica. Fra i tanti, visto anche l'assessore regionale all'agricoltura dell'Emilia Romagna, Tampieri, diessino, il quale ha tentato, fin nelle ultime ore della trascorsa legislatura regionale, di far passare una legge applaudita dai signori delle bonifiche. A loro volta gli esponenti dei Consorzi emiliano-romagnoli hanno avuto l'accortezza di far presiedere la propria associazione regionale da un diessino.

Presenti anche, ai massimi livelli, i Verdi. C'era il Ministro Pecoraro Scanio, che da tiepido (o meglio, da gelido) osservatore della realtà delle bonifiche nei primi periodi della sua presidenza della Commissione agricoltura è ora diventato un acceso sostenitore delle stesse bonifiche: «Non ritengo normale che il Ministero dell'agricoltura abbia sottovalutato il settore delle bonifiche», ha avuto l'ardire di dichiarare, identificando nella manutenzione del territorio la «missione» dei Consorzi. C'era pure il Verde Ministro Mattioli, il quale ha confessato di «essersi innamorato della bonifica del '96».

Un tempo nemici, oggi amici. Attentamente ricambiati dagli esponenti della bonifica, tutti protesi a individuare nell'ambiente il loro nuovo ruolo, la loro «missione», come appunto la chiamano. La parola d'ordine era una sola, categorica ed imperativa per tutti: ambiente. La scoperta di un nuovo, ennesimo «tempo» nella storia delle bonifiche.

Da parte nostra, nulla avremmo da dire – in teoria – sul ruolo dell'ambiente da assegnare ai Consorzi di bonifica. Come non avremmo nulla contro l'assegnazione ai Consorzi di qualsiasi altro compito, compresi il controllo del traffico, la formazione delle graduatorie negli asili nido e il rilascio di attestati alle guide alpine. Qualsiasi compito purchè – ben inteso – sia chiaro che i proprietari di immobili sono tenuti a pagare esclusivamente per i benefici tratti dalle opere di bonifica di cui alla r.d. 215/33: benefici che siano diretti e specifici e si traducano in un incremento di valore fondiario (così come sancito dalla Cassazione a Sezioni unite). Tutti gli altri compiti, tutte le altre funzioni, tutte le altre opere, tutti gli altri lavori, tutte le altre «missioni» a noi stanno benissimo, purchè a pagarli non siamo noi, proprietari extragricoli, non risultando essi di nostra competenza. Li paghino le Regioni, li paghino le Province, li paghi chi ritiene di assumersene l'onere, ma sia chiaro che non compete ai proprietari urbani (se non al pari di ogni altro contribuente) farsene carico.

A noi pare, invece, che questa ansia di addossarsi la «missione» ambientale – emersa così palese nell'assemblea Anbi del 2000 – non derivi da zelo apostolico, sibi bene da volontà di incrementare le entrate a spese dei soliti noti. Con bilanci senza centri di spesa distinti, ma indifferenziati, tali da scaricare tutte le spese sui contribuenti.

Nonna Peppina, la mia nonna paterna con la quale avevo trascorso i primi felici anni dell'adolescenza a San Piero Patti, mi aveva insegnato che nella vita non bisogna mai disperarsi. «Se si chiude una porta», ripeteva «spesso si spalanca un portone.»

Emilio Fede

Mercato immobiliare, Fiaip: +3% prezzi, 1° sem. 2000

Il prezzo degli appartamenti nel primo semestre del 2000 è salito del 3% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente, mentre da giugno '99 a giugno di quest'anno la crescita è stata del 6%. È questa la stima (discordante al ribasso rispetto ad altre dovute a società ed organizzazioni immobiliari) fatta dalla Fiaip, la federazione che raggruppa gli agenti professionali del settore aderente a Confedilizia, ed illustrata a Milano dal presidente Eustachio Allegretti. Nel corso della conferenza stampa (alla quale ha partecipato il Presidente confederale) è stato anche presentato l'accordo con Brainworks per offrire via internet immobili residenziali, turistici e commerciali.

RECENSIONI

Diritto costituzionale

Piero Calamandrei, *La Costituzione e le leggi per attuarla*, Consiglio Nazionale Forense - I discorsi dell'avvocatura, Giuffrè ed., pp. 135, lire 23.000.

In un periodo di grandi progetti di riforma costituzionale si inquadra la scelta di pubblicare le riflessioni del grande giurista su giustizia e Costituzione.

