

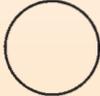
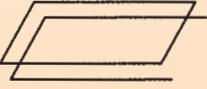
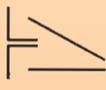
Anno 10 - dicembre 2000 - n. 11 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

INTERNET  
www.confedilizia.it

# CONFEDILIZIA

notizie

## L'ALFABETO DEI FURTI

 Inutile insistere	 Domenica	 Comune pieno di carabinieri attivi	 Progetto di furto o rapina
 Casa controllata elettronicamente	 Abitazione di persona sola	 Donna sola	 Comune da evitare
 Casa non occupata	 Casa già visitata	 Casa disponibile alla carità	 Casa ricca ottima per il furto
 Casa di rappresentante autorità	 Niente di interessante	 Casa abitata da persone sensibili	 Cane in casa
 Ottima casa	 Buon obiettivo	 Non interessante	 Pericolo sempre abitato
 Ottima accoglienza se si parla di Dio	 Cane nel cortile	 Carabinieri o Polizia attiva	 Notte

da Sole Delle Alpi 18.11.'00

### All'interno

- Le Finanze sul condominio sostituito d'imposta e sulle nuove successioni
- Trenta giorni per registrare gli affitti
- Soppresso il registro portieri

- Case rurali, traguardo ancora incerto
- Privacy e questioni condominiali

A TUTTI I LETTORI AUGURI DI BUONE FESTE

## Il Presidente dal ministro Del Turco

Il Presidente confederale è stato ricevuto – unitamente al prof. Pezzana e all'avv. Bracci – dal ministro delle Finanze, Del Turco, al quale ha illustrato (come, poi, al Capo Gabinetto cons. Piazza) i problemi concernenti la fiscalità degli immobili vincolati locati, dopo le recenti sentenze della Cassazione. Sforza Fogliani ha anche incontrato una delegazione della Lega Nord composta dagli onn. Borghesio e Fongaro e ricevuto il Presidente dell'Apu. De Monaco. Sempre a Roma il Presidente confederale ha partecipato agli incontri sulla modulistica contrattuale per compravendite e locazioni "chiare e sicure" fra Confedilizia, Sunia, Fiaip e Gabetti spa nonché all'incontro "Idee nuove per la Rivoluzione Liberale" promosso dalla rivista "Quale impresa" (Confindustria). Ha pure ricevuto il Presidente dell'Aspesi Paletti (che era accompagnato dal delegato per le Relazioni esterne, Traversa) ed una delegazione dell'Amministrazione del Fondo culti del Ministero dell'interno. A Bologna, il Presidente confederale ha incontrato sui problemi della bonifica una delegazione della "Casa delle Libertà" e, a Milano, ha svolto un intervento alla Tavola rotonda Fiaip-Assosond "La tutela degli acquirenti di immobili da costruire". Sempre a Milano, Sforza Fogliani ha partecipato alla riunione costitutiva dell'Assotruster (Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia) e del Cofic (Coordinamento fondi immobiliari Confedilizia).

Fra le interviste a Tv e Radio segnaliamo quelle per la rubrica "Pari e dispari" del Tg 3 e quelle a Rai News, Radio 24, Radio popolare e al circuito radiofonico CNR.

Il vicepresidente confederale Vigne ha rappresentato la Confedilizia centrale al Convegno "Il libretto dell'immobile. Finalità, contenuto economico e tecnico, modalità di gestione" svoltosi a Bologna.

Il Presidente di Assotruster Confedilizia, Moja, ha rappresentato l'organizzazione alla presentazione del III Rapporto sul mercato immobiliare per l'anno 2000 di Nomisma.

L'avv. Cesare Rosselli ha rappresentato la Confedilizia al Convegno Aspesi "Nuova Economia immobiliare nell'area Internet".

### Case rurali, traguardo ancora incerto

Il 31 dicembre scade per l'ennesima volta il termine per l'iscrizione nel Catasto fabbricati delle costruzioni che hanno perduto i requisiti di ruralità. Questo termine è stato stabilito dall'articolo 7, comma 5, della legge 488/99 ed è l'ultimo di una lunga serie di proroghe di una scadenza originariamente fissata al 31 dicembre 1993 dal Dl 90/90 (legge 165/90).

In sostanza, si deve verificare se le costruzioni rurali rispettano i cinque requisiti previsti dall'articolo 9, comma 3, del Dl 557/93 (legge 133/94) sostituito dal regolamento emanato con il Dpr 139/98. In caso contrario esse non possono essere considerate rurali e vanno iscritte nel Catasto fabbricati. L'obbligo di iscrizione nel Catasto fabbricati delle costruzioni che non presentano più i requisiti di ruralità non è più accompagnato dalla sanatoria in materia di imposte dirette e Ici, la quale è ferma al 31 dicembre 1992 e al 31 dicembre 1993. È previsto soltanto che per l'Ici i Comuni possono deliberare una sanatoria per le costruzioni che avendo perduto i requisiti di ruralità non sono state tempestivamente dichiarate (articolo 6, comma 5, della legge 448/98).

### Arrotondamento a 1.000 lire per le imposte di registro, ipotecaria e catastale

La Circolare del Ministero delle Finanze 212/E del 20.11.'00 spiega le modifiche apportate dall'art. 8, primo comma, lett. a), e dall'art. 10, primo comma, lett. a), del d.p.r. 18.8.'00, n. 308 (in G.U. 254 del 30.10.'00) all'art. 41 del d.p.r. 131/'86 (imposta di registro) e all'art. 18 del d.lgs. 347/'90 (imposte ipotecaria e catastale), in vigore dal 14.11.'00.

In virtù di tali modifiche, l'ammontare delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, determinato in caso di applicazione dell'aliquota proporzionale, deve essere arrotondato a 1.000 lire (anziché a 10.000), per difetto se la frazione non è superiore a 500 lire, per eccesso se la frazione è superiore a 500 lire.

Con le stesse disposizioni sono stati, inoltre, introdotti i criteri di arrotondamento da utilizzare nel caso in cui gli importi siano espressi in euro: arrotondamento all'unità, per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi, per eccesso se non inferiore.

## CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali  
della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili  
per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica  
di giurisprudenza  
locatizia e condominiale

I principali Accordi territoriali  
per le locazioni agevolate

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni dei Tribunali  
in materia di sfratti

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

## ULTIMI

### Collegato fiscale, entrata in vigore

In relazione agli articoli concernenti il c.d. Collegato fiscale pubblicati sul presente numero di *Cn* nonché sullo scorso numero, si comunica che la legge in questione è stata pubblicata sulla *Gazzetta ufficiale* il 25 novembre, con entrata in vigore il 10 dicembre.

Ogni richiesto adempimento riferito alla vigenza del provvedimento, deve quindi essere calcolato in relazione a quest'ultima data o a far tempo dalla stessa. In particolare, i ricorsi contro gli atti di attribuzione, o di modificazione, delle rendite divenuti definitivi entro il 9 dicembre '00 per mancata impugnazione, possono essere proposti sino all'8 febbraio dell'anno prossimo.

### Italia Oggi, pagina immobiliare

Il quotidiano economico Italia Oggi pubblica ogni primo mercoledì del mese una pagina sull'immobiliare a cura dell'Ufficio stampa della Confedilizia.

I soci della nostra organizzazione interessati a ricevere regolarmente il numero in questione del quotidiano milanese sono invitati a farne segnalazione scritta all'Ufficio Amministrazione della Sede centrale.

### Lavori pubblici, Fiengo responsabile ufficio studi

L'avvocato dello Stato Giuseppe Fiengo è il capo dell'Ufficio studi e legislazione del Ministero dei lavori pubblici. Vice Capo Ufficio sono Stefania Palamara e Loredana Titomanlio. La decisione è del ministro Nerio Nesi.

### LL.PP.: confermato incarico direttori generali

Il ministro dei Lavori Pubblici, Nerio Nesi, ha confermato, per un periodo di cinque anni, nel loro attuale incarico, i Direttori Generali "centrali" del Ministero, ed in particolare: Marcello Arredi, Edilizia Pubblica; Aldo Cappelletto, Difesa del Suolo; Silvio Di Virgilio, Opere Marittime; Gaetano Fontana, Coordinamento Territoriale; Costanza Pera, Personale e Affari Generali; Giancarlo Storto, Coordinamento Edilizia Residenziale.

### Zippitelli Presidente Federazione pugliese

L'avv. Franco Zippitelli è stato confermato Presidente della Federazione pugliese della Proprietà edilizia. Vicepresidente, l'avv. Maurizio Fumarola Mauro. Segretario, dott. Felice Giovine.

### Aiuti statali per gli alloggi universitari

È stata pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* 274 del 23.11.'00, la legge 14.11.'00, n. 338. Il provvedimento prevede il concorso dello Stato in interventi relativi ad alloggi e residenze per studenti universitari.

### Catasto: addio code, 6 milioni richieste visure via web

Internet sbarca anche negli uffici del catasto. Nel 1999 infatti - si legge nella relazione sullo stato dell'informaticizzazione nella pubblica amministrazione - sono state sei milioni le richieste di visure catastali fatte dagli utenti direttamente in rete.

Per ora il sistema copre il 10% delle visure effettuate globalmente. A fronte di sei milioni di richieste sono stati 2,2 milioni i procedimenti completati. Si sono rapidamente convenzionati con il nuovo sistema 250 enti territoriali, 230 geometri e architetti e le loro associazioni, 20 banche e 1.500 notai accedono a "Sister" attraverso Notartel.

## CONFEDILIZIA SERVIZI



Pubblicazioni inviate a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia, dove possono essere consultate dai soci



Agendina tascabile Confedilizia 2001, con l'elenco di tutti i dirigenti, già inviata a tutte le Associazioni territoriali. Ulteriori copie possono essere richieste alla Sede centrale

### Soppresso il registro dei portieri

Con la legge 24.11.'00, n. 340 (in G.U. 24.11.'00, n. 275), di delegificazione di norme e di semplificazione di procedimenti amministrativi, sono stati soppressi gli adempimenti previsti dall'art. 62 del regio decreto 18.6.'31, n. 773 (testo unico delle leggi di pubblica sicurezza), e dagli artt. 111, 113 e 114 del regio decreto 6.5.'40, n. 635 (regolamento per l'esecuzione del testo unico).

Con effetto dal 9.12.'00 (15 giorni dalla pubblicazione della legge), dunque, sono soppressi i procedimenti e gli adempimenti relativi all'iscrizione dei portieri in apposito registro presso l'autorità locale di pubblica sicurezza.

### Attribuzione e notifica delle rendite catastali

Come riferito su *Cn* nov.'00, la legge collegata alla Finanziaria 2000 - approvata definitivamente - dispone (art. 74) che, a decorrere dal 1°.1.'00, gli atti che attribuiscono o modificano le rendite catastali per i terreni e i fabbricati hanno efficacia dalla loro notificazione, da parte del competente Ufficio del territorio, ai soggetti interessati. Dalla data della notifica decorrono i termini ordinari, pari a 60 giorni, per proporre ricorso alla Commissione tributaria provinciale.

Il comma 2 dispone che non sono dovuti sanzioni ed interessi - relativamente al periodo compreso tra la data di attribuzione o modificazione della rendita e quella di scadenza del termine per la presentazione del ricorso, come prorogato dall'ultimo periodo dello stesso comma - per gli atti impositivi dell'Amministrazione finanziaria e degli enti locali, non ancora divenuti definitivi, emanati sulla base di accertamenti catastali effettuati entro il 31.12.'99. Nell'illustrare tale disposizione con Circolare 207/E del 16.11.'00, il Ministero delle Finanze rileva che essa non si applica agli atti impositivi riferiti alle rendite proposte dai soggetti obbligati ai sensi del decreto del Ministro delle Finanze 19.4.'94, n. 701, iscritte in catasto sulla base di dichiarazioni di parte non annoverabili nella categoria degli "atti che abbiano comportato attribuzione o modificazione della rendita".

Anche con riferimento alla successiva disposizione - secondo la quale, per gli atti che abbiano comportato modifiche o attribuzioni delle rendite catastali, adottati entro il 31.12.'99, non ancora recepiti in atti impositivi, l'amministrazione finanziaria o gli enti locali provvedono, entro i termini di prescrizione o decadenza, previsti dalle singole leggi d'imposta, alla liquidazione o all'accertamento della maggiore imposta dovuta - la Circolare puntualizza che le disposizioni sono riferite esclusivamente agli atti degli uffici del territorio e non alle dichiarazioni di parte.

Il Ministero si sofferma infine sugli ultimi due commi dell'articolo in esame, rilevando che essi consentono ai contribuenti, ai fini Invim e Ici, di applicare dal 1°.1.'92 anziché dal 1°.1.'94, i nuovi estimi catastali, revisionati per effetto dei ricorsi dei Comuni avverso le nuove rendite catastali, qualora gli stessi siano inferiori a quelle risultanti dalla normativa precedente.

### Anche in caso di valutazione automatica, sanzionabile la dichiarazione del prezzo inferiore

La tassazione dell'immobile compravenduto secondo il criterio della valutazione automatica non esclude l'applicazione delle sanzioni dovute per la dichiarazione di un prezzo inferiore a quello corrisposto. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza n. 14250 del 28.10.'00.

### Le misure del Governo in materia di Irpef: adempimenti del condominio sostituito di imposta

La Circolare del Ministro delle Finanze 193/E del 27.10.'00 illustra le novità introdotte in materia di Irpef dal d.l. 30.9.'00, n. 268. In particolare - rileva la Circolare - per il periodo d'imposta 2000:

- sono stati modificati i primi due scaglioni, con la conseguenza che l'aliquota del 18,5% deve essere applicata per la fascia di reddito fino a 20 milioni di lire (e non più fino a 15 milioni), mentre quella del 25,5% deve essere applicata per lo scaglione di reddito che va da oltre 20 milioni fino a 30 milioni di lire;
- sono stati aumentati, per le fasce di reddito più basse, gli importi delle detrazioni previste per la produzione di reddito da lavoro dipendente, nonché di quelle che spettano se alla formazione del reddito complessivo del contribuente concorrono uno o più redditi di lavoro autonomo professionale ovvero di impresa minore;
- è stato previsto l'obbligo per i sostituti di imposta di restituire entro il mese di novembre, a titolo di acconto, le ritenute operate nel corso dell'anno 2000 fino ad un importo massimo di 350.000 lire;
- è stata ridotta la misura dell'acconto Irpef all'87%.

