Anno 11 - gennaio 2001- n. 1 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

CONFEDILIZIA notizie

INTERNET
www.confedilizia.it

All'interno

Finanziaria 2001, tutto quello che c'è da sapere sulla casa

- Sale al 3,5% il tasso d'interesse
- Tutto sul nuovo blocco degli sfratti
- Lo scadenzario del proprietario e del condominio
- Lo scadenzario del datore di lavoro colf
- Proroga collaudo ascensori
- Scaduto il termine denuncia pozzi
- Diffida inquilini morosi
- Tariffe Gabetti, sconto 25% ai soci Confedilizia
- Tutto sull'assicurazione contro gli infortuni domestici

GUARDIAMO AVANTI

L'anno che si è chiuso ha visto, ancora una volta, la nostra organizzazione – spesso sola – in prima linea nella difesa della proprietà edilizia. Abbiamo vinto la battaglia contro il "libretto casa" (in Parlamento contro quello nazionale, e al Tar Puglia contro quello comunale). Abbiamo dimostrato che – forti come siamo – non abbiamo bisogno di alcun business, oltretutto a carico dei proprietari di casa. Abbiamo vinto, anche, la battaglia contro le imposte che ci imponevano di pagare sui canoni non percepiti dagli inquilini morosi. E la battaglia per il diritto ad un pieno risarcimento dei danni da parte dei conduttori in ritardo nella riconsegna degli immobili. Abbiamo sventato in extremis, ancora, la manovra – già varata dalla Camera – che avrebbe portato ad un forte aggravamento di spese nelle amministrazioni condominiali.

L'ultima Finanziaria ci ha recato – come da anni chiedevamo – il totale esonero dall'Irpef sulla prima casa, ma – anche – un nuovo blocco degli "sfratti" (esteso, addirittura, a quelli per morosità, come mai finora era avvenuto). È stato il terzo blocco disposto in un anno, dopo quello del decreto-legge di febbraio e quello connesso all'alluvione (che abbiamo, comunque, contenuto al minimo, con un'azione corale presso i Prefetti, nel frattempo dichiarati dal Tar Lombardia – su iniziativa nostra, e solo nostra – incompetenti in materia).

Nel 2000, la nostra Confederazione ha fatto altri considerevoli passi in avanti, rafforzando ulteriormente l'indiscusso primato che la contraddistingue, con l'acquisizione di numerosi nuovi iscritti ed il potenziamento della propria struttura (in particolare, si sono costituite nuove sezioni destinate ai fondi immobiliari e ai trusts).

L'organizzazione della proprietà immobiliare – l'organizzazione che difende i proprietari di casa dal 1915 – ha però bisogno di essere sempre più forte.

E' un obiettivo che consolideremo anche nel 2001, nonostante l'attuale presenza al Ministero dei LL.PP. di un ministro che non si è peritato di dichiararsi favorevole ad un aggravamento – che comunque anche lui, contro la Confedilizia, non è riuscito ad ottenere – delle imposte sui contratti liberi di locazione.

Il Presidente presiede un Consiglio organizzativo

Il Presidente confederale ha presieduto a Roma il Consiglio direttivo a carattere organizzativo convocato dal Comitato di presidenza nonché una seduta della Giunta esecutiva. Sforza Fogliani ha poi aperto i lavori del Convegno sul Fisco (La proposta della Confedilizia per un'unica imposta sulla rendita dei fabbricati ed una tassa sui servizi) svoltosi all'Accademia di San Luca. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha tenuto – insieme alla curatrice della pubblicazione dott. Elena Giusta e al Segretario Generale – una conferenza stampa di presentazione ai giornalisti del volumetto "In favorem inquilinorum", sui provvedimenti dello Stato pontificio in materia di contratti di locazione durante gli Anni Santi. Ha pure partecipato – sempre nella capitale – alla conclusione delle trattative per l'Accordo Confedilizia-Gabetti-Sunia nonché alla presentazione alla stampa dello stesso. A Milano, il Presidente confederale ha incontrato il Rettore del Politecnico e ha svolto una relazione al Convegno Anama "Una casa senza frontiere. Andamento demografico ed evoluzione del mercato immobiliare"; è altresì intervenuto al Convegno indetto da Enclave, Cidas e Federalismo e libertà sul tema "Europa: l'ultimo leviatano. Le ragioni dell'altra Europa" nonché ad un incontro della Banca Woolwich. Ha poi concesso interviste al Tg2, al Tg3, al Gr1 e all'Ansa Bloomberg.

Il Responsabile del Coordinamento urbanistico Scripelliti ha rappresentato l'organizzazione al Congresso dell'Inu a Napoli.

Controlli e verifiche degli impianti termici, non sono soggetti ad Iva

La tariffa pagata dagli utenti ad una società costituita dall'amministrazione provinciale per l'attività di controllo e verifica degli impianti termici, imposta dalle leggi che disciplinano il settore energetico, non deve essere assoggettata ad Iva. Lo ha stabilito il Ministero delle finanze con Risoluzione 186/E del 6.12.'00, aggiungendo di essere del parere che l'onere relativo all'Iva pagata dalla Provincia in relazione al pagamento del corrispettivo alla società di gestione del servizio "possa essere recuperato dall'ente attraverso un atto di ordinaria traslazione economica verso l'utente, con la conseguente revisione delle tariffe".

In caso di inadempimento da parte degli utenti, secondo le Finanze, per il recupero delle somme non pagate la Provincia può utilizzare la procedura di riscossione coattiva mediante ruolo.

UN'ALTRA VITTORIA

Sarà delegificato e semplificato il procedimento sul trasferimento del possesso dei fabbricati

Soppresso il Foglio annunzi legali

La Confedilizia – come a suo tempo riferito su *Cn* – aveva recentemente ottenuto l'approvazione in Parlamento di un o.d.g. (primo firmatario, sen. Guerzoni) concernente il procedimento di comunicazione del trasferimento di possesso dei fabbricati (D.L. 21.3.78 n. 59, come convertito). E ora, è arrivato un primo risultato.

Con legge 24.11.'00 n. 340 è stata disposta la delegificazione e semplificazione del procedimento in questione.

La Confedilizia seguirà l'iter del procedimento attuativo della disposizione in esame, al fine di ottenerne l'applicazione più ampia – oltre che pronta – possibile.

Con la stessa legge, è anche stata disposta la soppressione del Foglio annunzi legali.

L'erede legittimo deve accettare entro 10 anni anche se è incerta l'esistenza di un testamento

Cassazione 22 settembre 2000 n. 12575

Presidente Favara; Relatore Bucciante; Pm – conforme – Uccella

L'apertura della successione fa sorgere nei destinatari della *vocatio* il diritto di accettare l'eredità, soggetto al termine di prescrizione di dieci anni, salvo che si tratti di chiamati ulteriori intesi come coloro che subentrano in luogo dei rinuncianti, secondo i meccanismi della devoluzione disciplinati dagli articoli 522 e 523 del codice civile. L'ipotesi in cui si ignori se il defunto abbia validamente disposto delle proprie sostanze per testamento non impedisce l'apertura della successione e non esime chi vi risulti chiamato quale successore legittimo dall'onere di accettare l'eredità entro il termine di prescrizione.

Dichiarazione di fine anno

Il Presidente confederale – a fine anno – ha dichiarato alle agenzie di stampa:

"L'anno che si chiude ha visto la Finanziaria recare alla proprietà immobiliare uno sfregio come mai finora era avvenuto, in tutta la storia repubblicana: il blocco degli sfratti anche per morosità, e senza indennizzo.

La speranza, e l'augurio, è che nel 2001 si torni – nel nostro settore, ma anche in ogni altro – al rispetto dei contratti, e alla certezza del diritto, indipendentemente dalla forza delle categorie interessate".