Dizionario costituzionale, a cura di Michele Ainis, Laterza ed., pp. 527, lire 65.000.

Un'illustrazione del linguaggio delle istituzioni italiane, dalla terminologia politica a quella giuridica.

Attualità

Pier Luigi Cervellati, *L'arte di curare la città*, Il Mulino ed., pp. 118, lire 18.000.

Una valida proposta per non perdere la nostra identità storica e culturale e per rendere più vivibili le nostre città.

Roberto Beretta, *Il piccolo ecclesiale illustrato*, Ancora ed. via G.B. Nicolini 8, Milano, pp. 156, lire 24.000.

Con la prefazione del ministro della Pubblica Istruzione Tullio De Mauro, un decalogo per capire teoria e tecnica del linguaggio utilizzato dal clero.

Santi Licheri, *Le sentenze del giudice di Forum*, Piemme ed., via del Carmine 5, Casale Monferrato (AL), pp. 288, lire 28.000.

In un libro i più vari casi (anche in tema di locazioni e condominio) affrontati dal giudice Licheri nell'ambito di una fortunata trasmissione televisiva.

Diritto tributario

Primo Ceppellini, Roberto Lugano, *Testo unico delle imposte sui redditi*, Il Sole 24 ore ed., pp. 196, lire 100.000.

Tutta la normativa sulle imposte dirette commentata articolo per articolo ed arricchita da una schematica enunciazione dei "casi risolti" dalla prassi ministeriale e dalla giurisprudenza.

Diritto privato

Il danno esistenziale. Una nuova categoria della responsabilità civile, a cura di Paolo Condon e Patrizia Ziviz, Giuffrè ed., pp. 823, lire 110.000.

Gli atti relativi ad un convegno di studi svoltosi a Trieste il 13 e il 14 novembre '98.



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA

Capoluogo	Rendimenti medi lordi % del mercato locazione/affili	Var. % annua prezzi mercato residenziale	Posizione in classifica per var. %	Capoluogo	Rendimenti medi lordi % del mercato locazione/affili	Var. % annua prezzi mercato residenziale	Posizione in classifica per var. %	Capoluogo	Rendimenti medi lordi % del mercato locazione/affili	Var. % annua prezzi mercato residenziale	Posizione in classifica per var. %
01	7,2	5,5	43	01	6,2	6,7	35	01	5,8	3,3	80
02	7,1	3,2	82	02	6,2	6,2	22	02	5,8	8,6	2
03	7,0	6,5	20	03	6,2	6,0	27	03	5,8	5,1	95
04	6,9	3,7	72	04	6,2	5,4	49	04	5,8	5,5	42
05	6,8	2,8	88	05	6,2	4,7	85	05	5,7	6,8	12
06	6,8	7,0	11	06	6,2	4,7	86	06	5,7	3,6	75
07	6,8	5,1	54	07	6,2	2,7	90	07	5,7	5,0	98
08	6,7	5,7	34	08	6,1	6,8	15	08	5,7	7,9	5
09	6,7	8,9	25	09	6,1	3,3	39	09	5,6	4,1	69
10	6,7	5,8	20	10	6,1	3,2	83	10	5,6	5,2	52
11	6,6	3,7	73	11	6,1	7,5	9	11	5,6	3,8	71
12	6,6	4,9	68	12	6,1	3,5	77	12	5,6	2,8	89
13	6,6	7,7	7	13	6,0	5,5	20	13	5,6	2,5	90
14	6,6	4,5	68	14	6,0	2,2	108	14	5,6	2,3	97
15	6,6	5,7	38	15	6,0	8,4	21	15	5,6	5,5	41
16	6,5	2,1	101	16	6,0	4,9	64	16	5,6	6,0	29
17	6,4	2,8	87	17	6,0	7,8	6	17	5,6	2,6	93
18	6,4	2,2	98	18	6,0	5,4	47	18	5,6	6,2	23
19	6,4	2,2	99	19	6,0	5,6	18	19	5,6	3,7	74
20	6,3	5,8	57	20	6,0	8,0	30	20	5,6	3,2	84
21	6,3	8,8	14	21	6,0	5,8	28	21	5,6	3,9	65
22	6,3	2,5	94	22	6,0	3,9	73	22	5,6	5,0	69
23	6,3	7,3	10	23	6,0	2,5	95	23	5,6	3,0	4
24	6,3	6,8	16	24	6,0	2,1	102	24	5,6	5,3	58
25	6,3	8,3	26	25	6,0	6,0	28	25	5,6	2,7	96
26	6,3	5,1	53	26	6,0	5,3	44	26	5,6	3,2	88
27	6,3	2,1	102	27	6,0	8,1	3	27	5,6	6,6	13
28	6,3	7,8	8	28	6,0	8,9	24	28	5,6	3,8	81
29	6,2	6,6	17	29	6,0	5,4	48	29	5,6	4,6	67
30	6,2	4,9	63	30	6,0	8,7	1	30	5,6	5,6	37
31	6,2	2,8	81	31	6,0	5,8	13	31	5,6	3,6	78
32	6,2	5,9	32	32	6,0	5,8	40	32	5,6	4,9	62
33	6,2	3,3	76	33	6,0	5,4	46	33	5,6	3,5	85
34	6,2	5,9	31	34	6,0	3,3	58	34	5,6	5,1	56
35	6,2	5,9	31	35	6,0	4,8	61	35	5,6	5,8	48
Media Capoluoghi	6,0	5,8									