Pur avendo le norme di cui sopra effetto per il periodo d'imposta 2000, i sostituti d'imposta - fra cui il condominio - devono tenerne conto a partire dalla data di effettuazione delle operazioni di conguaglio relative ai redditi dell'anno 2000. Così - precisa la Circolare - per i rapporti di lavoro che proseguono a partire dal 3.10.'00 (data di entrata in vigore del d.l. 268/00), relativamente ai quali, sulle retribuzioni erogate prima di tale data, i sostituti di imposta hanno operato le ritenute in base agli scaglioni di reddito previgenti, i sostituti devono rideterminare, al momento dell'effettuazione del conguaglio di fine anno 2000, le ritenute dovute da ciascun percipiente sulla base dei nuovi scaglioni di reddito e delle nuove detrazioni spettanti per i redditi da lavoro dipendente.

La Circolare in esame - che contiene ulteriori specificazioni ed alcuni esempi di calcolo a beneficio dei sostituti di imposta - può essere richiesta alla Sede centrale dalle Associazioni interessate.

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

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

Scade mercoledì 10 gennaio 2001 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2000. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 11.290 lire	2.254 lire (473)
da 11.291 lire a 13.790 lire	2.537 lire (533)
oltre 13.790 lire	3.099 lire (651)
Lavoro superiore a 24 ore sett.	1.638 lire (344)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dal 1°-1-2000 è di lire 7.020 al giorno (2.450 per pranzo e/o colazione, 2.450 per cena, 2.120 per alloggio).

Il 10 gennaio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°-10-2000 e il 31/12/2000.

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

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Deducibili i contributi colf

L'art. 30 del "Collegato" alla Finanziaria 2000 - approvato definitivamente (cfr. pag. 2) - prevede, tramite la modifica dell'art. 10, comma 2, del Tuir, la deducibilità dei contributi obbligatori versati per gli addetti ai servizi domestici e per l'assistenza personale o familiare. La deducibilità è consentita in relazione alla quota dei contributi obbligatori a carico del datore di lavoro privato che - rileva il Ministero delle Finanze nella Circolare 207/E del 16.11.'00 - in assenza di una disposizione normativa specifica, non potevano essere dedotti in quanto non riferiti a lavoratori assunti nell'ambito di un'attività d'impresa o nell'esercizio di un'arte o professione.

La disposizione - che opera nella direzione da tempo invocata dall'Assindatcolf - consentirà ai datori di lavoro di portare in deduzione, già nella dichiarazione dei redditi da presentare nel 2001, i contributi pagati nel 2000 per i domestici e per gli addetti al servizio personali o familiari (es.: baby-sitter e assistenza delle persone anziane).

Il contribuente sarà tenuto a conservare per tutto il tempo in cui è possibile effettuare l'accertamento (fino al 31 dicembre del quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi), la documentazione comprovante i versamenti effettuati, e ad esibirla agli uffici dell'Amministrazione finanziaria in caso di richiesta.

L'importo massimo che il datore di lavoro potrà dedurre dal proprio reddito complessivo è di 3 milioni di lire all'anno.

## ASPESI

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

## Mercati immobiliari italiani ed europei, serve più trasparenza

Questo il titolo di un completo articolo che il cav. Sestilio Paletti, Presidente Aspesi, ha pubblicato su "Il Giornale dell'Ingegnere" (ottobre '00). Nello stesso si evidenzia come si senta da più parti una notevole esigenza di regole, ossia di principi e metodologie comunemente accettati e di dati immobiliari quantitativamente e qualitativamente significativi, per avere riferimenti attendibili sui cui fare o verificare le valutazioni.

## Andrea Moja eletto Presidente

Andrea Moja è stato eletto Presidente di Assotrusters, il Coordinamento Trusts Immobiliari Confedilizia, che riunisce i trustees immobiliari e al quale possono aderire anche quanti, iscritti alla Confedilizia direttamente o a una sua Associazione territoriale, hanno interesse per i problemi dei trusts. Giuseppe Accordino è stato eletto Vicepresidente. Componenti del Consiglio direttivo sono Ernesto Bosi, Luigi Colombo, Lisa Migani Berridge e Lucio Mottola, eletti dall'Assemblea dei soci, nonché Renzo Gardella, Antonio Guarnieri e Nino Scripellitti, designati dalla Confedilizia.

Assotrusters persegue i seguenti fini: a) la riunione, il collegamento e il coordinamento dell'attività di tutti i trustees e gli operatori, con particolare, ma non esclusivo, riferimento a trustees di trusts immobiliari, per la discussione e lo studio di comuni problemi; b) lo studio e la ricerca di tutte le questioni relative ai trusts, con particolare, ma non esclusivo, riferimento ai trusts immobiliari; c) la divulgazione, in qualsiasi forma - anche attraverso periodici, pubblicazioni, volumi - di tali questioni; d) il collegamento fra operatori di trusts e proprietari immobiliari; e) l'azione sul Parlamento, sul Governo e sulla Pubblica Amministrazione per il miglioramento legislativo e regolamentare delle disposizioni relative ai trusts; f) ogni altra iniziativa d'interesse comune dei soci.

## CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Contratto preliminare di compravendita - Assimilazione all'atto definitivo

In tema di edilizia residenziale pubblica, l'assimilazione del contratto preliminare all'atto definitivo di compravendita, giusta disposto dall'art. 11 del D.L. n. 1022 del 195 (come modificato dall'art. 4 ter del D.L. n. 462 del 1983), deve ritenersi limitata al conseguimento dei benefici finanziari, e non può estendersi al punto da ritenere verificati gli effetti traslativi propri del contratto definitivo già al momento del preliminare.

Cass. civ. sez. I, 13 giugno 2000, n. 8021, Andolinai c. Guerrieri.  
(D.L. 5 agosto 1965, n. 1022, art. 11)

## Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento - Assegnatario non abitante stabilmente nell'alloggio

L'art. 51 della L.R. Marche 30 novembre 1983, n. 38, che prevede la decadenza dall'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica nel caso in cui l'assegnatario non abiti stabilmente nell'alloggio assegnatogli, pone come condizione sufficiente per la dichiarazione di decadenza la circostanza che costui non abbia fissato effettivamente e stabilmente la propria abitazione nell'alloggio come sede esclusiva o principale della propria vita domestica, senza che rilevino né il fatto che egli sporadicamente vi faccia rientro, né le ragioni soggettive per le quali non vi abiti stabilmente.

Cass. civ. sez. I, 26 giugno 2000, n. 8680, Orlandi c. Comune Gualdo.  
(L.R. Marche 30 novembre 1983, n.38, art. 51)

## Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento - Locazione a terzi dell'alloggio

In tema di assegnazione di alloggi economici e popolari con patto di futura vendita, la natura "legale" di decadenza prefigurata dall'art. 27 della L. n. 1265 del 1956 fa sì che essa si produca a seguito della verificazione del mero fatto della locazione a terzi dell'alloggio (in assenza di apposita autorizzazione dell'ente proprietario) e, quindi, della violazione dell'esplicito divieto di legge. Ciò comporta che qualsiasi, eventuale provvedimento emesso in sede giudiziaria o amministrativa, contenente la pronuncia sulla decadenza (per la verificazione dei presupposti di legge), ha mera natura dichiarativa dell'avvenuta estinzione "di diritto" all'assegnazione dell'alloggio, verificata nel momento stesso della violazione del divieto, senza possibilità di sanatoria o di prescrizione del potere-dovere dell'ente (esercitabile anche se in sede giudiziaria ed anche sotto forma di eccezione alla pretesa dell'assegnatario di ottenere sentenza sostitutiva dell'atto di trasferimento della proprietà dell'alloggio, ex art. 2932 c.c.) di far valere la decadenza.

Cass. civ. sez. I, 17 maggio 2000, n. 6395, Alessandra c. Ater Firenze.  
(L. 9 aprile 1956, n.1265, art. 27)

## UIPI

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

### I temi del Congresso di Venezia

Sono stati definitivamente fissati i temi del 26° Congresso dell'UIPI, che si terrà a Venezia dal 23 al 26 maggio dell'anno prossimo. Eccoli riportati di seguito.

- 1) Le prospettive della proprietà privata in Europa alla luce della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea
- 2) Riflessi economici, sociali e di salvaguardia dell'ambiente nel recupero dei centri storici e nei processi di rinnovamento urbano in genere
- 3) La fiscalità immobiliare, confronto tra sistemi. La proposta italiana
- 4) Il ruolo dell'Unione europea nell'armonizzazione dei criteri di indennizzo per le limitazioni del godimento e la privazione della proprietà immobiliare privata.

Titolo generale del Congresso sarà: "La proprietà privata immobiliare all'inizio del terzo millennio".

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Crociera, si parte l'11 giugno

Aggiornato il programma di festeggiamenti dei 25 anni dalla fondazione della Fiaip. L'appuntamento per la crociera è stato spostato all'11 giugno, giorno della partenza da Venezia con scalo a Bari, Katakolon, Santorini, Mykonos, Rodi, Dubrovnik, Curzola e con ritorno a Venezia dopo sette giorni di crociera. Essendo la convenzione tra Fiaip e Costa crociere limitata a un certo numero di partecipanti, i prezzi scontati possono essere applicati sulle adesioni che giungeranno prima in ordine di tempo, fino ad esaurimento. La preadesione dovrà essere inviata tramite fax alla sede Fiaip di Milano al n. 02/54103539. I prezzi, tutto compreso, vanno da 2.082.000 lire (cabina interna) a 2.382.000 (cabina esterna).

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Regolamento requisiti restauratori

Con decreto 3.8.'00 n. 294 del Ministro per i Beni culturali è stato approvato il "Regolamento concernente individuazione dei requisiti di qualificazione dei soggetti esecutori dei lavori di restauro e manutenzione dei beni mobili e delle superfici decorate di beni architettonici". Sono fissati differenti requisiti a seconda che i lavori siano di importo superiore o inferiore ai 150 mila euro. Testo disponibile presso la Sede centrale della Confedilizia.

## COFIC

COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### Papa Portavoce comune

Si è costituito a Milano - presenti i rappresentanti di vari Fondi immobiliari italiani nonché il Presidente della Confedilizia - il Coordinamento Fondi Immobiliari Confedilizia (Cofic), sezione dell'organizzazione storica della proprietà immobiliare. I presenti (fra i quali anche il rappresentante della Confedilizia nel Cofic, avv. Cesare Rosselli) hanno approvato il Regolamento del Coordinamento ed esaminato problemi di interesse comune, anche in relazione alla Finanziaria 2001. Hanno poi eletto, a termini di Regolamento, loro Portavoce comune il dott. Angelo Papa, presidente del Fondo Immobiliare Deutsche Bank.

## EPF

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

### Riunione Comitato esecutivo

Si è riunito a Bruxelles il Comitato esecutivo sotto la presidenza del presidente McKee, presenti - per la Confedilizia - Viziano e Guarnieri. La riunione è stata dedicata all'approfondimento di problemi amministrativi oltre che alle prospettive dell'organizzazione in Germania, Francia e Spagna. Per l'inizio dell'anno prossimo è prevista l'adesione formale della Danimarca.

Prossima riunione a fine febbraio.

di rilascio (e non le procedure di accreditamento) e solo quelle per la locazione, interessanti i Comuni ad alta tensione abitativa e le categorie protette (di cui agli artt. 3 e 1 del d. l. n. 309/98).

degli inquilini (a seguito di un ricorso al giudice di pace) o, al più, degli Uffici Giudiziari procedenti (sulla base di una interpretazione lata dell'art. 610 cod. proc. civ.).

\*presidente Confedilizia

## LA LENTE SULLA CASA SFRATTI BLOCCATI MA NON SI SA QUALI

Le Ordinanze dei giorni scorsi nn. 3090 e 3092 del ministro degli Interni quale delegato per la Protezione civile (e che interessano tutte le Regioni del Nord sino all'Emilia Romagna, fatta eccezione per il Trentino Alto Adige e il Friuli Venezia Giulia) intervengono anche nella materia degli «sfratti» (per usare un termine tecnico, che compare peraltro anche nei provvedimenti in questione), bloccandone le «procedure». Il testo varato è quantomai curioso (fino

ad affermare che siamo già in inverno, e che lo stesso durerà sino al 31 marzo!), infarcito di comiziesche declamazioni d'intenti e addirittura, per molti aspetti, giuridicamente inintelligibile. Volendo - comunque - dare un senso alle parole nella loro comune connessione nonché, in ispecie, ai richiami legislativi di cui al testo in questione (art. 6 l. 431/98 e art. 1, comma 2, D.L. n. 32) non si può non ritenere che il blocco riguarda le sole esecuzioni

chiamo testuale non avrebbe differentemente significato logico alcuno. In particolare, quindi, non sono bloccate le esecuzioni riguardanti l'uso diverso e neppure quelle per morosità, per non parlare di quelle ex art. 700 cod. proc. civ.

La Confedilizia ha in corso di impugnazione avanti i giudici amministrativi queste strampalate ordinanze. Ma, nell'attesa, ha diramato una precisa Circolare alle sue Associazioni Territoriali per esporre i dubbi che si pongono al proposito e le interpretazioni plausibili che possono darsi; ma - soprattutto - per invitare i legali aderenti al Coordinamento confederale a non acquetarsi davan-

ti a pretese di applicazione generalizzata della sospensione, prospettate da Ufficiali Giudiziari. La Confedilizia ha anzi ricordato che interpretare la legge compete ai Giudici delle Esecuzioni, e solo a loro; e che gli atti dovrebbero esser loro rimessi solo ad iniziativa



## I Comuni individuati dai prefetti per la sospensione degli sfratti

I prefetti delle Regioni interessate ai recenti avvenimenti alluvionali (Valle d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Veneto, Liguria, Emilia-Romagna) hanno individuato con propri decreti, nel termine stabilito dalla relativa Ordinanza ministeriale, i Comuni interessati alla sospensione degli sfratti.