Tasso d'interesse al 3,5% dal 2001

Accolta un'istanza della nostra organizzazione

La misura del saggio degli interessi legali è fissata al 3,5% l'anno, con decorrenza dal 1.1.'01. Lo ha stabilito il Decreto 11.12.'00 del Ministero del tesoro, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale n.* 292 del 15.12.'00. La precedente misura, valevole sino al 31.12.'99, era del 2,5% (D.M. 10.12.'98).

Il Ministero ha così accolto una precisa sollecitazione della nostra organizzazione, interessata al problema in relazione ai casi (fra cui – particolarmente importante – quello di remunerazione dei depositi cauzionali) di ricorso all'interesse legale fissati dalla vigente normativa in materia di locazioni.

Dismissioni immobiliari, rivolgersi all'U.P.R.

La materia delle dismissioni immobiliari degli Enti è seguita – con riguardo, specialmente, a Roma, ma anche per ogni altra città italiana – da uno staff specializzato di esperti organizzato – in accordo con la Confedilizia centrale – dall'U.P.R.-Unione provinciale romana della Confedilizia.

Per ogni informazione, gli interessati sono invitati a rivolgersi (e le Ape ad indirizzare) alla Sede predetta: tf. 06-6896168/6896170.

Carratelli Sottosegretario al Ministero LL.PP.

L'on. Domenico Romano Carratelli (Ppi) è stato nominato Sottosegretario al Ministero dei LL.PP. in sostituzione dell'On. Salvatore Ladu, dimissionario.

Il Presidente confederale ha espresso i rallegramenti dell'organizzazione al nuovo Sottosegretario, e all'on. Ladu i ringraziamenti per l'attenzione prestata ai problemi della nostra categoria durante il tempo trascorso nel prestigioso incarico.

Lavori pubblici, Francesca Cardarelli capo ufficio stampa

Il ministro dei lavori pubblici ha nominato Francesca Cardarelli capo dell'ufficio stampa.

Lo ha reso noto una nota del dicastero.

Magnano Presidente Federazione ligure

Il dott. Cesare Magnano è stato eletto Presidente della Federazione ligure della Confedilizia. Vicepresidente, dott. Renato Oldoini. Segretario, rag. Luciano Ciurlo.

La Tarsu continua ad applicarsi

Il d.l. 27.12.'00 n. 392 (G.U. n. 303 del 30.12.'00) dispone che fino all'anno precedente l'applicazione della tariffa sui rifiuti (la cui attivazione è prevista in tempi differenziati, secondo uno specifico regime transitorio, di cui si è riferito su *Cn* genn. e mar. '00) può continuare ad essere applicata la Tarsu. La nuova tariffa potrà essere adottata dai Comuni sperimentalmente. Lo stesso provvedimento ripropone poi la disposizione che consente ai Comuni di considerare, ai fini della determinazione del costo di esercizio della nettezza urbana gestito in regime di privativa comunale, l'intero costo dello spazzamento dei rifiuti solidi urbani, in deroga alla regola generale che prevede una deduzione percentuale.

Pignoramenti immobiliari, il deposito slitta di un anno

Disco verde definitivo alla Camera per il Dl 291/'00 sui termini di deposito per le espropriazioni immobiliari, convertito senza modifiche. La norma fa slittare fino al 21 ottobre i termini per il deposito della documentazione ipocatastale per le istanze di vendita in espropriazioni immobiliari depositate entro il 31 dicembre 1999. Per le istanze presentate nel periodo 1° gennaio 2000-21 ottobre 2000 il termine slitta al 21 dicembre 2001. Per le istanze presentate a partire dal 22 ottobre 2000 e sino al 31 dicembre 2001 il termine è il 21 dicembre 2002.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

DOVE SI APPLICA IL RINVIO SFRATTI

La nuova legge sulle locazioni abitative stabilisce, all'articolo 6, le regole della «graduazione giurisdizionale» degli sfratti (finalmente sostituita a quella prefettizia, nonostante ogni tentativo di surrettizia resurrezione). Stabilisce, così, che l'inquilino può chiedere al giudice un rinvio dell'esecuzione di rilascio (lo sfratto, in gergo) in due differenti ipotesi: a riguardo dei provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi prima del 30 dicembre 1998 (prima, cioè, dell'entrata in vigore della nuova legge), e a riguardo dello stesso tipo di provvedimenti emessi, però, successivamente a quella data. Ma mentre per i primi la legge dice espressamente che la graduazione in questione si applica nei soli Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa (il cui elenco completo - in mancanza di iniziative ufficiali, pur sollecitate - è stato redatto dalla Confedilizia), per i secondi, la legge nulla dice.

Di qui, il problema: anche questo secondo tipo di graduazione si applica solo nei Comuni anzidetti? La risposta affermativa è venuta da un'approfondita sentenza del Tribunale di Brescia (presidente estensore Fondrieschi), che è consultabile nel suo testo integrale al sito internet dell'organizzazione della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it), insieme a un'altra decisione dello stesso Tribunale, ma di altro estensore (giudice Munaro). In entrambe, si afferma la mera transitorietà del sistema di graduazione degli sfratti, essendo impensabile che il legislatore abbia voluto affiancarla in eterno a quel differimento del rilascio rispetto alla scadenza del contratto che già viene stabilito dal giudice del merito, in applicazione dell'art. 56 L. n.392/78. Ma mentre la prima decisione si caratterizza per l'affermazione già riferita a proposito dei Comuni ad alta tensione abitativa («il contrario porterebbe, infatti, a leggere del tutto immotivatamente la norma avulsa dal suo contesto»), la seconda - nel condividere quanto anzidetto a proposito dei Comuni in cui la norma è applicabile - aggiunge altresì che la disciplina in parola opera esclusivamente per i provvedimenti di rilascio emessi nel periodo dei 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge in questione (perciò, entro il 20 giugno 1999), durante i quali operava la sospensione degli sfratti.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 3.12.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

I passi carrabili possono essere esclusi dal Cosap

Il Comune può, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, escludere dall'ambito di operatività del Cosap (canone per l'occupazione di suolo pubblico) le occupazioni con passi carrabili. Lo ha precisato il Ministero delle finanze con la Risoluzione 195/E del 21.12.'00, aggiungendo che, in ogni caso, occorre che venga assicurato il rispetto della disposizione di cui al comma 2 dell'art. 52 del d.lgs. 446/'97, che richiede che debba essere verificata la compatibilità del minor gettito derivante dalla esclusione in oggetto con previsioni di bilancio per l'anno in cui detta deliberazione avrà efficacia.

Il Ministero ricorda inoltre che anche per la Tosap (rimasta in vigore nei Comuni che non hanno adottato il Cosap) è consentito agli enti locali di esentare, previa apposita deliberazione consiliare, i passi carrabili e di attribuire eventualmente carattere retroattivo a tale disposizione "per gli anni nei quali non abbiano applicato la rispettiva tassa anche fin dal 1° gennaio 1988", ai sensi dell'art. 3, c. 63, della l. 549/'95.

Ilur e Tasc, la rivoluzione fiscale per la casa

Riuscito Convegno a Roma

Il ministro Del Turco (nella foto, al centro, tra il Presidente confederale e il prof. Gaffuri) parla al Convegno Confedilizia svoltosi all'Accademia di S. Luca

"Introdurre in Italia un'imposta comunale unica sulla rendita dei fabbricati e una tassa sui servizi comunali è una proposta innovativa che merita di essere valutata". Lo ha detto il ministro delle finanze Ottaviano Del Turco intervenendo a Roma al Convegno organizzato dalla Confedilizia per presentare l'iniziativa di riordino fiscale per la casa. "Avete gettato un sasso, nello stagno", ha proseguito Del Turco. "Con grande franchezza posso dire che non è materia per questa legislatura, ma lo sarà certamente nella prossima. Oltretutto su certe questioni non ci sono più pregiudizi ideologici".