Fonte: Stazioni Immobiliari

da 24 ore 18.9'00

Una Carta europea per il diritto all'abitazione

DI CORRADO SPOZZA
FOGLIANI
presidente Confedilizia

Nel mese di agosto, la presidenza della camera ha inviato via e-mail a tutti i deputati il testo provvisorio della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (consultabile ai siti Internet www.consilium.eu.int oppure www.camera.it). Anche i nostri parlamentari, infatti, dovranno occuparsene (alla ripresa dei lavori, secondo le modalità che saranno stabilite dalle conferenze dei presidenti di gruppo), in vista del consiglio europeo di Biarritz (13 e 14 ottobre prossimi).

La stesura della Carta è stata decisa dal Consiglio europeo di Colonia (3 e 4 giugno dell'anno scorso), che ha affidato il compito di redigere il progetto a un organo composto da membri del parlamento europeo e dei parlamenti nazionali, nonché da delegati dei capi di stato e di governo e del presidente della Commissione europea. Il Consiglio europeo di Tampere (15 e 16 ottobre dell'anno scorso) ha poi definito il metodo di lavoro dell'organo ausiliario, che ha iniziato i propri lavori il 17 dicembre scorso e ha deciso di adottare il nome di commissione.

Nel corso di questi mesi, quest'ultima si è riunita più volte, e ha predisposto un testo provvisorio, quello di cui si è detto in apertura, che è stato adottato dal Presidente della commissione il 28 luglio scorso.

Dopo Biarritz, e a seguito delle sue indicazioni, il Consiglio europeo di Nizza, che, a dicembre, concluderà i lavori della conferenza

intergovernativa per la revisione dei trattati, deciderà in merito alla natura da conferire alla Carta: dovrà infatti pronunciarsi nel senso di inscrivere lo stesso nel contesto dei trattati dell'Unione, ovvero di riservare il valore di una dichiarazione solenne adottata dalle istituzioni dell'Unione (parlamento, consiglio, commissione).

La promessa storica (per attilarla ci siamo usati di una precisa scheda redatta dalla camera) era necessaria per dire che, quale che sia la decisione di Nizza, la Carta è comunque destinato a esercitare un ruolo non infimo nel contesto internazionale e nei singoli diritti interni.

Giustificata è quindi l'attenzione che a essa, fin dall'inizio, hanno dedicato, a difesa della proprietà, sia l'Uipi unione internazionale de la proprietà immobiliare (nella quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia) sia l'UeO europea (landowners' organization) (per il nostro paese è presente in essa la federazione nazionale della proprietà fondiaria). In particolare, come proprietà edilizia italiana, dobbiamo sottolineare il significato profondo dell'art. 32 del progetto di Carta.

La norma in questione (a cui rubrica è: «Sicurezza sociale e assistenza sociale») recita dunque testualmente, al suo punto 3: «L'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a chiunque non disponga di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto comunitario e

dalla legislazione e prassi nazionali».

Si tratta di una disposizione di grande civiltà, prima ancora che di grande equità. Come visto, il «diritto», in buona sostanza, a un'abitazione dignitosa, viene riconosciuto nell'ambito dello stato sociale, e quindi come un obbligo di «assistenza» che non può che fare capo allo stato.