In tutti i Comuni per i quali i prefetti non hanno emanato provvedimenti o, comunque, per i Comuni non individuati, le esecuzioni di rilascio - fa presente una nota dell'Ufficio legale della Confedilizia - devono proseguire normalmente. Nei Comuni individuati dai prefetti sono invece bloccati gli sfratti esclusivamente per finita locazione e riguardanti immobili ad uso abitativo (come già stabilito dal tribunale di Torino) nonché riguardanti altresì - sempre a parere della Confedilizia - le categorie protette di cui all'art. 6 L. 431/98 (ultrassessantacinquenni, handicappati, ecc.). Ancora, sono sospesi i soli sfratti che fanno capo a provvedimenti ex art. 6 L. 431/98 e cioè emessi dai Giudici a seguito di istanza dell'inquilino per rinvio di esecuzione di rilascio. Da ultimo, proprio in riferimento alle norme richiamate nelle Ordinanze ministeriali, la Confedilizia ritiene che i prefetti potessero individuare (solo negli stessi sospendendo gli sfratti) esclusivamente Comuni ad alta tensione abitativa e ritiene quindi che - fatta salva, in ogni caso, l'esigenza di motivazione dei decreti prefettizi - la sospensione possa correttamente riguardare 22 Comuni in tutto delle Regioni interessate. La Confedilizia ha invitato i legali delle proprie strutture locali a promuovere ricorsi ai Giudici delle esecuzioni ex art. 610 c.p.c. avanti difficoltà, di fatto o di diritto, che venissero frapposte nell'esecuzione degli sfratti dagli Uffici giudiziari e, comunque, per fare correttamente interpretare la legge. Ha pure annunciato che impugnerà, unitamente alle Ordinanze ministeriali, i decreti prefettizi che hanno individuato Comuni non ad alta tensione abitativa e che sono quindi, a suo parere, viziati da palese illegittimità.

"L'azione che le nostre Associazioni territoriali hanno svolto, su indicazione della Sede Centrale, presso tutti i prefetti delle Regioni interessate, ha conseguito i suoi effetti", dichiara il Presidente dell'Organizzazione della proprietà immobiliare, Corrado Sforza Fogliani, che così prosegue: "Dobbiamo dare atto alla gran parte dei prefetti di aver fatto buongoverno dei poteri loro attribuiti dalle Ordinanze ministeriali, in relazione - esclusivamente - agli eventi alluvionali. Ma dove questi ultimi sono stati presi a pretesto per risolvere pretese emergenze abitative e ripristinare, di fatto, la graduazione amministrativa delle esecuzioni di rilascio abolita dalla legge Zagatti (con il consenso, tra

l'altro, di tutte le forze politiche, di maggioranza e di opposizione) saremo inflessibili, e adiremo la giustizia amministrativa, forti - anche - della recente sentenza che la Confedilizia ha ottenuto dal Tar Lombardia, che ha proprio escluso la possibilità di qualsiasi resurrezione, anche surrettizia, della graduazione prefettizia degli sfratti".

Nessun effetto sulla materia sfratti - a parere dell'ufficio legale della Confedilizia - reca l'ordinanza ministeriale n. 3095 del 24 novembre, che interessa i territori del Friuli-Venezia Giulia, del Trentino, della Toscana, della Puglia e (per particolari aspetti) della Calabria.

## IN GAZZETTA...

### Tutela acque

Il Supplemento Ordinario n. 172/L alla Gazzetta Ufficiale n. 246 del 20.10.'00 ha pubblicato il testo aggiornato del D. Lgs. 11.5.1999 n. 152 recante: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al D. Lgs. 18.8.'00, n. 258.

### Procedure telematiche adempimenti tributari

La G.U. del 30.10.'00 ha pubblicato il D.P.R. 18.8.'00 n. 308 recante il "Regolamento concernente l'utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti tributari in materia di atti immobiliari". Le Associazioni territoriali interessate possono richiederne il testo alla Confedilizia centrale.

### Dismissioni, gare e contratti tipo

La G.U. del 10.11.'00 ha pubblicato il testo del Decreto del Ministro del Lavoro 19.10.'00 recante il "Disciplinare per l'espletamento delle gare per la dismissione dei beni immobiliari degli enti previdenziali pubblici nonché schema-tipo di contratto di vendita dei predetti beni". Testo richiedibile dalle Ape alla Sede centrale.

## L'elenco dei comuni

### Provincia di Aosta

Totale Comuni: 74

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 8 (Aosta, Charvensod, Gignod, Gressan, Pollein, Roisan, Saint Cristophe, Sarre)
- non ad alta tensione abitativa: 66 (Allein, Antey Saint Andre, Arnad, Arvier, Avise, Ayas, Aymavilles, Bard, Bionaz, Brissogne, Brusson, Challand Saint Anselme, Challand Saint Victor, Chambave, Chamois, Champdepraz, Champorcher, Chatillon, Cogne, Courmayeur, Donnas, Doues, Emarese, Etroubles, Fenis, Fontainemore, Gaby, Gressoney La Trinite, Gressoney Saint Jean, Hone, Introd, Issime, Issogne, Jovencon, La Magdeleine, La Salle, La Thuile, Lillianes, Montjovet, Morgex, Nus, Ollomont, Oyace, Perloz, Pont Saint Martin, Pontboset, Pontey, Pre Saint Didier, Quart, Rhemes Notre Dame, Rhemes Saint Georges, Saint Denis, Saint Marcel, Saint Nicolas, Saint Oyen, Saint Pierre, Saint Rhemy, Saint Vincent, Torgnon, Valgrisenche, Valpelline, Val-savarenche, Valtournenche, Verrayes, Verres, Villeneuve).

### Provincia di Alessandria

Totale Comuni: 6

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 0
- non ad alta tensione abitativa: 6 (Balzola, Camino, Casale Monferrato, Coniolo, Morano Po, Villanova Monferrato)

### Provincia di Novara

Totale Comuni: 3

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 1 (Arona)
- non ad alta tensione abitativa: 2 (Castelletto Ticino, Dormelletto)

### Provincia di Torino

Totale Comuni: 13

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 5 (Torino, Moncalieri, Nichelino, San Mauro Torinese, Caselle Torinese)
- non ad alta tensione abitativa: 8 (Chivasso, Pinerolo, Susa, Bussoleto, Ivrea, Locana, Pont Canavese, Pavone Canavese)

### Provincia di Vercelli

Totale Comuni: 6

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 1 (Vercelli)
- non ad alta tensione abitativa: 5 (Boccioleto, Mollia, Moncrivello, Saluggia, Trino)

### Provincia di Verbano - Cusio - Ossola

Totale Comuni: 1

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 1 (Verbania)

### Provincia di Imperia

Totale Comuni: 5

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 5 (Bordighera, Imperia, Diano Marina, Ventimiglia, San Remo)
- non ad alta tensione abitativa: 0

### Provincia di Parma

Totale Comuni: 2

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 1 (Mezzani)
- non ad alta tensione abitativa: 1 (Colorno)

### Provincia di Mantova

Totale Comuni: 1

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 0
- non ad alta tensione abitativa: 1 (San Benedetto Po)

### Provincia di Pavia

Totale Comuni: 9

Di cui:

- ad alta tensione abitativa: 1 (Pavia)
- non ad alta tensione abitativa: 8 (Arena Po, Frascarolo, Mezzana Rabbatone, Portalbera, Rea, San Cipriano Po, Spessa, Valverde)

Fonte: Ufficio legale Confedilizia

## LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### PREFETTI ALLA PROVA SFRATTI

**S**cade domani il termine entro cui i prefetti delle regioni Valle d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Veneto, Liguria ed Emilia Romagna devono individuare i Comuni ad alta tensione abitativa dove si siano verificate, a seguito delle alluvioni, «effettive alterazioni» nel mercato della locazione degli immobili adibiti a uso abitativo e, «conseguentemente», «disagi nella ricerca di alloggi da parte degli inquilini». In tali Comuni, «i provvedimenti esecutivi di rilascio emessi in attuazione dell'articolo 6 della legge 9.12.1998 n. 431» (quindi, quelli emessi al seguito di richiesta di differimento dell'esecuzione di rilascio presentata da singoli conduttori) non saranno portati a esecuzione dagli ufficiali giudiziari, qualora riguardino particolari categorie: ultrasessantacinquenni, handicappati, malati terminali e così via. Ma che cosa capiterà se i prefetti dovessero emettere provvedimenti non (sufficientemente) motivati o - addirittura - riguardanti Comuni non ad alta tensione abitativa? Non sarà - soprattutto nel secondo caso - neppure necessario impugnarli avanti il Tar competente. Sarà sufficiente chiedere la disapplicazione dell'atto amministrativo illegittimo. Ciò che, avanti «blocchi» degli «sfratti» unilateralmente disposti dagli ufficiali giudiziari, potrà ottenersi ricorrendo agli stessi giudici ex art. 610 cod. proc. civ., sia pure latamente interpretato, come da autorevoli precedenti. La Cassazione, già nel '92, ha stabilito che i provvedimenti previsti dalla norma in questione «hanno natura di sentenza soggetta ai mezzi ordinari di impugnazione» ove non si limitino a risolvere difficoltà solo materiali nell'esecuzione, bensì comportino la risoluzione di questioni relative al diritto di procedere all'esecuzione, come sarebbe nel caso prospettato.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 19.11.'00  
(rubrica settimanale  
del Presidente confederale)

Passa questo notiziario  
ad un amico.

Fallo iscrivere alla  
CONFEDILIZIA.

L'UNIONE, FA LA FORZA

## GIURISPRUDENZA CASA

### Sanzioni, ma se il proprietario è in colpa

Chiara riconferma, da parte della Cassazione, di un principio dalla stessa sempre sostenuto. «Le sanzioni del ripristino del contratto locativo e del risarcimento del danno a favore del conduttore che gli artt. 31 e 60 legge n. 392/78 pongono a carico del locatore che non abbia tempestivamente adibito l'immobile all'uso (nella specie, non abitativo) per il quale aveva ottenuto la disponibilità - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 6462/00, inedita - configurano una forma di responsabilità per inadempimento inquadabile nella generale disciplina degli artt. 1176 e 1218 cod. civ.». La conseguenza - ha detto ancora la Cassazione - è che «esse non sono applicabili qualora la tardiva destinazione dell'immobile medesimo sia in concreto giustificata da esigenze, ragioni o situazioni meritevoli di tutela non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso».

### Utilizzazione scarichi condominiali, si può

Il condominio, come noto, è una forma particolare di comunione. Si applica quindi allo stesso anche l'art. 1102 del Codice civile, afferente - appunto - alla comunione in quanto tale. E, facendone applicazione, la Cassazione ha recentemente emesso un'interessante sentenza (n. 5660/00, inedita) in materia di scarichi condominiali.

«La cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - può essere utilizzata dal condomino anche in modo particolare e diverso rispetto alla sua normale destinazione se ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari, e non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti di costoro». Nella specie, si trattava dell'utilizzazione - da parte di un condomino - degli scarichi condominiali, senza alterarne la destinazione e senza impedirne il pari uso, attuale o potenziale, agli altri condomini.

### Diniego autorizzazione amministrativa e locatore

Chiara sentenza della Cassazione, a proposito di un problema troppo spesso sbrigativamente risolto a carico dei locatori. «Salvo patto contrario - ha infatti detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 6121/00, inedita - non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato: pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato».

### Sono cortile anche gli spazi verdi...

Interessante (ed anche, per certi versi, inaspettata) sentenza della Cassazione. «Il cortile, tecnicamente, è - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 7889/00, inedita - l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti. Ma avuto riguardo - ha proseguito la Cassazione - all'ampia portata della parola e, soprattutto, alla funzione di dare aria e luce agli ambienti che vi prospettano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 cod. civ., vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione».

### Parti comuni del condominio, presupposti

Con una recente sentenza (n. 7889/00), la Cassazione è intervenuta a definire un importante principio in materia di parti comuni dell'edificio condominiale.

«Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio - ha detto la Suprema Corte - ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune (nella specie, spazio esterno al fabbricato assimilato al cortile). Di tali parti l'art. 1117 cod. civ. fa un'elencazione non tassativa, ma meramente esemplificativa. La disposizione - dice ancora la Cassazione - può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno in questi casi il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene vince l'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario. Ma principalmente - ha concluso la Cassazione - la norma può essere derogata dal titolo, vale a dire da un atto di autonomia privata che, espressamente, disponga diverso regime delle parti di uso comune».

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### Modifiche al regolamento di condominio: richiesta sempre la forma scritta

Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale e allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136 del codice civile.

Corte di cassazione - Sezioni Unite civili - Sentenza 18 giugno - 30 dicembre 1999 n. 943/99  
(Presidente Iannotta; Relatore Vella; Pm - conforme - Dettori; Ricorrente Morvillo; Controricorrente Loiacono e altri)



Volume di eccezionale interesse, pubblicato anche con la collaborazione della Confedilizia



Preziosa pubblicazione a cura di Maurizio de Tilla sulla valorizzazione dei patrimoni degli Enti previdenziali privati



Nuova Rivista mensile di informazione ambientale. Direttore, Stefano Maglia

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

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### L'alluvione non c'entra, ma blocca lo sfratto Ici, tassa insopportabile Casa allagata, evviva la Bonifica...

Gigliola Brintazzoli di Bologna, così scrive a *La Repubblica* (25/10): "Sono proprietaria a Bologna di un appartamento della grandezza di circa 85 metri quadri, da me acquistato occupato circa sei anni fa. La mia inquilina, che si può praticamente definire proprietaria dato che vi risiede da più di 40 anni, paga ancora l'equo canone (300.000 lire al mese!) questa cifra ridicola dovrebbe subire un incremento annuale, stando all'Istat del mese di settembre 2000, di circa il 2.02%, che tradotto in soldoni equivale a lire 6.080!".

Sul *Corriere della Sera* (27/10), questa lettera di Vincenzo Scotto di Rho (MI): "Apprendo dai mezzi di informazione che le ricevute della tassa dei rifiuti vanno conservate per 10 anni. Ma in quale Paese civile esiste una regola simile?".