La proposta della Confedilizia - come ha spiegato il Presidente confederale - "nasce dalla necessità morale ed oggettiva che è sotto gli occhi di tutti: introdurre una tassazione della casa più equa e più razionale". "Una riforma fiscale non è più procrastinabile", ha aggiunto Sforza Fogliani. "Per parlare esclusivamente dell'ICI, l'aumento in soli due anni è stato di 1.200 miliardi di lire, passando dai 17.500 miliardi del 1998 ai 18.700 del 2000. Per quest'anno" ha sottolineato il Presidente "l'aliquota media è oltretutto salita al 6,24 per cento".

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

Come rimediare, dunque, ad una disciplina fiscale sempre più pesante (oltretutto gravata dalla somma di imposte reddituali e patrimoniali) e variegata?

Per la Confedilizia, la strada da seguire con determinazione è quella di semplificare tutta la materia introducendo un unico tributo proporzionale sul reddito e affiancando a questa imposta una tassa per i servizi comunali. Come ha spiegato Gianfranco Gaffuri, ordinario di diritto tributario all'università di Milano, ci sono anche già i nomi: ILUR (Imposta locale sui redditi immobiliari) e TASC (Tassa per i servizi comunali). La prima è un'imposta comunale che è destinata a sostituire la serie di prelievi oggi esistenti. Nelle intenzioni della Confedilizia graverà sulla rendita catastale o, in alternativa, sul reddito effettivo. Sarebbero esonerate le prime abitazioni. La Tasc è immaginata, invece, come una tassa per i servizi comunali a carico di coloro che svolgano abitualmente un lavoro o abbiano comunque un'occupazione stabile nel territorio comunale.

La proposta della Confedilizia elaborata dallo studio Gaffuri ha trovato ampi consensi tra i numerosi intervenuti nel dibattito, tra i quali i parlamentari onn. Fongàro (Lega Nord), Guarino (Upr-Cossiga) e Martino (Forza Italia). Oltre ai tributaristi Avantaggiati, Malagù e Nitti e al catastista Brioli, hanno recato il loro apporto al Convegno anche i rappresentanti di numerose organizzazioni fra cui quelli dell'Adsi, dell'Apu, dell'Appc, dell'Assocond e dell'Inu. Il consigliere comunale di Roma, Baldi, ha ringraziato la nostra organizzazione per il sostegno dato alla campagna condotta nella capitale dall'esponente di An per l'abolizione dell'Ici.

ASSOTRUSTS
COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Studi sui trusts

Su *il fisco* (n. 44/'00), esaustivo studio di Simone Francesco Cociani dal titolo "I trusts come strumento di pianificazione fiscale internazionale".

Importante articolo sulla particolare materia anche sul *Corriere tributario* (n. 21/'00). Valerio Ficari vi pubblica uno studio dal titolo "Il trust nelle imposte dirette (Irpeg ed Irap): un articolato modulo contrattuale oppure un autonomo soggetto passivo?".

FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Al traguardo il portale mondiale

Siglato a San Francisco il protocollo d'intesa per la costruzione di un portale immobiliare mondiale. A febbraio del 2001 nascerà, dunque, il Consorzio internazionale delle associazioni immobiliari per dar vita a un sito Internet, promosso dalla Nar, la National association of realtors (Usa) che conta circa 800 mila associati, per favorire la globalizzazione del mercato. Gli immobili delle più grandi federazioni e associazioni di categoria di Usa, Italia, Guatemala, El Salvador, Brasile, Venezuela, Norvegia, Svezia, Francia, Irlanda, Islanda, Olanda, Nuova Zelanda, Canada, Australia, Russia, Polonia, Grecia, Indonesia e Slovacchia saranno presto on-line per permettere una maggiore facilità di scambi commerciali. Il protocollo è stato siglato durante la fiera degli immobiliaristi che si è tenuta a San Francisco e che ha visto la presenza di oltre 22 mila visitatori. Molte le delegazioni straniere presenti, tra cui quella della Fiaip, formata da circa 25 persone, che ha siglato il protocollo per il nostro Paese. L'iniziativa, prima nel suo genere, darà modo alle diverse associazioni di espandere le loro attività nel mercato globale, grazie a una maggiore facilità e velocità per concludere transazioni transnazionali. Il tutto per competere in maniera efficace e vincente, e per offrire alla clientela di tutti i Paesi collegati al network una qualità unica di standard per quanto riguarda prodotti e servizi. Il portale permetterà di pubblicizzare gli immobili di ciascuna associazione, programmare l'acquisto di beni connessi agli immobili e ai servizi, un e-commerce fra tutte le associazioni consorziate, unitamente alla possibilità di mostrare sul web i profili degli immobili che si potranno cercare attraverso strumenti ad hoc. In più, tutte le associazioni e federazioni che hanno aderito al protocollo arricchiranno il portale inserendo per ogni Paese on-line tutte le informazioni, le normative, la tassazione e, più in generale, tutto ciò che occorre sapere per acquistare immobili all'estero.

CASSA PORTIERI
COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Bilancio di un anno

Nel *Notiziario* della Cassa n. 3/'00 (fine dicembre) il Presidente Stroppa e il Vicepresidente Gardella tracciano un bilancio dell'attività di un anno della Cassa.

"Due provvedimenti – si dice in un articolo a firma congiunta – decisi dalle parti sociali in occasione del nuovo contratto di lavoro e di uno specifico accordo, hanno caratterizzato l'andamento dell'anno: l'aumento della misura dell'indennità economica di malattia e l'avvio della assistenza integrativa, con l'erogazione di contributi per eventi particolari (nascita, sostegno alle famiglie con figli inabili, morte). Continuano poi – continua l'articolo in questione – ad accrescersi il numero delle adesioni e quello degli interventi economico istituzionali. Diminuiscono i tempi istruttori delle pratiche e delle erogazioni, migliora la tempestività mentre la precisione degli interessati nell'inoltro della documentazione rende agevole e pronta la risposta alle esigenza relative".

ADSI
ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Rapporti" di *24 ore* sui Beni culturali

24 ore dell'1.12.'00 ha dedicato un dorso "Rapporti" ai Beni culturali. Pubblicato, nello stesso, un sondaggio Ispo presentato col titolo "Premiata l'azienda che investe in cultura". Di grande interesse anche un articolo di Salvatore Carrubba, assessore alla Cultura ed ai Musei al Comune di Milano, dal titolo "Tra pubblico e privato, molti tabù da superare".

CNR CASA
COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Diritto alla cessione, divieto alienazione, cooperative ...

Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Richiesta di cessione in proprietà - Diritto soggettivo dell'assegnatario.

In tema di edilizia economica e popolare, l'assegnatario che abbia maturato i requisiti previsti dalla legge per ottenere la cessione della proprietà dell'alloggio è titolare di un diritto soggettivo perfetto, sottratto alla discrezionalità dell'Amministrazione e, come tale, suscettibile di tutela avanti all'A.G.O.. Ne consegue che il colpevole ritardo dell'Amministrazione nell'adempimento dell'obbligo di trasferire la proprietà all'assegnatario può giustificare la richiesta di condanna dell'Amministrazione stessa al risarcimento del danno.

*Cass. civ., sez. I., 14 giugno 2000, n. 8101, Rocco c. Iacp Salerno (*C.c., mart. 1218; c.c. art 2043; L. 14 febbraio 1963, n. 60*)

Edilizia popolare ed economica – Cessione in proprietà – Alienazione – Divieto.