Ma perché abbiamo detto che si tratta di una norma di grande civiltà? Semplicemente perché in Italia le cose sono andate in modo diametralmente opposto per secoli: l'obbligo di assicurare una casa è stato posto a carico della sola proprietà immobiliare (così, tra l'altro, ingenerosamente penalizzata rispetto ad altri inquilinamenti) già in occasione, e per la prima volta, del Giubileo del 1550, come prescrive una famosa pubblicazione storica (del significativo titolo *In favorem inquilinorum*, dal relativo decreto del cardinale Camerlengo) che sarà a breve edita dalla Confedilizia edilizia.

E di Giubileo in Giubileo quell'allegra prassi si è trascinato fino alla caduta dello stato pontificio, è poi passata al regno (che l'ha rispolverata in occasione della prima guerra mondiale) e alla repubblica (dove ha raggiunto i suoi migliori fasti giungendo fino ai giorni nostri (basta ricordare il decreto della legge sfatti del febbraio scorso, governo D'Alema). Unico strappo (questo rimedio come or ora visto), la legge Zagatti che, col generoso tentativo del casale agevolato delle locazioni, si avventurava tentativi al concetto che ai fini per i

mezzo abitanti debbano provvedere le finanze pubbliche, con adeguati (ma, finora, non lo sono state), specie per l'assoluta insensibilità dei comuni) agevolazioni fiscali per i locatori.

Per valorizzare il detto principio (la rivoluzione operazionale, rispetto al nostro ordinamento giuridico) della Carta europea, non sarà fuori luogo ricordare anche una decisione della nostra Corte costituzionale (sent. 7/4/1988 n. 404) che, sancita l'esistenza di un «diritto sociale dell'abitazione collocabile fra i diritti inalienabili dell'uomo in cui all'art. 2 Cost.», finì per porre a carico del locatore l'allargamento delle fattispecie di successione ex legge nel contratto, così in un certo senso legittimando pur improprie interpretazioni che pretendevano di porre quel diritto sic et simpliciter a carico della proprietà (come quando si era preteso, ma in carte, in quell'occasione, era stata ferma nel respingere il tentativo di introdurre nel nostro sistema giuridico la locazione a tempo indeterminata).

Di tutta questa confusione fra diritto all'abitazione nei confronti, rispettivamente, di una comunità che glielo riconosca, o di una categoria di investitori rispettabili, quantomeno, al pari di ogni altro, non c'è traccia nella Carta europea. Speriamo che il nostro parlamento non si sveglia del suo, su questo punto, perfezione, e all'Italiana (cioè, dimagogicamente, e senza darsi carico dei conseguenti effetti deleteri).

da ItaliaOggi 20.9'00

Lettere e fax per protestare contro l'ICI

Il quotidiano romano "Il Tempo" ha promosso (su iniziativa del consigliere comunale di An Michele Baldi - al quale il Presidente confederale ha espresso il compiacimento della Confedilizia - e del suo collega in Circo-scrittura Marco Scotti Lavina) una campagna per l'abolizione dell'Ici. Per aderire, due sono le possibilità: inviare un fax al n. 06/67588324, oppure spedire una lettera a "Il Tempo-Piazza Colonna 366, 00187 Roma, Cronaca di Roma-Protesta Ici".

Nuove norme protesti cambiari

La Gazzetta Ufficiale del 28 agosto ha pubblicato la legge 18.8.'00 n. 235 recante "Nuove norme in materia di cancellazione dagli elenchi dei protesti cambiari". La normativa (il cui testo le Ape interessate possono richiedere alla Sede centrale) entrerà in vigore alla fine di dicembre.

Intesa a Bologna tra Ape e Comune

L'Associazione territoriale Confedilizia di Bologna (presieduta dall'avv. Gualtiero Fiorini) ha firmato con il Comune un Protocollo d'intesa per la stipula di contratti transitori da parte del Comune stesso, in qualità di conduttore, per soddisfare particolari esigenze abitative. Le parti hanno anche approvato un contratto tipo di locazione.

Aperto dalla Elo un Forum su Internet

La Elo-European Landowners' Organization ha aperto un Forum su Internet per permettere agli interessati di avere a disposizione uno spazio in cui esprimere argomentazioni o preoccupazioni. Basta aprire la home page della Elo (www.elo.org) e cliccare il pulsante "Forum" per partecipare alla discussione. Si sarà inoltre informati, sullo schermo, dell'argomento del mese e si vedranno in sovrapposizione alcune domande che daranno il via al dibattito. Per leggere i commenti già svolti, occorre cliccare sul link "Per leggere ciò che altri utenti pensano su questo argomento, cliccare qui". Per un commento o una risposta, cliccare su "Per dare la tua opinione, clicca qui".