A proposito di riscaldamento e rincaro, Matteo Alocco (indirizzo internet) pone una interessante domanda sul *Corriere della Sera* (29/10): "Vorrei porre una semplice domanda, in merito al costante rincaro del petrolio: e se per caso risponderissimo l'idea del nucleare?".

Tangenti fiscali legalizzate. È il titolo che *Liberio* (2/11) pone a questa "lettera firmata" da Roma: "Ormai è politicamente corretto essere federalista e quindi legiferare per dare alle Regioni, alle Province e ai Comuni maggiori poteri e più autonomia. Il tutto senza alcuna garanzia che questi Enti siano più preparati e più trasparenti del contestatissimo apparato centrale. Le prime manifestazioni di questo federalismo sono, a dir poco, scoraggianti. Il federalismo fiscale ha delegato ai Comuni tutta la responsabilità per l'esazione dei tributi comunali senza che alcuno, nemmeno il governo, possa intervenire in caso di abuso. E così alcuni Comuni sembra che abbiano affidato l'esazione dei tributi a un consorzio (pubblico-privato) assegnandogli un aggio esattoriale del 30 per cento. Perché? Sembra che la magistratura penale si stia occupando del caso. Anni fa si gridò giustamente allo scandalo per le esattorie siciliane (dei Salvo) che godevano di un aggio del solo 10 per cento".

#### LA LETTERA DEL MESE

##### Ho comprato una casa occupata

Pierlucciano Mannoni  
Scandicci (Fi)

Vorrei rincarare le dosi di una lettera pubblicata il 24 ottobre circa le sacrosante lamentele di una proprietaria di immobile. Ho 29 anni e vivo con i miei genitori; sei anni fa ho comprato una casa occupata a Firenze. Ero molto giovane, il mio lavoro di dipendente statale poteva permettermi di pagare un mutuo oneroso, e non avevo immediati programmi per il futuro, tali da spingermi a voler entrare immediatamente nell'immobile.

Sfrattata l'inquilina, è iniziata una trafila legale che ben cinque anni fa vide il pretore di Firenze decretare il rilascio dell'immobile e da allora sta proseguendo un cammino vergognoso fatto di carte bollate, precetti, avvocati, dichiarazioni di urgenti necessità e processioni di ufficiali giudiziari. Preciso che l'inquilina che occupa la casa di mia proprietà è giovane, ha cinquanta anni, è nubile, ha un'ottima salute, guadagna più di me e mi corrisponde un'indennità di occupazione di trecentoquarantamila lire mensili. Questa indennità aumenta dell'1 per cento annuo, come da variazioni Istat (circa 3 o 4 mila lire mensili) e al proprietario spetta una gran quantità di spese, come si sa. Pago tasse con il 730 dato che io sarei il proprietario che percepisce un reddito, pago un'Ici strangolante per un comune nel quale non risiedo ed in cui non posso nemmeno votare, oltre a tasse di registro esose dato che come sfrattante non riconoscerò nemmeno la vigenza di un contratto d'affitto. Ebbene, tra debito per la casa e tasse, ci rimetto soltanto, dato che non è possibile sgravare nulla.

da *la Repubblica* 27.10.'00

#### PROPRIETARI DI CASA,

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

Elena Nervi così si sfoga su *La stampa* (2/11): "Da tempo speravo di andare ad abitare nel mio alloggio (contratto scaduto il 30 giugno). L'inquilino, un medico di 40 anni benestante, naturalmente non se ne va, perché un amico avvocato gli deve aver detto che con la legge che abbiamo in Italia lui ci poteva stare ancora per parecchi anni. Richiedo lo sfratto per finita locazione, viene fissata l'esecuzione al 30 settembre, poi ci sono i tempi per le notifiche, nel frattempo però la pioggia allaga un quartiere di Torino (che non è quello dove ho il mio alloggio) e il ministro Bianco per dare una mano non ha niente di meglio cui pensare che bloccare per sei mesi tutti gli sfratti del Piemonte. "Da quella data ripartiranno le notifiche e tutto l'iter burocratico, sperando che nel frattempo non ci siano altri terremoti, alluvioni, siccità, buchi nell'ozono etc. etc. Nel frattempo io vivo in uno squallido alloggio ammobiliato al doppio dell'affitto che incasso. Ma la legge si sa «è uguale per tutti»".

Da Firenze, Francesco Canosa scrive a *Il giornale* (6/11): "Tra le tante battaglie giuste che fate non potreste farne una che avrebbe il plauso di milioni di italiani? Parlo dell'Ici, giunta ormai a livelli insopportabili per molte, troppe famiglie. Sul mio settimanale (*L'attenzione*) diffuso in Toscana spesso mi occupo dell'argomento, ma non avendo il "peso" di un giornale, come il vostro, mi sembra di spargere cenere al vento. La convinzione che l'Ici vada abolita non nasce soltanto da una questione di equità sociale perché moltissimi proprietari non hanno un reddito per pagare simili tasse (anziani con pensione, disoccupati, giovani coppie che hanno avuto in dono dai genitori un appartamento, etc.), ma anche, e soprattutto, perché si tratta di una tassa, a mio giudizio, incostituzionale. Non è vero, forse, che la Costituzione stabilisce che ognuno deve collaborare alle spese dello Stato in misura della propria capacità contributiva? Con ciò stabilendo che si paga sul reddito e non sul patrimonio. D'altra parte non è vero che Fausto Bertinotti aveva invocato nel recente passato l'introduzione di una "patrimoniale" che è stata bocciata? E allora perché i cittadini devono pagare una patrimoniale che si chiama Ici?".

Ancora a *Il giornale* (7/11) questa lettera di Maria Tisoli di Milano: "Quando potremo avere sollecitamente indietro le nostre case date in affitto a inquilini morosi? Pubblichiamo, la prego, queste poche righe di protesta. La legge 431/98 è stata varata da anni ma le cose non vanno proprio. In caso di morosità le promesse delle istituzioni erano per risolvere in tempi brevi questo tipo di procedimenti giudiziari, al massimo si diceva di 30-60 giorni (come del resto succede negli altri Paesi) ma per me non è stato certo così. La persona è morosa da un anno e, però, nessuna delibera arriva per sfratto esecutivo. Si accettano tante scuse varie da parte

**NOVITÀ IN LIBRERIA**

dell'inquilino e non si fa conto di quanto siamo costretti a sopportare sia in termini di perdita di denaro sia in sfrontatezza e ricatto dell'inquilino. A questo punto come possiamo avere fiducia nelle istituzioni?"

Sul rilevamento di fughe di gas, Mauro Gandini di Milano scrive a *Il giornale* (20/11): "Con la presente invito tutti i lettori a diffidare di certe ditte che mandano ad installare apparecchi di rilevamento fughe di gas. Io mi sono fidato e, nel mese di novembre '99, ho acquistato per mia zia un apparecchio predisposto per il gas che è stato installato, come previsto dalla normativa per i gas leggeri sopra alla cucina a 40 cm. dal soffitto. Ho ritenuto di acquistarlo in quanto mia zia ha 86 anni e un apparecchio simile è sempre una sicurezza in più. Qualche settimana fa un incaricato della stessa ditta si è ripresentato da mia zia affermando che il gas metano in caso di perdita non va solo in alto, ma anche in basso e gli ha installato un altro apparecchio identico a circa 40 cm. da terra. Poiché in quella posizione non serve assolutamente a nulla è evidente che il solo scopo era quello di turlupinare una persona anziana. Vi prego di pubblicare questo episodio per evitare che ne accadano altri simili".

Il *Corriere della Sera* (22/11) pubblica questa lettera di Andrea Terzilli: "Vorrei porre all'attenzione la illogica tassa sui rifiuti urbani. Questa viene calcolata sui mq dell'abitazione e non sulle persone che realmente vivono all'interno. Cioè la mia famiglia composta da tre persone viene a pagare quanto il mio vicino di casa dove sono in sei".

Su *Liberò* (22/11), Giulio Berchiesi di San Giuliano Terme (PI) scrive in materia di alloggi extracomunitari: "Da qualche tempo sento ventilare ipotesi preoccupanti sul futuro degli italiani. Ho letto per esempio che il sindaco di Pisa propone di costruire case per gli extracomunitari. Allora io mi chiedo: e ai contribuenti italiani? Le briciole? Mi risulta che la stessa cosa sia stata proposta e attuata dall'amministrazione sinistroidale romana. A tutti questi signori che spendono soldi per gli extracomunitari vorrei ricordare che esistono terremotati e alluvionati italiani vittime solamente di eventi naturali imprevedibili, che sono ancora in attesa di case. E questi signori della politica vorrebbero utilizzare i soldi accumulati grazie ai lunghi sacrifici e alle tasse che questi contribuenti hanno versato per costruire case agli extracomunitari?".

Per finire (e tanto per cambiare) lo sfogo di Fausto Pastorelli di Fiorenzuola d'Arda (PC) a proposito di un Consorzio di bonifica viene ospitato da *Il giornale* (25/11): "Durante la recente alluvione, ho avuto tutta la casa allagata. Il Consorzio di bonifica, per il quale pago una tassa (sempre più) profumata non s'è ancora fatto sentire. Quanto continuerà, questa storia? E i politici, continuano a tenerci il dito?"

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**DALLE RIVISTE...**
**Ancora sulla proposta della Confedilizia per un'imposta unica sulla casa  
Come traslocare senza stress**
**Tutela del privato-proprietario di bene mobile archeologico**

*Italia nostra* (n. 367/00) pubblica un intero "Dossier" sulla tutela del patrimonio artistico in relazione al nuovo Testo unico Beni culturali.

Su *Diritto e pratica tributaria* (n. 4/00), approfondito commento di Cristiano Caumont sulla tassazione dei beni immobili vincolati, con espressa piena adesione alle tesi della Confedilizia (in contrasto con quelle delle Finanze).

Della legge quadro della Regione Lazio in materia urbanistica si occupa Ettore Picozza su *I Tribunali amministrativi regionali* (nn. 5-6/00).

Alessandro Corsini scrive su *Consulente Immobiliare* (n. 641/00) della certificazione tributaria dei proventi immobiliari.

Numerosi articoli da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/00). Quelli - oltre che del Presidente confederale sulla nuova legge per le locazioni abitative - di Renato Del Chicca (Giudice unico, appello sentenza), Antonio Mazzeo (sulla natura ordinaria o transitoria dell'art. 6 l. 431/98) e Nino Scripelliti (risarcimento danno da protratta occupazione).

Pietro Uras illustra dettagliatamente su *Capital* (novembre '00) come traslocare senza stress.

Sulla rivista dell'*esecuzione forzata* (n. 2/00) Marco Cattani si occupa della caducazione del titolo esecutivo e degli effetti relativi sull'esecuzione forzata su di esso fondata.

Su *Giurisprudenza italiana* (ottobre '00), studio di Giancarlo Donativi sulla tutela del privato-proprietario del bene mobile archeologico (riflessioni a margine degli ultimi orientamenti giurisprudenziali). Sul precedente numero della stessa rivista, studio di Giuseppe De Marzo su indennità di esproprio e Ici.

Sul *Bollettino tributario* (n. 19/00), importante commento di Luca Malagù alla sentenza della Corte costituzionale a proposito della tassazione dei canoni non percepiti dagli inquilini morosi. Sul numero successivo della stessa rivista, Eugenio Righi commenta una sentenza della Commissione tributaria provinciale di Modena sulla non retroattività e non frazionabilità infrannuali dell'Ici.

Giuseppe Napoli tratta su *il fisco* (n. 39/00) della vendita di suolo edificabile con permuta di appartamenti di futura edificazione.

Dei vizi della cosa venduta e della natura della responsabilità del venditore tratta - commentando una sentenza al proposito della Cassazione - Francesco Campoluongo su *i Contratti* (n. 10/00).

Dell'imposta unica sulla casa come proposta dalla Confedilizia si occupa Mario Leccisotti su *Nuova Rassegna* (n. 17/00).

L'argomento delle ordinanze contingibili e urgenti in materia di rifiuti è trattato da Ernesto Napolillo su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 9/00).

Gino Pagliuca tratta con la ben nota precisione dei vincoli e degli sconti previsti per la case storiche su *Immobili & Proprietà* (n. 11/00).

Per concludere, *Giurisprudenza delle imposte* (nn. 4-5/00). Sulla quale Furio Bosello tratta dell'insegnamento del diritto tributario e della crisi della fiscalità.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



## Le Finanze sul condominio sostituto d'imposta

Nella Circolare 204/E del 6.11.'00, il Ministero delle Finanze si occupa delle novità introdotte dalla Finanziaria '98 (art. 21, c. 11, l. 449/'97), con l'attribuzione al condominio della qualifica di sostituto d'imposta (cfr. Cn genn. '98).

In particolare, in tale sede venivano emanate le seguenti disposizioni:

- indicazione, tra i soggetti di cui all'art. 23 del d.p.r. 600/'73, del condominio, che pertanto, a partire dal 1°.1.'98, riveste la qualifica di sostituto d'imposta;
- inserimento di un nuovo periodo nel primo comma dell'art. 25 del d.p.r. 600/'73, in base al quale la ritenuta ivi prevista (per redditi di lavoro autonomo ed altri) è applicata dal condominio sui compensi percepiti dall'amministratore del condominio medesimo;
- inserimento, nell'articolo 32, primo comma, dello stesso d.p.r. 600/'73, concernente i poteri degli uffici delle imposte, dopo il numero 8-bis, del numero 8-ter, in base al quale gli uffici possono richiedere agli amministratori di condominio negli edifici dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale;
- introduzione di un ottavo comma nell'art. 7 del d.p.r. 605/'73, che pone a carico degli amministratori di condominio negli edifici l'obbligo di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori, con rinvio ad un successivo decreto delle Finanze, poi emanato (d.m. 12.11.'98, in Cn genn. '99), la determinazione del contenuto, delle modalità e dei termini di tali comunicazioni.

Obbligato ad effettuare le ritenute d'acconto - ogniqualevolta corrisponda compensi in denaro o in natura soggetti alle ritenute stesse (ad esempio: redditi di lavoro dipendente, come quelli pagati al portiere dello stabile o all'incaricato della pulizia; redditi di lavoro autonomo, come quelli pagati all'amministratore del condominio) - è il condominio in quanto tale. Con riferimento al soggetto che in concreto è tenuto ad assolvere gli adempimenti connessi, il Ministero, dopo aver tratteggiato le caratteristiche salienti dell'istituto del condominio, fornisce le seguenti precisazioni.