In relazione al divieto di alienazione degli alloggi popolari ceduti in proprietà agli assegnatari, l'art. 28 l. n. 513 del 1978 fissa in ogni caso in dieci anni decorrenti dalla stipulazione del contratto il termine di inalienabilità, indipendentemente dal fatto che il pagamento sia stato in contanti o rateale, solo per quest'ultimo caso disponendo che, ove la rateizzazione superi i dieci anni, il divieto di alienazione cessi non allo scadere dei dieci anni, bensì quando l'acquirente abbia pagato l'intero prezzo dell'immobile; tale disciplina trova giustificazione nell'intento di evitare che detti alloggi siano distolti dal fine cui erano destinati, ossia la soddisfazione del bisogno di abitazione dell'assegnatario e della sua famiglia, divenendo oggetto di atti speculativi, e pertanto non si pone in contrasto con gli artt. 3, 41 e 42 Cost..

*Cass. civ., sez. I, 30 maggio 2000, n. 7143, Moscarelli ed altro c. Curatela Fall. Ditta Blasi (*L. 8 agosto 1977, n. 513, art. 28*)

Edilizia popolare ed economica – Cooperative edilizie – Cooperativa a contributo statale – Locali non destinati ad abitazione.

È nullo, si sensi dell'art. 1418, primo comma, c.c., per contrarietà a norme imperative, il contratto di vendita o di promessa di vendita a terzi di aree esuberanti e locali non destinati ad abitazione, ai sensi dell'art. 8 R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, di proprietà di una cooperativa, se manca anche una sola delle autorizzazioni – rispettivamente del Ministero dei lavori pubblici e della Cassa Depositi e prestiti – espressamente previste dal successivo articolo 9 per adibire i locali ad uso di botteghe e magazzini e per affittarli, stante l'identità di *ratio* tra le due norme, entrambe miranti ad evitare operazioni speculative su immobili costruiti con contributo erariale e perciò proibitive di atti dispositivi su di essi senza i preventivi controlli pubblici, costituenti peraltro quel rispetto dei "modi di legge" che lo stesso articolo 8 espressamente richiede.

*Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2000, n. 8478, Edilizia Geltrude Bionda Srl c. Terra (*C.c. , art. 1418; R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 8; R.D. 28 aprile 1938,n. 1165,a rt. 9*)

Edilizia popolare ed economica – Cooperative edilizie – Immobili costruiti con denaro pubblico – Cedibilità a terzi.

I locali degli immobili costruiti dalle cooperative con denaro pubblico, non destinati ad abitazioni, così come le aree esuberanti e i locali adibiti a botteghe e magazzini, restano nel patrimonio della cooperativa perché sono cedibili a terzi, sia pure nei modi prescritti dagli articoli 8 e 9 del R.D. 28 aprile 1938 n. 1165, e pertanto non appartengono al condominio costituito tra i soci dopo la stipula del mutuo individuale, né quindi rileva che questi si oppongano agli atti dispositivi della cooperativa su tali beni.

*Cass. civ., sez II, 22 giugno 2000, n. 8478. Edilizia Geltrude Bionda Srl c. Terra (*R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 8; R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 9*)

ANIA
ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Desiata riconfermato alla presidenza

Alfonso Desiata, presidente di Generali, è stato riconfermato per il terzo mandato alla presidenza dell'Ania. A designarlo per il prossimo biennio è stata l'assemblea dell'Ania che ha nominato anche i quattro vice presidenti e la nuova giunta esecutiva. Eletti – come vice presidenti – Mario Greco, amministratore delegato e direttore generale della Ras, e Francesco Torri, amministratore delegato e direttore generale della Toro; rieletti Carlo Acutis, vice presidente della Vittoria assicurazioni e membro del consiglio di presidenza del Cea (comitato europeo delle assicurazioni) e Ivano Sacchetti, vice presidente e amministratore delegato di Unipol. Desiata ha sottolineato le linee programmatiche che accompagneranno il suo terzo mandato all'Ania: modernizzazione della struttura sfruttando le opportunità dell'information technology e "particolare attenzione alla bancassurance, che in Italia – come in altri Paesi – sta diventando protagonista importante del mondo assicurativo".

Entrano in giunta Adolfo Bertani (Zurich International), Giampaolo Brugnoli (Generali), Cesare Brugola (Commercial Union), Manlio Bruni (MPS), Piero Castelli (Reale Mutua), Fabio Cerchiai (Generali), Carlo Ciani (Sai), Enrico Tomaso Cucchiani (Commercial Union), Philippe Donnet (Axa), Roberto Gavazzi (Fondiaria), Edoardo Lombardi (Mediolanum Vita), Achille Perlino (Fideuram Vita), Ezio Paolo Reggia (Cattolica) e Fabrizio Rindi (Winthertur).

COFIC
COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il mattone? Compratelo allo sportello

Questo il titolo di un articolo di Evelina Marchesi comparso su *24 ore* nel quale sono illustrate le principali caratteristiche dei fondi chiusi immobiliari di diritto italiano già lanciati nel nostro Paese. Tra i vantaggi di questa forma di investimento – è detto nell'esaustivo articolo – la possibilità di puntare sul settore senza accollarsi la gestione diretta.

Il testo dell'articolo può essere chiesto dagli interessati alla Segreteria generale della Confedilizia.

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

Regolamento collaudo ascensori

È stato pubblicato in Gazzetta il D.P.R. 19.10.'00, n. 369, "Regolamento recante modifica al decreto del Presidente della Repubblica 30.4.1999, n. 162, in materia di collaudo degli ascensori".

Il provvedimento in questione proroga al 30.6.2001 il termine per il collaudo degli ascensori installati sino alla data del 30.6.1999.

Il testo del D.P.R. può essere richiesto dalle Associazioni territoriali interessate alla Segreteria generale della Confedilizia.

Atti immobiliari *on line*

È stato pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 29.12.'00, n. 302 il Decreto del Ministero delle finanze 13.12.'00, concernente l'utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti in materia di atti immobiliari, contenente il modello unico informatico e le modalità necessarie per la trasmissione dei dati. Si tratta delle norme tecniche per l'utilizzazione delle procedure telematiche per la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione, l'annotazione e la voltura degli atti relativi agli immobili. Il testo del provvedimento può essere richiesto alla Sede centrale dalle Associazioni interessate.

CONFEDILIZIA SERVIZI

Calendario murale

Calendario da tavolo

Calendario tascabile

I CALENDARI SONO TUTTI RICHIEDIBILI ALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI E ALLA SEDE CENTRALE DELLA CONFEDILIZIA

COSÌ PARLAVA VISCO

Poi, per fortuna è arrivato Del Turco

La proposta di eliminare dall'Irpef i redditi da fabbricati ha acceso molte discussioni.

Chi ha studiato il concetto di reddito sa che i redditi in natura vanno considerati ai fini fiscali e uno dei principali redditi in natura è quello che deriva dall'essere proprietari della casa in cui si abita. La gente dice: "Ho fatto tanti sacrifici per comprare la casa e ci devo pagare pure le tasse. Perché?". La risposta è semplice. Mettiamo che un cittadino abbia una casa, ci viva dentro e il reddito della sua casa non sia tassato. Poi deve trasferirsi altrove per lavoro, prende in affitto una casa uguale alla sua e dà in affitto la sua. Se il reddito imputato da fabbricati non fosse tassato egli passerebbe da una situazione di non tassazione a una situazione di tassazione e quindi subirebbe una discriminazione. Stando nella sua casa, in realtà, è come se il fitto lo pagasse a se stesso, quindi in via di principio si tratta di un reddito da sottoporre a tassazione per non creare discriminazioni tra proprietari e non proprietari, quindi tra vecchi e giovani, in qualche misura, perché i vecchi possiedono case in misura relativamente maggiore. La soluzione alternativa comporterebbe a rigore la deducibilità completa dei fitti pagati dai non proprietari: solo così si ristabilirebbe una situazione di parità di trattamento al costo di un'enorme erosione di base imponibile e quindi di perdite di gettito. In ogni caso l'attenzione dedicata ai proprietari rispetto agli affittuatari è stata eccessiva in Italia negli anni passati ed è per questo che abbiamo introdotto recentemente delle detrazioni fiscali per gli affittuatari.