Smaltimento rifiuti, Ministero ambiente inadempiente da tre anni.

Il D. Lgs. 5.2.1997 n. 22 prevede - al suo articolo 30, comma 6 - l'emanazione di un decreto da parte del Ministero dell'ambiente, di concerto con altri, per stabilire, tra l'altro, le garanzie finanziarie che debbono essere prestate per l'iscrizione all'Albo delle imprese che effettuano la gestione dei rifiuti.

Il decreto in parola - per espressa previsione della norma precitata - avrebbe dovuto essere adottato entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto legislativo pure precitato. Ma - nonostante, anche, interrogazioni parlamentari e segnalazioni dirette - tale decreto attuativo non risulta ad oggi (e cioè, passati *tre* anni) emanato, per cui le imprese smaltitrici dei rifiuti non possono esercitare la propria attività in sicurezza.

"Il persistente inadempimento del Ministero ad un suo preciso (e semplicissimo, da assolvere) obbligo di legge, dà luogo ad induzioni varie - ha dichiarato il Presidente confederale - alle quali non si vuole credere. In ogni caso, aggrava i costi a carico delle famiglie, impedendo il pieno sviluppo di una forma di smaltimento dei rifiuti alternativa alle attuali. Preoccupa soprattutto - continua il Presidente - che nell'ambito di un sistema di democrazia non si riesca ad ottenere alcuna riposta per un comportamento incomprensibile, e che nessuno neppure profili (non potendolo all'evidenza fare) un'ombra di giustificazione".

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

Risarcimento danni da protratta occupazione

Anche la dimostrazione della perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente è idonea a costituire l'ex conduttore che abbia indebitamente protratto l'occupazione dell'immobile, in obbligo di risarcire il danno causato al proprietario del bene.

Lo ha ribadito la Cassazione con la sentenza 10.2.99 n. 1133, nella quale ha richiamato - confermandolo - l'uguale principio già stabilito dalla Cassazione con la sentenza 6.6.95 n. 6359.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

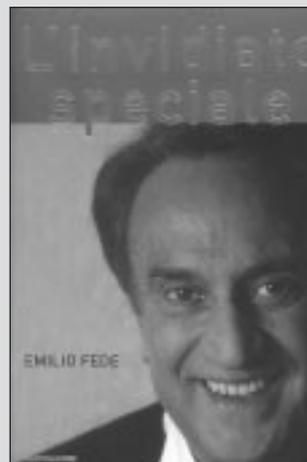
VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione marzo 1999 - marzo	2000	2,5 % 1,87 %
Variatione aprile 1999 - aprile	2000	2,2 % 1,65 %
Variatione maggio 1999 - maggio	2000	2,3 % 1,72 %
Variatione giugno 1999 - giugno	2000	2,7 % 2,02 %
Variatione luglio 1999 - luglio	2000	2,7 % 2,02 %
Variatione agosto 1999 - agosto	2000	2,7 % 2,02 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione marzo 1998 - marzo	2000	3,9 % 2,92 %
Variatione aprile 1998 - aprile	2000	3,8 % 2,85 %
Variatione maggio 1998 - maggio	2000	3,9 % 2,92 %
Variatione giugno 1998 - giugno	2000	4,2 % 3,15 %
Variatione luglio 1998 - luglio	2000	4,4 % 3,30 %
Variatione agosto 1998 - agosto	2000	4,3 % 3,22 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variatione marzo 1999 - marzo	2000 2,6 %
Variatione aprile 1999 - aprile	2000 2,4 %
Variatione maggio 1999 - maggio	2000 2,5 %
Variatione giugno 1999 - giugno	2000 2,7 %
Variatione luglio 1999 - luglio	2000 2,6 %
Variatione agosto 1999 - agosto	2000 2,6 %

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

Citazioni



Le frasi di Emilio Fede pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *L'invidiato speciale*, ed. Mondadori.

Collaudi ascensori

Il Consiglio di Stato ha dato parere favorevole alla proroga del termine (già scaduto) per i collaudi degli ascensori esistenti, evidenziando - anche - la necessità che il nuovo termine sia fissato al 30 giugno dell'anno prossimo. Analogo parere è stato emesso il 22 settembre dal Ministero dell'industria. Dopo l'approvazione da parte del Governo del relativo provvedimento legislativo, lo stesso diventerà esecutivo con la pubblicazione in *Gazzetta*.



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

Anno 10
Numero 9

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
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 2 ottobre 2000