A) Per i condomini con non più di 4 condomini, qualora non sia stato nominato l'amministratore (non essendo tale adempimento obbligatorio), le ritenute devono essere effettuate da uno qualunque dei condomini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, provvede ad applicare le

ritenute alla fonte, ad effettuare i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta per le ritenute, i contributi e i premi assicurativi. Con riferimento a questo tipo di condominio - aggiunge il Ministero - non si applicano l'art. 32, primo comma, n. 8-ter), del d.p.r. 600/'73, relativo al potere degli uffici delle entrate di richiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale, e l'art. 7, nono comma, del d.p.r. 605/'73, concernente l'obbligo dell'amministratore di condominio di comunicare gli acquisti effettuati nell'anno solare e i dati dei relativi fornitori.

B) Per i condomini con più di 4 condomini, per i quali l'art. 1129 del codice civile prevede l'obbligo di nominare l'amministratore, nonché per quelli con non più di quattro condomini che, pur in assenza dell'obbligo di legge, abbiano provveduto a nominare un amministratore, è da ritenere - dicono le Finanze - che il soggetto normalmente incaricato dal condominio a porre in essere gli adempimenti correlati alle funzioni di sostituto d'imposta sia l'amministratore, già tenuto in forza di altre disposizioni di legge all'esecuzione degli adempimenti previsti in materia contributiva nei confronti degli istituti previdenziali. È comunque legittima, secondo il Ministero, una scelta diversa da parte del condominio stesso, volta ad attribuire tale compito ad un condomino.

A carico dell'amministratore, anche - precisa la Circolare - se nominato facoltativamente, resta l'obbligo di co-

municare annualmente l'elenco dei fornitori del condominio e di rispondere ad eventuali richieste degli Uffici finanziari.

Le disposizioni in esame - rilevano le Finanze - non riguardano le cooperative edilizie e le comunioni ereditarie sugli immobili, anche quando più coerenti sono comproprietari in parti uguali dell'intero stabile, poiché in questo caso non si è di fronte a più proprietari di diverse unità singole, così da avere delle parti comuni a tutti, bensì ad una pluralità di soggetti che sono indistintamente proprietari di tutto lo stabile, ivi comprese le parti comuni dello stesso. Più in generale, sono escluse le comunioni diverse da quelle che si costituiscono forzatamente sulle parti comuni degli edifici.

Il Ministero si preoccupa inoltre di sottolineare che, anche alla luce della "nuova" disciplina, il condominio non assume la qualifica di soggetto passivo d'imposta e non è tenuto a presentare altra dichiarazione se non quella in qualità di sostituto d'imposta (mod. 770). Per quanto riguarda i redditi derivanti dagli immobili di cui all'art. 1117, n. 2), del codice civile (i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune), che costituiscono oggetto di proprietà comune e sono imputabili al singolo condomino in proporzione ai millesimi di proprietà, continua a permanere l'obbligo, in capo a ciascun condomino, di comprenderli nella propria dichiarazione dei redditi, tranne il caso in cui tali redditi non superino singolarmente l'importo di lire 50.000.

## Case in affitto "La Chiesa dia l'esempio"

"L'abbiamo letta la proposta del Cardinale: bella, ci piace e ci interessa. Soprattutto se cominciano loro, per primi, a mettere a disposizione le loro case che non credo siano poche".

Vecchia anima laica, Massimo Ferlini anche ora che è diventato dirigente di punta della Compagnia delle Opere, dopo essere stato per anni un quadro del Pci-Pds, non disdegna puntate polemiche nei confronti del mondo cattolico, quando ne vede l'occasione.

E l'occasione gli si è presentata con la lettura dei giornali dell'11 novembre. Ad un convegno organizzato dall'Ufficio per la vita sociale della Curia, presente il cardinal Carlo Maria Martini, è stata proposta la creazione di una "Fondazione per la casa in affitto a canone moderato", una specie di immobiliare come l'Aler, promossa da soggetti economici e sociali, come Cariplo, Assolombardia, Commercio e artigianato, sindacati e cooperative.

Un invito, tutto sommato, rivolto anche alla Cdo. "Perfetto, siamo d'accordo e ci stiamo", è il pensiero di Antonio Intiglietta e, al suo fianco, Massimo Ferlini non si lascia scappare l'occasione: "Certo che ci stiamo, mi sembra un'ottima idea, soprattutto se nella Fondazione sarà la prima, la Curia, a dare l'esempio e a conferire parte del suo patrimonio immobiliare che non mi pare formato da pochi appartamenti".

## Privacy e questioni condominiali

**L'autorità garante per la protezione dei dati personali ha recentemente risposto, in un suo Parere, anche a un preciso quesito in materia condominiale posto dalla nostra organizzazione. Riprendiamo il comunicato ufficiale dell'Autorità, significando che il testo integrale del Parere anzidetto è in corso di pubblicazione nell'Archivio delle locazioni.**

L'Amministratore di condominio può mettere a disposizione dei condomini le informazioni riguardanti la gestione dell'immobile, ma deve osservare alcune cautele nella raccolta e nell'uso di questi dati.

Il Garante ha affrontato il rapporto tra diritto alla riservatezza e disciplina della cosa comune nell'ambito di un articolato parere che trae spunto dai numerosi quesiti giunti all'Autorità in merito al trattamento dei dati personali per finalità di tipo condominiale.

Nel Parere si chiarisce che la legge sulla privacy non pone ostacoli all'applicazione delle norme del codice civile riguardanti il condominio degli edifici, sottolineando comunque la necessità che vengano raccolti e utilizzati solo i dati personali necessari alla gestione amministrativa della proprietà. Da questo punto di vista, spiega il Garante, i condomini devono infatti essere considerati come titolari di un medesimo trattamento e in quanto hanno il diritto di accedere e di ricevere le informazioni riguardanti l'amministrazione e il funzionamento del condominio.

Viene pertanto eliminato ogni dubbio sulla possibilità da parte dell'amministratore di comunicare dati di bilancio o prospetti contabili sulle quote pagate e sulle eventuali morosità. Per quanto riguarda l'accertamento del diritto dei condomini di intervenire all'assemblea o il calcolo delle rispettive quote di proprietà ai fini della ripartizione delle spese e dell'esercizio del diritto di voto, l'Autorità ha poi precisato che l'amministratore può acquisire queste informazioni anche attraverso la preventiva esibizione da parte dei condomini di una copia o di un estratto dell'atto notarile di proprietà. In ogni caso, ribadisce il Garante, devono essere rispettati i principi di pertinenza e di non eccedenza previsti per il trattamento dei dati personali dalla legge sulla privacy. In base a quesiti principali, ha precisato l'Autorità, potranno quindi essere raccolti ed eventualmente archiviati anche ai fini del loro periodico aggiornamento solo i dati strettamente indispensabili alla convocazione o al funzionamento dell'assemblea, (per esempio la proprietà o la superficie dell'immobile ai fini del calcolo dei millesimi), mentre non dovranno essere prese in considerazione altre informazioni come quelle riguardanti il prezzo pagato per l'acquisto dell'appartamento.

L'amministratore può mettere queste informazioni a disposizione dei condomini che ne fanno richiesta e che potrebbero essere interessati a verificare la regolare convocazione di un'assemblea o ad impugnare le decisioni assunte, ma deve adottare le cautele necessarie per evitare l'accesso ai dati da parte di persone estranee.

## LA NOVITÀ

### Parola per parola

I lettori ricorderanno che, su queste colonne, si è spesso polemizzato con la (famelica) Anci, la potente lobby dei Comuni italiani. Inutile dire il perché, naturalmente: proprio per quella "famelicità" (leggi: tasse e imposte) che caratterizza i Comuni. Spesse volte, anzi, ci si è chiesti come faccia il Governo a fare certe leggi, spudoratamente a favore dei Comuni.

L'enigma (se si tratta di enigma...) l'ha sciolto il ministro Bassanini. Che - polemizzando con l'Ance stessa, una volta tanto... - ha chiarito questo: che una legge (che oggi i piccoli Comuni contestano) era stata concordata "parola per parola" - testualmente - con l'Ance.

"Parola per parola", capito?

Cosa ci si può mai aspettare, allora?

### Einaudi e il fisco

"Bisogna avere il coraggio di dire la verità ed affermare che in Italia il contribuente, il quale cerca di occultare parte del suo reddito al fisco, compie un'azione di legittima difesa".

Luigi Einaudi,

"Cronache economiche e politiche di un trentennio", vol. I, pag. 672.

## ECCEZIONI COSTITUZIONALI

### Opere straordinarie e Bonifica

Il Tribunale di Avellino ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 23 della legge n. 392/78 "nella parte in cui prevede l'integrazione del canone locativo esclusivamente per le opere di straordinaria manutenzione dell'immobile effettuate nel corso del rapporto di locazione e non per quelle eseguite nel periodo immediatamente antecedente alla stipula del contratto di locazione".

Il Tar Emilia-Romagna ha invece sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti della legge regionale n. 16/87 sulla soppressione dei Consorzi di bonifica, anche di natura privata.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# SFRATTI, BASTA UNA REGISTRAZIONE

**L**a registrazione obbligatoria esiste, ma adesso sembra proprio si stia esagerando. Esaminiamo i fatti più recenti. L'articolo 7 della nuova legge sulle locazioni abitative prevede che, per iniziare un'esecuzione di rilascio (uno «sfratto», in gergo), il proprietario di casa debba fornire all'inquilino - fra gli altri dati fiscali - anche «gli estremi di registrazione del contratto di locazione». Finora, su questa (assolutamente nuova) disposizione si erano avute solo decisioni di carattere generale: decisioni cioè relative alla sua costituzionalità o meno (difatti, è già all'esame della Corte), al momento in cui i dati richiesti debbano essere forniti, a che cosa succede se non vengano subito forniti, e così via.

Ora, però, sul problema di quali dati esatti di registrazione debbano essere dichiarati dal locatore si è pronunciato il Tribunale di Reggio Calabria (con una decisione che è consultabile nel suo testo integrale al sito Internet della Confedilizia: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Si contendeva, infatti, tra le parti se fosse o meno sufficiente che venis-

sero indicati gli estremi della prima registrazione del contratto. E il giudice (Giusti) ha detto di sì, esprimendosi così conformemente alle conclusioni alle quali era pervenuto il Coordinamento legali di Confedilizia. «Non è accettabile - ha detto il Tribunale monocratico - la pretesa di imporre al locatore di indicare tutti gli estremi delle successive registrazioni del contratto, in specie nel periodo cui eventualmente fa riferimento il titolo esecutivo. La *ratio legis* - continua il Tribunale - in tal caso è quella di far emergere l'eventuale evasione fiscale collegata ai contratti di locazione per cui, anche al fine di non comprimere eccessivamente l'accesso alla tutela giurisdizionale da parte del locatore, è sufficiente indicare la prima registrazione del contratto di locazione, essendo demandato all'amministrazione finanziaria, e non solo al giudice dell'esecuzione, l'eventuale accertamento di successive evasioni fiscali di un contratto comunque registrato e quindi portato a conoscenza dell'amministrazione stessa».

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 12.11.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Secondo la dottrina liberale, i diritti di proprietà privata precedono - logicamente e temporalmente - qualsiasi governo. Essi sono il risultato di atti originari di appropriazione di produzione e/o di scambio da un precedente proprietario ad uno successivo, e concernono il diritto del proprietario ad una giurisdizione esclusiva su definite risorse fisiche rappresentanti l'oggetto della sua proprietà.

Hans-Hermann Hoppe

### Semplificazione affidata a regolamenti

La legge 24.11.'00, n. 340 (in G.U. 24.11.'00, n. 275), ha disposto la delegificazione e la semplificazione di taluni procedimenti (indicati in apposito allegato), che sarà attuata con successivi regolamenti. Fra i procedimenti individuali, si segnalano i seguenti: procedimento per l'autorizzazione all'installazione di impianti di riscaldamento ad acqua calda e di impianti di produzione di acqua calda per servizi igienici in edifici adibiti ad uso civile; tutela dall'inquinamento acustico; denuncia di inizio attività; autorizzazione edilizia; interventi non soggetti a concessione od autorizzazione edilizia; catasto edilizio; comunicazione di possesso di fabbricati.

### Incontri tecnici TuttoNormel

Nei prossimi mesi di febbraio-marzo 2001 si svolgerà, come ogni anno, l'Incontro Tecnico TuttoNormel che riunisce sotto l'egida del CEI e dell'ISPESL quanti sono chiamati a rispettare e fare rispettare le norme CEI e di legge nel settore elettrico, in collaborazione con il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali, la Confederazione Nazionale dell'Artigianato e la Confartigianato.

L'incontro si svolgerà secondo il seguente calendario:

- 22 febbraio Bologna - Sala Europa, Palazzo della Cultura e dei Congressi, P.zza della Costituzione 4, Bologna;
- 27 febbraio Torino - Teatro Nuovo, c.so Massimo d'Azeglio 17, Torino;
- 1° marzo Pisa - Palazzo dei Congressi, via Matteotti 1, Pisa;
- 6 marzo Bari - Hotel Sheraton Nicolaus, via Cardinale Ciasca 9, Bari;
- 8 marzo Roma - Auditorium del Massimo, via M. Massimo 1, Roma;
- 13 marzo Napoli - Royal Continental Hotel, via Partenope 38, Napoli;
- 15 marzo Venezia - Cinema Corso, c.so del Popolo 30, Mestre;
- 20 marzo Cagliari - Hotel Mediterraneo, lungomare Colombo 46, Cagliari;
- 22 marzo Palermo - Università di Palermo, Facoltà di Ingegneria v.le delle Scienze;
- 27 marzo Milano - Teatro Nazionale, piazza Piemonte 12, Milano.

Per ulteriori informazioni rivolgersi a TuttoNormel, Strada dei Ronchi 29, 10133 Torino, tel. 011-661.12.12. r.a. - Fax 011-66.18.105 r.a. - E-mail: [info@tne.it](mailto:info@tne.it) - [www.tne.it](http://www.tne.it).