In conclusione è opportuno che i redditi da fabbricati siano tassati. E in via di principio il reddito imputato dovrebbe essere equivalente a un fitto vero. Da noi i redditi imputati sono in molti casi inferiori a quelli reali, i fitti sono tassati ma c'è un'evasione molto consistente.

da *Il fisco giusto*, di Vincenzo Visco, intervista di Orazio Carabini

Appartiene a voi
LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

DA QUANDO SCATTA IL RINVIO DELLO SFRATTO

La legge n. 431/98 sulle locazioni abitative prevede che l'inquilino possa chiedere al giudice dell'esecuzione un differimento del rilascio (vale a dire dello «sfratto»). Stabilisce, però, i termini massimi di questo differimento (6 mesi o anche 18, per particolari ipotesi), ma non stabilisce invece da quando questo differimento - nella concreta misura fissata dal giudice - debba decorrere.

Finora, in merito, erano intervenute alcune pronunce, fra di loro contrastanti e - comunque - non convincenti: il Tribunale di Torino aveva stabilito che tale differimento debba decorrere dalla data di deposito dell'istanza di rinvio dell'esecuzione («e non dalla data del provvedimento giudiziale», avevano precisato quei giudici), e il Tribunale di Venezia aveva dal canto suo ritenuto che il differimento debba decorrere dal momento finale (27 luglio 1999) del periodo entro il quale gli inquilini potevano presentare - per i provvedimenti emessi prima dell'entrata in vigore della nuova legge - le istanze di rinvio.

Ora, però, è giunta una (più convincente) pronuncia del Tribunale di Cremona, consultabile nel suo testo integrale al sito dell'organizzazione della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Il giudice Bellegrandi ha infatti stabilito che («per motivi di certezza») il periodo di rinvio deve essere fatto decorrere «dalla scadenza del precedente termine ex art. 56 legge n. 392/78» fissato dal giudice di merito del rilascio. Una soluzione logica, che - a differenza di una, almeno, delle due decisioni citate sopra - si attaglia tanto alle istanze relative ai provvedimenti emessi prima del 30 dicembre 1998 quanto a quelle dei provvedimenti emessi in epoca successiva.

Nella stessa decisione, il Tribunale di Cremona si è anche allineato alla (ormai assolutamente prevalente) giurisprudenza che ritiene che la graduazione giurisdizionale degli «sfratti» non debba durare all'infinito. Ha ritenuto, infatti, che tale graduazione sia applicabile ai soli contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore della legge n. 431/98 e destinata a finire con il loro esaurirsi.

** Presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 10.12.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Leasing immobiliare: deducibili i canoni in caso di riscatto entro gli 8 anni

In caso di contratto di locazione immobiliare stipulato per la durata di 12 anni, successivamente prolungati a 15, se l'impresa utilizzatrice procede al riscatto del bene prima che siano trascorsi 8 anni, la deducibilità dei canoni di locazione è comunque ammessa. È quanto ha stabilito il Ministero delle finanze con Risoluzione 183/E del 4.12.'00.

L'art. 67 del Testo unico delle imposte sui redditi, nel disciplinare la deducibilità delle quote di ammortamento dei beni materiali strumentali per l'esercizio dell'impresa, prevede al comma 8 che, per i beni immobili acquisiti in locazione finanziaria, la deducibilità dei canoni è ammessa a condizione che la durata del relativo contratto di *leasing* non sia inferiore ad 8 anni. La durata minima del contratto ha lo scopo di evitare manovre elusive da parte dell'impresa utilizzatrice, mediante la deduzione dei canoni per l'acquisizione della disponibilità del bene in un arco temporale notevolmente più breve rispetto a quello occorrente per l'ammortamento dello stesso bene se acquistato a titolo di proprietà.

Nell'ipotesi di riscatto anticipato dell'immobile – rileva però il Ministero – non appare ravvisabile alcun intento elusivo da parte dell'impresa utilizzatrice del bene in quanto il riscatto anticipato comporta soltanto una riduzione del numero dei canoni stabilito nel contratto di locazione finanziaria e non ha alcun riflesso sull'ammontare dei canoni già portati in deduzione, purché il contratto preveda una durata non inferiore ad 8 anni. In sostanza – conclude la Risoluzione – l'espressione "durata del contratto", di cui alla norma in esame, deve intendersi riferita alla durata del contratto "prevista" e non a quella "effettiva".

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

GLI SFRATTI VANNO GRADUATI COSÌ

L'art. 6 della legge per le locazioni prevede due tipi di graduazione dei rilasci: per i provvedimenti emessi entro la data (30.12.98) di entrata in vigore della nuova normativa e quello per i provvedimenti emessi successivamente (sempre, però, per contratti non stipulati ai sensi della legge 431/98). Ma mentre per il primo tipo di graduazione è previsto che le istanze potessero essere presentate entro il 28 luglio '99, per il secondo nulla si stabilisce in proposito. Di qui, il problema: fino a quando si può chiedere il rinvio di rilasci (sfratti) stabiliti in provvedimenti successivi al 30.12.98? La risposta è venuta dal tribunale di Bergamo, in una sentenza (giudice estensore dottor Scibetta) consultabile al sito www.confedilizia.it. «In mancanza di espressa prescrizione di termini a opera del 4° comma dell'art. 6 l. 431/98 deve ritenersi che l'istanza di graduazione può essere proposta dal conduttore fino alla scadenza del termine per l'esecuzione fissato nel provvedimento di rilascio (art. 56 l. 392/78)». Infatti, «concretandosi l'istanza di rifissazione del giorno dell'esecuzione in una richiesta di proroga di un termine già fissato dal giudice, appare necessario che siffatta istanza sia presentata prima della scadenza del termine del quale è richiesta proroga».

Il tribunale ha ritenuto che il nuovo termine decorra dal precedente termine di rilascio fissato dal giudice di merito secondo l'anzidetta norma della legge dell'equo canone. Sempre il tribunale di Bergamo ha anche ritenuto che il giudizio di impugnazione avanti il tribunale collegiale della decisione del tribunale monocratico sull'istanza di differimento del rilascio presentata dall'inquilino, non si possa che fondare «sugli stessi elementi già sottoposti al vaglio del giudice di primo grado ed eventualmente valutati in modo inesatto o in violazione di norme processuali, non anche su elementi ulteriori e successivamente emersi (che possono dare luogo a revocazione straordinaria) o su situazioni giuridiche diverse da quelle delle parti».

**presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 18.12.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Successione convivente ed estremi fiscali sfratti

Il Tribunale di Roma ha sollevato eccezione di costituzionalità dell'art. 6 l. n. 392/78, come modificato dalla sentenza in merito della Corte Costituzionale , non prevedendosi la successione nel contratto di locazione del convivente in mancanza di prole.

L'obbligo di inserire nel precetto i dati fiscali di cui all'art. 7 legge 431/98 è stato (nuovamente) denunciato di costituzionalità. L'eccezione è stata ora sollevata dal Tribunale di Nocera Inferiore.

Il 100° numero di CONFEDILIZIA notizie *uscirà a* MAGGIO 2001

Successo del sito della Confedilizia

Sono state 1.400.000 le consultazioni delle pagine del sito web della Confedilizia (*www.confedilizia.it*) registrate nel 2000. Fra le sezioni più lette, quelle (continuamente aggiornate) della rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale e delle decisioni in materia di sfratti applicative della 431/'98.

APPUNTAMENTI

Restauro 2001

Dal 29.3.'01 all'1.4.'01, a Ferrara, *Restauro 2001* (Salone Internazionale dell'Arte del Restauro e della Conservazione dei Beni Culturali ed Ambientali). Informazioni: tf. 051/6646832

GIURISPRUDENZA CASA

Cancello con le chiavi, si può...

La Cassazione ha applicato al condominio, in una recente sentenza (n. 8394/'00, inedita), un principio già consolidato in materia di servitù.

"Rientra tra le facoltà del comproprietario – ha detto la Suprema Corte – la installazione di un cancello su un passaggio comune di un condominio, con consegna delle chiavi agli altri comproprietari, in quanto essa non impedisce l'altrui pari uso e, pertanto, configura un atto compiuto nell'esercizio del diritto di apportare alla cosa comune le modifiche necessarie per il suo miglioramento, e non può considerarsi come spoglio, né come turbativa o molestia del compossesso degli altri comproprietari".

Spese condominiali, decreto ingiuntivo

Per farsi pagare il dovuto, l'amministratore condominiale ha a disposizione – per espressa previsione di legge – una via facilitata, quella del decreto ingiuntivo (immediatamente esecutivo, tra l'altro, nonostante anche un'eventuale opposizione). E il condomino ingiunto, non può rifiutarsi di pagare contestando la legittimità delle delibere di spesa dalle quali discendono gli oneri condominiali a suo carico. Lo ha precisato la Cassazione, in una recente sentenza (n. 10427/'00, inedita).

"L'amministratore del condominio – hanno detto i giudici romani – può promuovere il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, e l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non può estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che devono invece essere fatte valere in via separata, con l'impugnativa di cui all'art. 1137 cod. civ.".

Amministrazione condominio, rendiconto spese

Che requisiti deve avere il rendiconto dell'amministratore condominiale? La Cassazione lo ha esaustivamente precisato in una sentenza (n. 9099/'00, inedita) emessa proprio negli ultimi mesi.

"La contabilità presentata dall'amministratore del condominio – ha detto la Suprema Corte – non è necessario che sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma deve essere idonea a rendere intelleggibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

Installazione di ascensore: innovazione o modificazione? Le svendite dei Beni culturali Box sotterraneo e Ici

Della reiterazione dei vincoli urbanistici preordinati ad espropriazione per pubblica utilità Sandro Pelillo tratta esaustivamente sulla rivista *Diritto processuale amministrativo* (n. 4/'00).

Ancora sul problema dell'installazione dell'ascensore (innovazione o modificazione?) interviene Rosamaria Zuccaro su *Giurisprudenza italiana* (n. 12/'00).

Maria Altobelli pubblica su *i Tributi locali e regionali* (n. 5/'00) uno studio dal titolo "Riflessioni su alcune problematiche in materia di Ici".

Delle verifiche periodiche degli ascensori e della scelta del manutentore si occupa il Vicepresidente confederale Michele Vigne in un articolo che compare su *Sviluppo impresa* (n. 3/'00).

"Espropriazione, occupazione d'urgenza e giusto procedimento secondo l'adunanza plenaria del Consiglio di Stato": è il titolo del contributo in argomento di Filippo Brunetti, su *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 3/'00).

Due studi da segnalare sul *Corriere tributario*. Sul n. 46, Carlo Nocera commenta la legge c.d. collegato fiscale, articolo per articolo (cfr. *Cn* novembre '00). Sul n. 47, Mariagrazia Bruzzone tratta dell'obbligo di notifica degli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali.

Sull'*Archivio giuridico della circolazione e dei sinistri stradali* (n. 11/'00) Stefano Maglia tratta del Regolamento di condominio e dei limiti alla disciplina dell'uso degli spazi adibiti a parcheggio.

In materia di "svendite" dei Beni culturali scrivono Marco Parini e Giorgio Muratore su *Italia Nostra* (n. 368/'00).

La tutela dei beni paesaggistici-ambientali secondo la disciplina del d. lgs. 29.10.1999 n. 490 è l'argomento che Giuseppe Turco Livieri affronta su *l'ufficio tecnico* (novembre '00).

Per finire, *il fisco*. Sul n. 45/'00, articoli di Paolo Ricci (Il reddito imponibile degli immobili locati), Aurelio Curina-Federico Rossi (Case per ferie-Adempimenti fiscali) e Francesco Paolo D'Orsogna (È ripetibile l'imposta di registro per gli acquisti della prima abitazione con i benefici delle leggi agevolative afferenti). Sul n. 46, da segnalare gli studi di Stefania Cianfrocca – Claudia Rotunno (I tributi locali e lo Statuto dei diritti del contribuente) e Antonino Gentile (Il Regolamento Ici). Sul n. 47, commento di Nicola Sardi e Nicoletta Giordani sulle ultime sentenze in materia di box sotterraneo e Ici.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Lo scadenzario del proprieta

16 Gennaio 2001 - Martedì

Imposte e contributi

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

20 Gennaio 2001 - Sabato

Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2000 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

30 Gennaio 2001 - Martedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.1.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.1.'01, di contratti pluriennali.

31 Gennaio 2001 - Mercoledì

Tosap

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa.

31 Gennaio 2001 - Mercoledì

Invim decennale

Ultimo giorno per la presentazione – da parte di società, enti, associazioni e delle altre organizzazioni soggette all'Irpeg – della dichiarazione per gli immobili per i quali si è compiuto il decennio di ininterrotto possesso nel secondo semestre duemila.

31 Gennaio 2001 - Mercoledì

Denuncia gestione separata Inps

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della denuncia cartacea, relativa al secondo, terzo e quarto trimestre 2000, dei compensi corrispondenti per collaborazioni soggette alla gestione separata Inps.

8 Febbraio 2001 - Giovedì

Ricorso contro le rendite

Ultimo giorno per presentare ricorso contro gli atti di attribuzione o di modificazione delle rendite divenuti definitivi per mancata impugnazione entro il 9.12.'00.

16 Febbraio 2001 - Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2000 e all'anticipo 2001.

16 Febbraio 2001 - Venerdì

Inail

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) del Modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2000.

28 Febbraio 2001 - Mercoledì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nell'anno precedente e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

28 Febbraio 2001 - Mercoledì

Denuncia gestione separata Inps

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della denuncia su supporto magnetico, relativa al secondo, terzo e quarto trimestre 2000, dei compensi corrispondenti per collaborazioni soggette alla gestione separata Inps.

2 Marzo 2001 - Venerdì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.2.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.2.'01, di contratti pluriennali.

16 Marzo 2001 - Venerdì

Imposte e contributi

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

30 Marzo 2001 - Venerdì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.3.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.3.'01, di contratti pluriennali.

30 Marzo 2001 - Venerdì

Imposta sostitutiva dell'Invim decennale

Ultimo giorno per il versamento dell'imposta sostitutiva dell'Invim decennale, per gli immobili per i quali il decennio si compie fra il 1°.1.'02 e il 31.12.'02.

17 Aprile 2001 - Martedì

Imposte e contributi

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

30 Aprile 2001 - Lunedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.4.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.4.'01, di contratti pluriennali.

30 Aprile 2001 - Lunedì

Irpef - Mod. 730

Ultimo giorno per la presentazione del Mod. 730/2001 (redditi 2000) al sostituto d'imposta.

30 Aprile 2001 - Lunedì

Tosap

Ultimo giorno per il versamento della rata di aprile della tassa.