**Appartiene a voi**

**LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA**

## È soggetta ad Iva la requisizione dell'immobile

Le requisizioni degli immobili da adibire a sede degli organismi della Pubblica Sicurezza costituiscono cessioni di beni, in quanto l'indennità ne rappresenta il corrispettivo; di conseguenza, ove ricorrano anche il presupposto soggettivo e l'inerenza, tali atti dovranno essere assoggettati ad Iva. È questo il principio affermato dalla Risoluzione 160/E del 31.10.'00 del Ministero delle Finanze, in risposta ad un quesito del Ministero dell'Interno che chiedeva chiarimenti circa il trattamento, ai fini Iva, applicabile alle somme dovute a titolo di indennità per la requisizione di tali immobili.

Le Finanze pervengono a questa conclusione dopo aver inquadrato giuridicamente la fattispecie in esame. Le requisizioni - rileva la Risoluzione - hanno natura giuridica di provvedimenti ablatori di carattere reale (con l'eccezione delle requisizioni di servizi) mediante i quali la Pubblica Amministrazione si appropria autoritariamente di beni mobili o immobili privati, acquisendoli in proprietà o in uso. Nel caso di requisizione, sia in proprietà sia in uso, spetta al requisito un'indennità a ristoro del sacrificio subito, liquidata secondo criteri di stima: valore venale del bene o quello di uso.

Agli effetti dell'Iva, le requisizioni in proprietà, accompagnate da indennità in quanto determinano un trasferimento a titolo oneroso, sia pure coattivo, della proprietà di un bene, rientrano nella previsione di cui all'art. 2 del d.p.r. 633/72 (legge Iva). Nell'ampio concetto di cessione di cui a tale norma devono infatti ricomprendersi - secondo le Finanze - tutti i trasferimenti di beni, pur se coattivi, in armonia con quanto disposto dall'art. 5, paragrafo 4, lettera a), della sesta direttiva Cee, che considera come cessione il trasferimento, accompagnato dal pagamento di indennità, della proprietà di un bene, per effetto di atto della pubblica autorità. Considerato che nella categoria delle cessioni di beni rientrano anche gli atti che costituiscono o trasferiscono diritti reali di godimento, le requisizioni in uso, in quanto atti che costituiscono o trasferiscono un diritto reale in capo alla P.A., costituiscono, agli effetti dell'Iva, cessioni di beni.

Ai fini della assoggettabilità ad Iva occorrerà poi esaminare, caso per caso, l'esistenza del presupposto soggettivo in capo al requisito e l'inerenza della cessione con l'attività esercitata dallo stesso. Così - conclude la Risoluzione - la requisizione di un immobile abitativo posseduto da un professionista non assume rilevanza agli effetti dell'Iva; viceversa, deve essere assoggettata al tributo l'indennità corrisposta per la requisizione di un immobile abitativo posseduto da un'impresa costruttrice dello stesso.

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# LAVORO & ALLOGGIO

La locazione è l'unico, sicuro modo di venire incontro (e sollecitamente) alle esigenze abitative di coloro che per esigenze di lavoro devono trasferirsi in località remote rispetto a quella di residenza: e ciò vale tanto per gli italiani (di cui viene così favorita la mobilità sul territorio), quanto per gli stranieri (per le occupazioni per le quali non si trovi manodopera nazionale). C'è, però, anche l'esigenza - specie nel secondo caso - di fornire garanzie ai proprietari, proprio per favorire la locazione e, con essa, l'occupazione.

Lo schema contrattuale che, allo scopo, ha messo a punto la Confedilizia (e già positivamente sperimentato in molte realtà territoriali) prevede che si stipulino due diversi contratti: uno, fra proprietario e azienda che assume il lavoratore; e un altro fra l'azienda e il lavoratore medesimo.

Per il primo, non ci sono problemi. Per il secondo, invece, vengono avanzati dubbi: è possibile - ci si chiede in particolare - stipulare un contratto sottratto alla normativa della legge 431/98? La risposta è positiva, sulla base di quanto unanimemente ritenuto - dalla dottrina come dalla giurisprudenza - nel vigore della legge dell'equo canone.

Il cosiddetto «contratto di alloggio» è infatti da sempre ritenuto un contratto atipico (sottratto - per questo - alle normative speciali della locazione e regolato, quindi, dal solo Codice civile oltre che dalla comune volontà dei contraenti) allorché il godimento dell'unità immobiliare venga concesso quale corrispettivo, anche parziale, della prestazione di lavoro, o quando - comunque - la locazione abitativa sia per volontà delle parti collegata a un rapporto di lavoro fra le stesse intercorrenti, in quanto diretta ad agevolare lo svolgimento (Cassazione 21-10-82 n. 5474).

Anzi, in questo caso la locazione - per quanto stabilisce l'articolo 659 del Codice di procedura civile - può essere fatta cessare automaticamente, quando il rapporto di lavoro si conclude per qualsiasi causa.

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 29.10.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Regione Emilia-Romagna. Ritardi garante utenti bonifiche

Il garante degli utenti della bonifica doveva nascere sette mesi fa, con l'entrata in vigore della legge regionale 26/2000, ma la Regione non ha fatto nulla né ha indicato una data per l'istituzione dell'Autorità. La denuncia viene da tutti i gruppi d'opposizione in Consiglio, con un'interrogazione a firma di Alberto Balboni (An), Isabella Bertolini (FI), Maria Cristina Marri (Ccd), Maurizio Parma (Lega Nord) e Gabriele Canè (per l'Emilia-Romagna). Inoltre, dicono i consiglieri, bisogna ancora chiarire se i pareri del garante sui piani e l'attività dei Consorzi avranno valore consultivo o saranno vincolanti per la Regione. Gli esperti della minoranza consigliano di chiedere alla Giunta perché il garante non è stato istituito e entro quale data lo sarà.

Piuttosto che una politica di integrazione sovranazionale, il governo del mondo, le costituzioni, le corti, le banche e i soldi, la socialdemocrazia globale ed il multiculturalismo universale ed ubi quo, gli anarchici-liberali propongono la decomposizione dello Stato-nazione nelle sue parti costituenti regioni. Come del resto i loro antenati classici, i nuovi liberali non cercano di rovesciare alcun governo. Essi ignorano il governo. Vogliono solo essere lasciati in pace da questo e secedere dalla sua giurisdizione per organizzarsi un proprio sistema di tutela.

Hans-Hermann Hoppe

## Mercato immobiliare; Nomisma, crescono prezzi e investimenti

Mercato immobiliare ancora in espansione nel 2000, con incrementi annui reali dei prezzi attorno al 5% (+5,9% abitazioni, + 4,7 uffici, + 4,4 negozi) e crescita degli investimenti nelle costruzioni del 3-5%. È il quadro tracciato dall'Osservatorio di Nomisma sul mercato immobiliare nel 3/o rapporto quadrimestrale. Anche per il 2001 le previsioni sono positive: nel primo semestre cresceranno ancora prezzi e compravendite, che tenderanno a stabilizzarsi nella seconda parte dell'anno, mentre ci sarà un calo delle locazioni. Pure il comparto delle costruzioni continuerà a crescere (anche se in proporzione ridotta rispetto al 2000), trainato da grandi opere pubbliche e aumento delle concessioni, con un conseguente incremento occupazionale.

I prezzi nominali (non depurati dell'inflazione) a ottobre 2000 hanno registrato in media un incremento dell'8,6% per le abitazioni (contro il 6,7% dell'ottobre '99), + 7,4% per gli uffici (+ 8,7 nel '99), + 7,1% per i negozi (+ 7,3 nel '99).

## BUONGIORNO

di Massimo Gramellini

# Sfratto all'italiana

**S** E l'Italia rimane il posto peggiore in cui vivere, esclusi tutti gli altri, è perché solo da noi succedono ancora storie come questa. Tre vigili urbani entrano in un appartamento della periferia di Napoli per uno sfratto e trovano un bambino che li guarda e piange, aggrappato alle sottane della madre. I colleghi tedeschi o francesi (per non parlare degli americani) avrebbero sollevato di peso il piccolo fardello ed eseguito l'ordine. Così pare che funzionino la vita nelle nazioni civili, poveracce. I nostri vigili, invece, vedono quel faccino spaventato che li scruta. E si ricordano che anche loro, come noi, come tutti in questo benedetto Paese, «stengono famiglie». Allora uno dice

al piccolo: «Siamo solo venuti a controllare che abbiano dato il bianco alle pareti» e un altro corre a comprargli delle caramelle. Poi, appena il lacrimoso comincia a sorridere, se ne tornano in ufficio senza aver sfrattato alcunché.

A Napoli può essere vero tutto, anche che il bambino fosse un nano di 47 anni che gli abusivi si palleggiavano di casa in casa per intenerire le forze dell'ordine. Ma «italiani brava gente» oppure no, rimane il fatto che se c'è una cosa in cui ci distinguiamo dal resto del mondo è nell'applicazione delle leggi: a volte bonaria, più spesso sgangherata, ma sempre umorale e anarchica, due aggettivi che ci cascano addosso come un vestito di sartoria.

da *La Stampa* 8.11.'00

## DISMISSIONI

### Parole sante...

Noi, l'abbiamo detto già da tempo, fin dall'inizio. Tutta questa operazione di "dismissione" (leggasi:svendita) degli immobili pubblici - concepita per far soldi alla svelta, purchessia - un risultato certo, lo conseguirà: quello di far felice (e ulteriormente arricchire) una categoria di inquilini (romani, soprattutto) già a sufficienza favoriti. E speriamo che non fosse questo il vero obiettivo...

Ma ora, però, l'ha detto anche lui: Gianni Billia, il potente presidente dell'Inail, l'intramontabile (è già stato - anche - Segretario Generale delle Finanze, presidente dell'Inps, direttore generale dell'Inps e altro ancora...).

Secondo Billia (Corsera 22.11.'00), il fatto che il ricorso all'asta pubblica sia stato limitato ai soli "immobili di pregio che abbiano un valore di mercato superiore del 70 per cento al valore medio di mercato del Comune", e non del 50 per cento come era inizialmente fissato, potrebbe ridurre sensibilmente le entrate previste. E questo - dice, con noi, anche Billia - "a vantaggio esclusivo di inquilini appartenenti a classi di reddito medio alte".

Se i calcoli di Billia sono esatti, "l'Inail sarà obbligata a vendere la quasi totalità dei circa 460 alloggi inseriti nel programma straordinario non più al miglior offerente, ma a prezzi scontati dal 30 al 45 per cento, come previsto per la dismissione ordinaria" a vantaggio degli inquilini che li occupano. "Con una perdita - precisa Billia - di circa 450 miliardi" rispetto al valore degli immobili di pregio, pari a 1300 miliardi.

Insomma, una perdita di poco meno di un miliardo ad alloggio. Perdita - naturalmente - per l'Inail, per noi tutti... Ma vantaggio - eccome - per qualche "solito noto". Evviva il patrio Governo...

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

## Le Finanze illustrano le nuove successioni

La riforma dell'imposta sulle successioni e donazioni attuata dal Collegato alla Finanziaria 2000 (art. 69) viene illustrata dalla Circolare del Ministero delle finanze 207/E del 16.11.'00. Di seguito se ne riassumono i passi principali.

### Determinazione della base imponibile

Vi è un diverso sistema di applicazione del tributo, che non colpisce più l'asse ereditario globale ma le singole attribuzioni in capo agli eredi, legatari o donatori. Ogni beneficiario fruisce di una franchigia di 350 milioni di lire, spettante una sola volta in presenza di più attribuzioni ricevute dalla medesima persona, sia per donazione o altre liberalità sia per successione. L'importo della franchigia è elevato ad un miliardo di lire per i discendenti in linea retta minori di età, anche chiamati per rappresentazione, e per le persone con handicap riconosciuto grave. Sia la franchigia di 350 milioni di lire sia quella di un miliardo vengono aggiornate ogni 4 anni in relazione all'indice del costo della vita.

Lo stesso criterio di determinazione dell'imposta trova applicazione anche alle donazioni. La franchigia deve riferirsi all'ammontare complessivo delle donazioni poste in essere da un donante a favore dello stesso donatario.

Sono state eliminate alcune delle presunzioni introdotte in passato dal legislatore al fine di contrastare l'occultamento di attività del de cuius. È stata, infatti, abrogata la norma in base alla quale erano ricompresi nell'attivo ereditario i beni e i diritti soggetti ad imposta alienati a titolo oneroso dal de cuius negli ultimi 6 mesi precedenti l'apertura della successione e quella secondo cui, qualora gli eredi o legatari fossero cointestari (assieme al defunto) di conti correnti bancari e postali, di azioni o anche di altri titoli, i beni e i diritti contestati, salvo prova contraria, si consideravano esclusivamente appartenenti al defunto (tranne nei casi di comunione legale ex artt. 177 e seguenti del codice civile). Con la riforma rientreranno nell'attivo ereditario le sole quote spettanti al de cuius; se non risultano diversamente determinate, le quote si considerano uguali. Resta, invece, la presunzione secondo cui sono compresi nell'attivo ereditario denaro, gioielli e mobili, nella misura del 10% del valore imponibile, con la differenza, dovuta al diverso sistema impositivo, che l'importo sarà forfettizzato con riferimento alle quote attribuite ai singoli beneficiari.

Se oggetto del trasferimento è un'azienda, nella determinazione del valore da assumere quale base imponibile per l'applicazione dell'imposta deve escludersi l'avviamento. Tale

esclusione ha effetto anche nelle ipotesi in cui il defunto era obbligato alla redazione dell'inventario ai sensi dell'art. 2217 cc.

### Determinazione dell'imposta

Si introduce un nuovo sistema di determinazione dell'imposta, non più commisurato per scaglioni di valore imponibile con aliquote crescenti, ma riferita al valore della quota di eredità o del legato, attraverso l'applicazione di tre aliquote differenziate a seconda del grado di parentela. Per l'imposta sulle successioni, sono previste tre aliquote: 4% per il coniuge ed i parenti in linea retta; 6% per gli altri parenti fino al quarto grado e gli affini in linea retta, nonché per gli affini in linea collaterale fino al terzo grado (che nella tariffa previgente venivano assimilati ai fratelli e sorelle formando, ai fini dell'applicazione dell'imposta, una categoria a sé); 8% per gli altri soggetti.