16 Maggio 2001 - Mercoledì

Imposte e contributi

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

30 Maggio 2001 - Mercoledì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.5.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.5.'01, di contratti pluriennali.

31 Maggio 2001 - Giovedì

Dichiarazione sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770).

31 Maggio 2001 - Giovedì

Irpef - Mod. 730

Ultimo giorno per la presentazione del Mod. 730/2001 (redditi 2001) al Caf.

31 Maggio 2001 - Giovedì

Irpef - Versamento

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2001 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2000 ed in acconto per il 2001.

18 Giugno 2001 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio

rio di casa e del condominio

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

2 Luglio 2001 - Lunedì

Irpef - Modello Unico

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2001 (redditi 2000).

2 Luglio 2001 - Lunedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.6.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.6.'01, di contratti pluriennali.

2 Luglio 2001 - Lunedì

Dichiarazione sostituti d'imposta - Trasmissione telematica

Ultimo giorno per la trasmissione telematica, da parte degli intermediari abilitati, del Mod. 770 (dichiarazione dei sostituti d'imposta) del condominio.

2 Luglio 2001 - Lunedì

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della prima rata per il 2001 (pari al 50% dell'imposta dovuta nel 2000), salvo diversi termini stabiliti dal Comune.

16 Luglio 2001 - Lunedì

Imposte e contributi

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

30 Luglio 2001 - Lunedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.7.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.7.'01, di contratti pluriennali.

31 Luglio 2001 - Martedì

Ici - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione Ici per il 2000, per i soggetti tenuti a tale adempimento (termine legato a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi), salvo diverse disposizioni del Comune.

31 Luglio 2001 - Martedì

Dichiarazione Invim decennale

Ultimo giorno per la presentazione - da parte di società, enti, associazioni e delle altre organizzazioni soggette all'Irpeg – della dichiarazione per gli immobili per i quali si è compiuto il decennio di ininterrotto possesso nel primo semestre 2001.

31 Luglio 2001 - Martedì

Tosap

Ultimo giorno per il versamento della rata di luglio della tassa.

16 Agosto 2001 - Giovedì

Imposte e contributi

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

30 Agosto 2001 - Giovedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.8.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.8.'01, di contratti pluriennali.

17 Settembre 2001 - Lunedì

Imposte e contributi

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

1° Ottobre 2001 - Lunedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.9.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.9.'01, di contratti pluriennali.

16 Ottobre 2001 - Martedì

Imposte e contributi

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

30 Ottobre 2001 - Martedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.10.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.10.'01, di contratti pluriennali.

31 Ottobre 2001 - Mercoledì

Irpef - Modello Unico - Trasmissione telematica

Ultimo giorno per la trasmissione telematica del Mod. Unico 2001 delle persone fisiche e delle società di persone, per mezzo degli intermediari abilitati.

31 Ottobre 2001 - Mercoledì

Tosap

Ultimo giorno per il versamento della rata di ottobre della tassa.

16 Novembre 2001 - Venerdì

Imposte e contributi

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

30 Ottobre 2001 - Martedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.11.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.11.'01, di contratti pluriennali.

30 Novembre 2001 - Venerdì

Irpef - Versamento acconto 2001

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta dalle persone fisiche e dalle società di persone.

17 Dicembre 2001 - Lunedì

Imposte e contributi

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

20 Dicembre 2001 - Giovedì

Saldo Ici

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'imposta dovuta per il 2000 (imposta totale dovuta per il 2000 al netto dell'importo del versamento della prima rata), salvo diversi termini stabiliti dal Comune. I soggetti non residenti possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

31 Dicembre 2001 - Lunedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.12.'01 nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.12.'01, di contratti pluriennali.

31 Dicembre 2001 - Lunedì

Fabbricati ex rurali

Ultimo giorno per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso i caratteri di ruralità.

Lo scadenzario del datore di lavoro colf

10 Gennaio 2001 - Mercoledì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2000.

10 Gennaio 2001 - Mercoledì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre ottobre-dicembre 2000.

Marzo 2001

Certificazione retribuzione

In questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2000 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte di quest'ultimo.

10 Aprile 2001 - Martedì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2001.

10 Aprile 2001 - Martedì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2001.

Giugno-Settembre 2001

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi.

10 Luglio 2001 - Martedì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2001.

10 Luglio 2001 - Martedì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2001.

10 Ottobre 2001 - Mercoledì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2001.

10 Ottobre 2001 - Mercoledì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2001.

20 Dicembre 2001 - Giovedì

Tredicesima

Corresponsione al lavoratore domestico della tredicesima mensilità

SFRATTI

Corte di cassazione
Sez. III, 23 luglio 1992, n. 8874.
Pres. Iannotta –Est. Di Nanni – P.M. Leo (diff.) – Boccadoro (avv. Patta) c. Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la Provvista di nuove Chiese (avv.tiPunzi e Travaglini).

Sfratto – Esecuzione – Provvedimenti temporanei – Inoppugnabilità – Natura.

I provvedimenti previsti dall'art. 610 c.p.c., essendo destinati ad esplicare un effetto temporaneo, non vincolano il giudice che li ha emessi, che può sempre modificarli per adattarli alla concreta situazione di fatto, e non possono, quindi, essere impugnati, essendo privi del carattere della decisorietà, con il ricorso in cassazione di cui all'art. 111 della Costituzione. Peraltro, i detti provvedimenti, ove non si limitino a risolvere difficoltà solo materiali nell'esecuzione bensì comportino la risoluzione di questioni relative al diritto di procedere alla esecuzione, hanno natura di sentenza soggetta ai mezzi ordinari di impugnazione. (C.p.c., art. 610) ([1]).

([1]) In senso conforme alla prima parte della massima, cfr. Cass. 22 agosto 1989, n. 3735, massimata in *Arch. loc.* 1989, 792 e Cass. 21 giugno 1984, n. 3674, *ivi* 1984, 698.

(da *Arch. loc.* 1993, 89).

LOCAZIONI

Quando scade l'affitto?

UN lettore di Savona ha stipulato un contratto di locazione abitativa, in base alla tipologia - prevista dall'articolo 2, comma 1, legge 431/98 - dei contratti liberi (quelli, cioè, che debbono avere durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali sono rinnovati per un periodo di quattro anni, a meno che il locatore, al termine della prima scadenza, intenda adibire l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, ovvero intenda eseguire sull'immobile le opere indicate nell'articolo 3 della legge o vendere l'immobile con le modalità e le condizioni previste nello stesso articolo 3).

SCADENZA

Al lettore è stato riferito che, al termine della seconda scadenza (vale a dire - supponendo che il primo periodo sia stato di quattro anni - dopo otto anni) il contratto, in caso di mancato invio della disdetta, non si rinnoverebbe tacitamente per soli quattro anni, ma per altri otto. Questo perché il legislatore, nell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 2, ha stabilito che, in mancanza dell'invio della disdetta, «è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni».

CONDIZIONI

La tesi si fonderebbe sulla terminologia usata dal legislatore che con l'espressione «alle medesime condizioni», avrebbe inteso ricomprendere fra le condizioni contrattuali anche il primo periodo di rinnovo. A nostro avviso, al contrario, proprio tale espressione lascia chiaramente intendere che il contratto si rinnova di soli quattro anni (o, comunque, per un periodo di durata uguale a quella del primo periodo), poiché il periodo di rinnovo (che, indipendentemente dalla durata del primo periodo, è sempre di quattro anni) non è una «condizione» (con tale termine il legislatore ha inteso riferirsi, in senso atecnico, alle clausole del contratto, volute dalle parti stipulanti) del contratto stesso, ma un elemento, per così dire, estraneo al contratto, in quanto determinato non dalle parti, ma dalla legge.