Relativamente alle donazioni e alle altre liberalità, la riforma ha ridotto le aliquote applicabili, con riferimento allo stesso grado di parentela e affinità, di un punto percentuale rispetto alle aliquote previste per le successioni (3%, 5%, 7%).

### Versamento in vita dell'imposta di successione

Viene attribuita al titolare dei beni la facoltà di versare in vita l'imposta di successione. In tal caso l'imposta viene determinata in relazione al grado di parentela dei presunti futuri beneficiari e le aliquote applicabili sono inferiori di un punto percentuale: pari, pertanto, rispettivamente al 3%, al 5% e al 7%. Trattandosi di un versamento volontario eseguito da un soggetto diverso da quello obbligato ai fini dell'imposta, non è applicabile il principio di solidarietà dell'obbligazione tributaria.

I beni e i diritti per i quali sia stata già corrisposta l'imposta nei modi appena richiamati non sono compresi nell'attivo ereditario. Gli stessi beni e diritti, invece, in caso di donazione, concorrono a formare il valore globale della donazione, con la conseguente detrazione, dall'imposta dovuta, dell'importo pagato volontariamente dal donante.

### Agevolazioni nella determinazione delle imposte dovute

Viene estesa l'agevolazione "prima casa" anche agli immobili trasferiti a titolo gratuito mortis causa o inter vivos, sia pure con riferimento alle sole imposte ipotecarie e catastali. Viene, infatti, prevista l'applicazione di tali tributi in misura fissa qualora i trasferimenti derivanti da

successione o donazione abbiano ad oggetto la proprietà di fabbricati destinati ad abitazione principale non di lusso e diritti immobiliari relativi agli stessi. Lo stesso trattamento tributario è stabilito anche per l'ipotesi di costituzione o trasferimento di diritti immobiliari sulla medesima tipologia di abitazione.

L'agevolazione si applica se in capo al beneficiario ovvero, nel caso in cui l'immobile risulti trasferito a più beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano tutti i requisiti e le condizioni previsti in materia di acquisto della "prima casa" dal d.p.r. 131/86.

### Poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria

Sono stati ampliati i poteri dell'Amministrazione finanziaria ai fini dell'accertamento e della riscossione dell'imposta. In particolare, gli uffici accertatori, sulla base di presunzioni gravi, precise e concordanti, possono dimostrare la sussistenza o meno di fatti o atti rilevanti ai fini della determinazione della base imponibile o dell'imposta. È stata poi estesa all'imposta sulle successioni e donazioni l'applicazione delle norme antielusive previste dall'articolo 37-bis del d.p.r. 600/73 (accertamento delle imposte dirette).

### Liberalità indirette

Viene previsto un particolare trattamento per le liberalità indirette, ossia quelle liberalità diverse dalle donazioni e dalle liberalità risultanti da atti di donazione effettuati all'estero a favore di residenti in Italia. Si tratta, in sostanza, di atti di disposizione, non formalizzati in atti pubblici, che perseguono le stesse finalità delle donazioni tipiche.

Si stabilisce, infatti, che tali liberalità indirette possono essere registrate volontariamente; in tale ipotesi l'imposta dovuta è determinata sulla base delle aliquote indicate del 3%, 5% e 7%. In via transitoria, qualora la registrazione volontaria avvenga entro il 31.12.2001, l'aliquota da applicare è del 3%, indipendentemente dal grado di parentela.

Sono escluse da tassazione le liberalità e le donazioni di cui all'articolo 742 del c.c. (spese non soggette a collazione), tra le quali rientrano, ad esempio, le spese di mantenimento e di educazione nonché quelle sostenute per malattia; sono inoltre escluse le donazioni di modico valore, aventi per oggetto beni mobili, disciplinate dall'articolo 783 del c.c.

Per l'accertamento delle liberalità indirette è prevista una particolare disciplina: si può, infatti, procedere ad accertamento esclusivamente in

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## Le Finanze illustrano...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

presenza di due condizioni: quando l'esistenza di liberalità risulta da dichiarazioni rese dall'interessato nell'ambito di procedimenti diretti all'accertamento di tributi; quando le liberalità, anche cumulativamente, abbiamo determinato un incremento patrimoniale superiore a 350 milioni di lire con riferimento ad un unico beneficiario. In caso di accertamento da parte dell'ufficio si applica l'aliquota del 7% sulla parte dell'incremento patrimoniale dovuto alla liberalità che eccede la franchigia.

Viene stabilita l'inapplicabilità dell'imposta alle donazioni o ad altre liberalità indirette collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari o il trasferimento di aziende che siano già assoggettati all'imposta di registro in misura proporzionale ovvero all'imposta sul valore aggiunto. A tali fattispecie non si applica, pertanto, la presunzione di liberalità prevista per i trasferimenti fra coniugi o parenti in linea retta. Di conseguenza, per tutti gli acquisti immobiliari finanziati da terzi sarà possibile dichiarare in atto che il pagamento è avvenuto a cura del soggetto donante, così da consentire alle famiglie di rendere trasparenti i loro rapporti economici (ad esempio, la dazione di denaro dal padre al figlio ovvero il pagamento del relativo prezzo da parte del padre per l'acquisto di una casa).

### Inapplicabilità dell'Invim e dell'imposta sostitutiva

Viene disposta l'inapplicabilità dell'Invim e dell'imposta sostitutiva dell'Invim, previste per le donazioni di immobili e per le successioni di immobili. Tali tributi riguardavano gli immobili (donati o caduti in successione) acquistati prima del 31.12.'92; in particolare l'imposta sostitutiva trovava applicazione quando il valore complessivo dei beni superava i 350 milioni di lire per le successioni apertesi nel 2000 (250 milioni per le successioni apertesi nel '99).

### Decorrenza del nuovo regime impositivo

Le nuove disposizioni si applicano alle successioni per le quali il termine di presentazione delle relative dichiarazioni scade successivamente al 31.12.'00 e alle donazioni fatte a decorrere dal 1°.1.'01. Ne consegue che il nuovo regime tributario deve essere applicato a tutte le dichiarazioni di successione che possono essere regolarmente presentate dopo il 31.12.'00 nel rispetto dei termini, ma anche a quelle presentate prima di tale data, in anticipo rispetto al termine di decadenza. Il nuovo regime delle donazioni si applica agli atti stipulati a decorrere dal 1°.1.2001.

## Una forte rappresentanza per il mondo immobiliare

di Corrado Sforza Fogliani

Il settore immobiliare va bene, nonostante problemi ed anomalie. Ma chi, nel settore, si occupa di queste anomalie, di questi problemi, chi vi si dedica per rimuoverli? La questione si riallaccia al tema della rappresentanza del settore immobiliare ed al suo rafforzamento.

Si può operare come meglio si crede, inventare nuove formule, ma prima o dopo si cozza contro la legislazione o contro il fisco. A proposito di fondi di investimento immobiliare, si sa che il recupero dei crediti Iva (un atto che in un Paese civile, in uno Stato di diritto, sarebbe dovuto) diventa in Italia un problema, se non insormontabile, certamente difficile.

Con il sindacato inquilini, il Sunia, si è riusciti a costruire una legge civile per l'abitativo, dove più vi erano da tutelare dei risvolti sociali, ma nulla si è riusciti a muovere nel campo dell'uso diverso. Ed anche una piccola norma surrrettizia introdotta nella legge Zagatti (in virtù della quale si abrogava l'articolo 79 della legge dell'equo canone, e quindi in sostanza si introduceva una certa liberalizzazione anche nell'uso diverso) è stata prepotentemente estromessa dalla legge per volere delle lobby commerciali, proprio per mantenere inalterate le cose. Sicché si è avuto il paradosso che la legge Zagatti ha abrogato l'articolo 79, con un processo di costruzione legislativa che credo sia unico in tutta la storia d'Italia e di tutti i Paesi, limitatamente all'uso abitativo. L'articolo 79, che è la chiave di volta del vincolismo, sta in piedi per l'uso diverso, mentre cade per l'uso abitativo.

Nonostante le proteste degli operatori, nessuno (a parte Confedilizia) si è mosso nell'ambito del settore per spingere ad una revisione di una situazione normativa così assurda e così sclerotizzata.

Altra questione sintomatica della situazione contro la quale cerchiamo di batterci, riguarda il famoso libretto immobiliare. Una battaglia contro lo spreco di 15 mila miliardi: il libretto immobiliare non si farà, ma la battaglia per giungere a questa soluzione è stata vinta dalla Confedilizia, dall'Inu, dal Consiglio superiore dei lavori pubblici. Nessun altro ha risposto agli appelli in tal senso, che pure avrebbero dovuto avere un coinvolgimento totale del mondo immobiliare.

La nostra rappresentanza è riuscita, attraverso varie battaglie, ad ottenere nel corso degli anni risultati che avrebbero dovuto costituire un principio elementare dello Stato di diritto e dell'imposizione tributaria. Abbiamo ottenuto, nel '98, che si introducesse il principio che non dovessero essere sottoposti ad imposizione fiscale i canoni non percepiti dagli inquilini morosi, e si è riusciti a introdurre il principio per legge solo relativamente all'uso abitativo. L'uso diverso avrebbe continuato a scontare le imposte anche sui canoni non percepiti, se il nostro Ufficio legale non fosse riuscito ad ottenere quell'ultima sentenza della Corte costituzionale (proprio appena prima dell'estate) che ha fissato al momento in cui il contratto si conclude (anche a seguito di diffida ad adempiere; quindi, prima ancora di quell'accertamento giudiziale che la legge Zagatti prevede) il momento di cessazione giuridica della vita del contratto stesso e quindi dell'obbligo conseguente di pagamento delle imposte. Ci sono voluti quarant'anni, per ottenere una cosa del genere.

Ma c'è il problema della nuova legge per le locazioni abitative, che funziona a macchia di leopardo: ci sono delle province nelle quali sono stati fissati canoni senza seguire un principio logico, e le cose non vanno; ce ne sono altre in cui le cose vanno bene, proprio perché si sono fatte le cose con criterio. Dati precisi non ce ne sono, occorrerà fare delle riflessioni serie per accertare effettivamente come stiano le cose.

Per l'applicazione della nuova legge non vi sono dati, dicevo. Però, per esempio, l'Ufficio del registro di Firenze (che ha sede in una città nella quale gli accordi per i contratti agevolati sono indicati come non particolarmente seguiti) indica nella misura del 30 per cento i contratti di questo tipo stipulati. E si tratta, appunto, di una delle zone nelle quali minore sarebbe il numero di questo tipo di contratti.

I contratti agevolati che sono stati finora stipulati, hanno rappresentato una grande conquista, per la quale le nostre organizzazioni internazionali, la UIPI e la Federproperty, nelle quali l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia, hanno ottenuto un indiretto richiamo anche nella Carta europea dei diritti fondamentali che si sta preparando. La legge Zagatti, sotto questo profilo, ha un grande significato perché, come si dirà nella Carta europea dei diritti dell'uomo, essa ha sostanzialmente stabilito che dello stato di disagio sociale deve farsi carico lo Stato, nell'ambito di una forma di assistenza sociale: non deve farsene carico una sola parte, quella proprietaria, che ha investito in un bene come avrebbe potuto investire in un altro.

È poi da tener presente che queste percentuali (del 30, del 40 per cento) di contratti agevolati sul monte dei contratti di locazione in genere, sono stati stipulati tutti da privati, senza l'apporto della grande proprietà, e ciò per un motivo semplicissimo: esistono dei problemi – soprattutto di agevolazioni fiscali – che non sono ancora stati risolti, per cui gli Accordi integrativi previsti dalla legge per far scattare i contratti agevolati nelle grandi proprietà, ancora non hanno potuto essere conclusi. Quindi, a questo 30-40 per cento si dovrà aggiungere il numero di tutti gli Accordi integrativi e di tutti i contratti agevolati delle grandi proprietà.

Crede che questa legge nel suo complesso funzioni, anche senza grandi modifiche, come quella relativa all'eliminazione del 15 per cento di deduzione forfettaria (non, di sconto fiscale) dal reddito dei locatori che lo chino con contratti liberi, perché non credo che per far funzionare un contratto si debba penalizzarne un altro, che è già penalizzato dal fatto che questa deduzione è nata e risale al 1865 ed è stata sempre progressivamente ridotta (e, come tale, è essa stessa già penalizzata). Si tratta di un 15 per cento per le spese di amministrazione, per i fitti non riscossi, per le spese anche manutentive ecc..

Quindi, credo che i temi su cui una rappresentanza forte possa lavorare siano molti.

Confedilizia, dal 1915, organizza i piccoli proprietari e gli investitori istituzionali e le immobiliari in genere ma credo che debbano sempre più riunirsi attorno a noi le società immobiliari. Credo che anche queste società – come già alcune – debbano dare un loro apporto importante al rafforzamento ulteriore della nostra organizzazione, rappresentanza storica della proprietà immobiliare, non potendosi prescindere da una forte rappresentanza per ottenere la risoluzione di quei problemi, la eliminazione di quei lacci che, prima o dopo, in qualsiasi forma si voglia investire o comunque lavorare nel settore immobiliare, vengono fuori.

La Confedilizia, con la sua tradizione storica e la sua consistente immagine, è a disposizione per questo rafforzamento della rappresentanza del mondo immobiliare, essendo oggi polo imprescindibile – e riconosciuto – di ogni fattiva azione nel settore.

**Deregistrazione dell'intervento svolto dal Presidente confederale al "Forum di previsioni e strategie 2001" di Scenari Immobiliari - S. Margherita Ligure, 15-16.9.2000**

## AMENITÀ

### “Intifada” contro inquilini

L'Agenzia di stampa Adnkronos ha intitolato così un suo lancio: “Cassazione: si alla “intifada” contro gli inquilini. Assolti proprietari che lanciavano sassi contro casa”.

Lo spunto è venuto da una sentenza della Cassazione (la n. 10824/00), in corso di pubblicazione nel suo testo integrale sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

Ma cosa significa quel titolo? E quella sentenza, soprattutto? Niente di strano davvero.

La Cassazione ha semplicemente assolto i proprietari dal reato di danneggiamento perché tiravano sassi contro la loro casa. E danneggiamento non c'è - hanno detto i giudici - se la cosa danneggiata non è di proprietà altrui. Possono esserci altri reati (lesioni, anche ingiuria e così via...), ma danneggiamento, proprio no.

Connotare il commercio come libero significa far riferimento a scambi che avvengono soltanto su sollecitazione di privati e aziende; e commercio regolamentato non vuol dire proteggere singoli e imprese da merci e servizi non voluti, ma la violazione e l'abolizione del diritto di privati e imprese di formulare o negare inviti a fruire della propria proprietà. Per contro, libera immigrazione non significa immigrazione su invito di singoli e imprese, ma invasione non voluta e integrazione forzata; e immigrazione regolamentata in realtà significa, o quanto meno può significare, protezione garantita a singoli e imprese rispetto a un'invasione non voluta e a un'integrazione forzata. Di conseguenza, sostenendo il libero scambio e la regolamentazione dell'immigrazione, si segue lo stesso principio: che gli individui, così come i beni e i servizi, debbano venire richiesti.

Hans-Hermann Hoppe

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### L'INQUILINO RESISTE? PAGHI ANCHE I DANNI

La legge del 1998 sulle locazioni abitative stabilisce un risarcimento forfettario (pari al canone aumentato del 20%) a carico dell'inquilino che non rilasci a tempo debito l'immobile locato. Stabilisce, però, questa forfettizzazione (voluta, salvo che nella misura e nelle sue modalità temporali, dalla Confedilizia, dato che si esonera così il proprietario dalla prova del danno, prova che a volte risulta impossibile) «fino all'effettivo rilascio». E questo - ha detto la Corte costituzionale in una recente sentenza, aderendo così all'impostazione prospettata in giudizio dai legali della nostra organizzazione - non è corretto: il 20% in più e basta, ha detto la Consulta, va bene sino «alla scadenza del termine di sospensione delle esecuzioni stabilito *ope legis* o di quello giudizialmente fissato per il rilascio dell'immobile» (anche ex art. 56 legge 392/78, deve quindi ritenersi). Ma per il periodo successivo a questa scadenza - ha detto sempre la Corte costituzionale - il proprietario di casa (se non si accontenta di quel 20% in più, che comunque deve sempre ritenersi dovuto) deve essere ammesso a poter provare di aver eventualmente subito un danno maggiore. Tutto questo in via assolutamente provvisoria, ha precisato a chiare lettere la Corte costituzionale, proprio sottolineando vantaggi e svantaggi arrecati alle parti contrapposte dal sistema in sé, nella sua interezza. La Consulta, in sostanza, ha dichiarato non irragionevole la previsione legislativa (ritenuta corretta, per la parte anzidetta) solo affermando che l'art. 6 della legge 431/98 «si caratterizza per la limitazione spaziale e temporale dei suoi effetti», contenendo disposizioni «evidentemente volte a regolare e definire situazioni sorte nel vigore delle precedenti normative» e circoscrivendo «il proprio ambito di operatività ai comuni ad alta tensione abitativa». La Corte ha dato così un'autorevole interpretazione del sistema, nel suo complesso, di rinvio delle esecuzioni di rilascio, precisando che esso vale (tutto intero, contrariamente a quanto aveva ritenuto il Tribunale di Trani) solo negli anzidetti Comuni. E soprattutto che esso non è assolutamente (come da noi fin dall'inizio sostenuto) un sistema destinato a durare all'infinito. E tuttalpiù, invece, un sistema applicabile a tutti i contratti stipulati prima del 30 dicembre 1998 (data di entrata in vigore della nuova legge).

\*Presidente Confedilizia

da *il Giornale* 26.11.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Gli imprenditori e i loro dipendenti non possono guadagnare un quattrino se non producono beni e servizi che sono venduti sul mercato. Acquistando volontariamente un bene o un servizio, gli acquirenti dimostrano che preferiscono quel bene o quel servizio alla somma di denaro che devono sborsare per averlo. Al contrario, i politici, i partiti e i funzionari non producono niente che sia liberamente venduto sul mercato. Nessuno compera i “beni” e i “servizi” degli uomini di Stato. Vengono forniti e si subiscono degli addebiti per questo motivo, ma nessuno li compra e nessuno li vende.

Hans-Hermann Hoppe

### L'ente pubblico paga l'Iva se prende in locazione le aule per i corsi al proprio personale

È dovuta l'Iva da parte di un ente pubblico che prende in locazione immobili da adibire a sede di corsi di formazione per i propri dipendenti. Lo ha affermato il Ministero delle finanze con Risoluzione 164/E del 2.11.'00 (in risposta ad un quesito del Ministero del lavoro), rilevando che a tale fattispecie non può applicarsi il disposto dell'art. 14, c. 10, della l. 24.12.'93, n. 537, in base al quale “i versamenti eseguiti dagli enti pubblici per l'esecuzione di corsi di formazione, aggiornamento, riqualificazione e riconversione del personale costituiscono in ogni caso corrispettivi di prestazioni di servizi esenti dall'imposta sul valore aggiunto”.

A giudizio delle Finanze, infatti, la norma richiamata si rende applicabile solo ai corrispettivi pagati dagli enti pubblici nell'ambito del rapporto contrattuale posto in essere con i soggetti che eseguono i corsi di formazione, mentre non si applica ai versamenti eseguiti dagli enti pubblici per l'acquisizione di beni e di servizi nei casi in cui gli enti stessi eseguano direttamente i corsi in rassegna.

### Condominio sostituito di imposta: novità dal 2001

L'art. 34 della legge collegata alla Finanziaria 2000 - approvata definitivamente - modifica, a decorrere dal 1° 1.01, il trattamento fiscale applicabile ai redditi derivanti da rapporti di collaborazione coordinata e continuativa. In particolare, la norma qualifica fiscalmente i redditi erogati in relazione a tali rapporti quali “redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente”.

La nuova disposizione, illustrata dal Ministero delle finanze con Circolare 207/E del 16.11.'00, oltre ad indicare alcuni rapporti di collaborazione coordinata e continuativa tipici, come ad esempio quelli di sindaco, di amministratore ed altri, definisce quali elementi identificativi degli “altri rapporti di collaborazione”, l'assenza del vincolo di subordinazione (la cui presenza farebbe rientrare il reddito nell'ambito dei redditi di lavoro dipendente) nonché la mancanza di un'organizzazione di mezzi (requisito necessario, invece, ai fini della qualificazione del reddito d'impresa).

Fra i rapporti in questione si configura anche quello relativo all'attività svolta dall'amministratore di condominio non professionista, nei confronti del quale, pertanto, il condominio sostituito di imposta dovrà applicare diverse regole nell'effettuazione delle ritenute e nell'espletamento degli altri adempimenti previsti.

La norma prevede poi espressamente che, qualora le collaborazioni rientrino nei compiti istituzionali compresi nell'attività di lavoro dipendente ovvero nell'oggetto dell'attività di lavoro autonomo, i compensi percepiti siano soggetti alle regole previste per tali redditi. Una volta ricompresa la fattispecie delle collaborazioni fra i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, alla stessa si applicano le regole dettate per tale categoria reddituale, con riconoscimento delle detrazioni previste per il lavoro dipendente, che andranno calcolate in proporzione alla durata del contratto ed abrogazione della disposizione relativa alla deduzione forfettaria delle spese, pari al 5% del reddito.

Per effetto del nuovo assetto normativo, saranno assoggettate a tassazione, in base all'art. 48 del Tuir, tutte le somme e i valori a qualunque titolo percepiti dai collaboratori. Inoltre si applicheranno alle collaborazioni le esclusioni di alcuni compensi dall'imponibile, previste dal comma 2 dell'art. 48.

Con riferimento agli adempimenti dei sostituti di imposta, la novità in parola determina, inoltre,

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## Condominio ...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 24 del d.p.r. 600/73, in materia di ritenute sui redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente. Ciò comporta che ai redditi percepiti dai collaboratori coordinati e continuativi non verrà più applicata la ritenuta del 20% prevista dall'art. 25 del d.p.r. 600/73, ma dovrà operarsi, all'atto del pagamento del compenso, una ritenuta calcolata sulla base dell'aliquota degli scaglioni di reddito corrispondenti al reddito complessivo del collaboratore stesso.

Inoltre, il sostituto di imposta che effettua le ritenute (quindi - si ripete - anche il condominio con riferimento ai compensi corrisposti agli amministratori non professionisti, così come già attualmente con riferimento ai redditi di portieri e pulitori dipendenti) che effettua le ritenute dovrà entro il 28 febbraio dell'anno successivo, ovvero alla data di cessazione del rapporto, effettuare il conguaglio tra le ritenute operate e l'imposta dovuta sull'ammontare complessivo dei compensi, tenendo conto delle detrazioni spettanti. Dovrà quindi rilasciare una certificazione (CUD), recante, tra l'altro, l'indicazione delle detrazioni applicate sulla base della durata del rapporto di collaborazione.

In relazione alle indennità percepite per la cessazione dei rapporti di collaborazione dovrà applicarsi da parte del sostituto d'imposta una ritenuta d'acconto, in misura fissa, del 20%.

## Contratto colf: iniziate le trattative per il rinnovo

Hanno avuto inizio le trattative per il rinnovo del contratto collettivo nazionale di disciplina del rapporto di lavoro domestico.

I primi incontri tra la Fidaldo (Federazione Italiana dei Datori di Lavoro domestico), firmataria del contratto in rappresentanza della parte datoriale, e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-Uil e Federcolf, hanno avuto come oggetto una prima analisi della piattaforma a suo tempo presentata dai rappresentanti dei lavoratori, incentrata su richieste riguardanti l'orario di lavoro, la retribuzione ed i permessi sindacali, cui la Fidaldo ha contrapposto alcune proposte concernenti soprattutto l'introduzione di strumenti di flessibilità del rapporto di lavoro ed una nuova articolazione delle figure previste dal contratto.

## Imposta di registro su locazioni e affitti: termine di 30 giorni per versamento e registrazione

Con riferimento alla norma contenuta nella legge collegata alla Finanziaria 2000 (cfr. Cn. Nov.'00) - approvata definitivamente - che dispone, all'art. 68, che per i contratti di locazione e affitto di beni immobili l'imposta di registro deve essere versata, anziché entro 20, entro 30 giorni dalla data dell'atto (norma la cui efficacia è legata all'entrata in vigore del provvedimento, 15 giorni dopo la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*), la Circolare del Ministero delle finanze 207/E del 16.11.'00 rileva che il suddetto termine è superiore a quello di 20 giorni, previsto per la registrazione degli atti in termine fisso. Tuttavia - aggiunge il Ministero - considerato che la registrazione è eseguita previo pagamento dell'imposta, ne consegue che per i contratti di locazione e affitto di beni immobili anche il termine per la registrazione è di 30 giorni.

## Affitti per vacanze soggetti ad Iva

Il comma 1 dell'art. 48 del "Collegato" alla Finanziaria 2000, riformulando il numero 120) della tabella A, Parte Terza, allegata al d.p.r. 633/72, ha stabilito l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% alle prestazioni rese a clienti alloggiati nelle strutture ricettive così come definite dall'art. 6 della l. 17.5.'83, n. 217. Per effetto di tale richiamo - precisa il Ministero delle finanze nella Circolare 207/E del 16.11.'00 - vi è un ampliamento del novero delle strutture ricettive, con la conseguenza che sono ora soggette all'aliquota del 10% fattispecie precedentemente non espressamente contemplate, quali, ad esempio, i servizi resi in dipendenza dell'utilizzo di case e di appartamenti per vacanze, di case per ferie ecc...

## Citazioni



Le frasi di Hans-Hermann Hoppe pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Abbasso la democrazia. L'etica libertaria e la crisi dello stato*, Leonardo Facco editore.

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

## Equo canone:

Aumenti da applicare al canone base

(Abitazioni ultimate entro il 31.12.1975)

Anno di ultimazione	
Giugno 1979	11,025%
Giugno 1980	28,800%
Giugno 1981	50,175%
Giugno 1982	69,225%
Giugno 1983	92,175%
Giugno 1984	92,175%
Giugno 1985	106,725%
Giugno 1986	118,050%
Giugno 1987	126,075%
Giugno 1988	135,975%
Giugno 1989	150,675%
Giugno 1990	163,200%
Giugno 1991	179,775%
Giugno 1992	193,800%
Giugno 1993	205,050%
Giugno 1994	215,550%
Giugno 1995	232,575%
Giugno 1996	244,650%
Giugno 1997	249,225%
Giugno 1998	255,075%
Giugno 1999	259,095%
Giugno 2000	268,875%

## Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione aprile 1999 - aprile 2000	2,2%	1,65%
Variazione maggio 1999 - maggio 2000	2,3%	1,72%
Variazione giugno 1999 - giugno 2000	2,7%	2,02%
Variazione luglio 1999 - luglio 2000	2,7%	2,02%
Variazione agosto 1999 - agosto 2000	2,7%	2,02%
Variazione settembre 1999 - settembre 2000	2,6%	1,95%
Variazione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,6%	1,95%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione aprile 1998 - aprile 2000	3,8%	2,85%
Variazione maggio 1998 - maggio 2000	3,9%	2,92%
Variazione giugno 1998 - giugno 2000	4,2%	3,15%
Variazione luglio 1998 - luglio 2000	4,4%	3,30%
Variazione agosto 1998 - agosto 2000	4,3%	3,22%
Variazione settembre 1998 - settembre 2000	4,4%	3,30%
Variazione ottobre 1998 - ottobre 2000	4,4%	3,30%

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	75%
Variazione aprile 1999 - aprile 2000	2,4%	2,4%
Variazione maggio 1999 - maggio 2000	2,5%	2,5%
Variazione giugno 1999 - giugno 2000	2,7%	2,7%
Variazione luglio 1999 - luglio 2000	2,6%	2,6%
Variazione agosto 1999 - agosto 2000	2,6%	2,6%
Variazione settembre 1999 - settembre 2000	2,6%	2,6%
Variazione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,7%	2,7%

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



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

**Anno 10  
Numero 11**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

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

Impaginazione  
e fotocomposizione  
Publinter - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 5 dicembre 2000