TESI IN CONTRASTO

Non a caso la miglior dottrina ha rilevato che, malgrado la cattiva formulazione della norma, deve ritenersi che «il rinnovo tacito alle medesime condizioni» significa rinnovo di quattro anni (e non di quattro anni rinnovabili), come si desume anche dall'articolo 3, che per la procedura di diniego di rinnovazione fa riferimento «alla prima scadenza». Dunque, l'articolo 3 legge 431, che disciplina la disdetta del contratto da parte del locatore alla prima scadenza, sta inequivocabilmente a dimostrare che la «durata del contratto» corrisponde a quella indicata dalle parti come prima scadenza e non è comprensiva di quella «aggiunta» (in caso di mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego del rinnovo) dal legislatore, la quale, proprio perché aggiunta, non «è condizione» (cioè non fa parte) del contratto. E altresì vero che il secondo periodo del comma 1 dell'articolo 2, riferendosi al termine del secondo quadriennio, usa l'espressione «alla seconda scadenza del contratto», ma tale espressione è da intendersi, per quanto sopra osservato, nel senso di «al termine del primo periodo di rinnovo».

Giorgio Parmeggiani
Coordinamento legali Confedilizia

da *La Stampa* 18.12.'00

Ordinanza alluvioni Provincia di Bolzano

Nuova ordinanza ministeriale per i danni di cui alle recenti alluvioni: è la n. 3098 ed estende le disposizioni delle precedenti ordinanze (per le stesse, cfr *Cn* nn. 10 e 11/'00) alla provincia autonoma di Bolzano. La nuova ordinanza – a parere dell'Ufficio legale della Confedilizia – non esercita comunque alcun effetto in materia di sfratti.

Niente sconti "prima casa" per gli immobili rurali

Per l'acquisto di edifici rurali non è possibile godere delle agevolazioni tributarie concernenti l'acquisto della "prima casa". È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 16168/'00, rilevando che la destinazione di un fabbricato a civile abitazione non è di per sé sufficiente, né idonea, a consentire il godimento dei benefici in questione, per l'impossibilità di accertare se esso abbia o meno le caratteristiche, richieste a fini agevolativi, di immobile non di lusso, (parametri stabiliti dal d.m. 2.8.'69 solo con riferimento agli immobili urbani). Pertanto, il fabbricato rurale, in quanto tale, ancorché destinato a civile abitazione, non può godere dei benefici in questione.

Collaudo ascensori, proroga al 30 giugno 2001

I collaudi per gli ascensori installati prima del 1°.7.'99 potranno essere effettuati sino al 30.6.'01 (cfr. *Cn* ott. '00). È quanto prevede il d.p.r 369 del 19.10.'00, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 369 del 14.12.'00.

Imposta di registro al 2% se la Onlus è locataria

Si applica l'imposta di registro nell'ordinaria misura proporzionale del 2% – e non in misura fissa – al contratto di locazione stipulato da una Onlus (organizzazione non lucrativa di utilità sociale) in qualità di locataria. Lo afferma il Ministero delle finanze nella Risoluzione 194/E del 21.12.'00. L'applicazione dell'imposta fissa – aggiunge la Risoluzione – è prevista solo in caso di atti traslativi della proprietà o di diritti reali immobiliari di godimento.

Ne consegue – conclude il Ministero – che agli effetti dell'adempimento dell'obbligo del pagamento dell'imposta, l'ente in questione risponde in via solidale del tributo anche in presenza di clausole dirette a trasferire all'altra parte contraente o a terzi l'obbligazione tributaria.

Scaduto il 2 gennaio termine denuncia pozzi

La denuncia dei pozzi adibiti ad usi domestici o ad uso diverso doveva essere effettuata – nei modi stabiliti dalle singole Regioni – entro lo scorso 2 gennaio. Il termine di legge – stabilito dalla normativa al 31.12.2000 – doveva infatti intendersi prorogato, per effetto delle festività di domenica e del 1 gennaio, a tale giornata.

Lo ha tempestivamente comunicato la Confedilizia, la quale ha ricordato altresì che per i pozzi ad uso domestico o agricolo era sufficiente l'autocertificazione. La nostra organizzazione ha ricordato, inoltre, che è sanzionata l'omessa denuncia solo dei pozzi diversi da quelli adibiti ad usi domestici (per tali intendendosi anche quelli utilizzati per annaffiare giardini o orti e abbeverare il bestiame). La presentazione della denuncia ha estinto ogni eventuale precedente illecito amministrativo per omessa denuncia.

24 ore e i dati di Moffa

In data 24.11.2000, *24 ore* ha riferito che il Presidente della Provincia di Roma, Silvano Moffa, aveva dichiarato che "il 58% dei contratti (di locazione) non è nemmeno registrato e un altro 5% nasconde una parte in nero non dichiarata" aggiungendo altresì che "solo il 36,5% è registrato regolarmente". Il giornale aveva poi aggiunto che "le dichiarazioni confermano i risultati di un sondaggio promosso dal Sunia".

Interpellato dalla nostra Organizzazione circa l'origine dei dati da lui riferiti, il Presidente Moffa ha peraltro risposto che gli stessi "emergono da una indagine del Sunia".

Non, quindi, conferma (istituzionale, e a nuovo titolo) dei dati Sunia, sibbene *ripresa* dei dati medesimi.

Diffida inquilini morosi

Raccomandata A/R

Egregio Signor
……

Oggetto: Diffida-risoluzione contrattuale di diritto

Il sottoscritto ……, proprietario dell'immobile sito in …….., alla via……., a Lei locato in forza del contratto di locazione del ……, registrato il ……., al n° …….. Ufficio del registro Atti Privati di ……,

LA INVITA e DIFFIDA

a provvedere al pagamento del canone di locazione relativo al periodo……pari a lire……..., ed ancora da Lei dovuto, entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento della presente.

Decorso il termine sopraindicato in difetto di pagamento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454, comma 3, c.c. il contratto *de quo* s'intenderà risolto di diritto.

Distinti saluti.

……. (firma)

Testo della diffida da inviare agli inquilini morosi, predisposto dall'Ufficio legale della Confedilizia. Decorsi 15 giorni dal ricevimento, il proprietario – ai sensi della sentenza che la nostra organizzazione ha recentemente ottenuto dalla Corte Costituzionale (*Cn* settembre '00) – non dovrà più corrispondere le imposte sui canoni non riscossi.

Per un'imposta unica sulla rendita dei fabbricati

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI
presidente Confedilizia

La Confedilizia tiene oggi a Roma un convegno (al quale partecipa anche il ministro delle finanze Ottaviano Del Turco) per sottoporre a un pubblico confronto la propria proposta per l'istituzione di un'imposta comunale unica sulla rendita dei fabbricati nonché di una tassa sui servizi comunali.

La proposta è illustrata, nei suoi dettagli tecnici, in uno studio che, redatto, per conto della Confederazione, dal prof. Gianfranco Gaffuri (che terrà al convegno odierno la relazione introduttiva), è pubblicato dalla Confedilizia edizioni, alla quale gli interessati possono richiedere la relativa pubblicazione. Le motivazioni della proposta, invece, sono illustrate nell'introduzione che apre quest'ultima e sono, anche, presto dette.

L'imposizione fiscale sugli immobili è oggi costituita da un insieme di norme fra loro scoordinate, così che è persin difficile (e, forse, è proprio l'effetto che da qualcuno si vuole) misurarne in termini esatti la gravosità, comunque ben nota agli operatori, fino al punto di allontanarli (nonostante notizie, ricerche e previsioni propiziate da ben individuati interessi, che ciclicamente vengono ospitate da una stampa compiacente e controllata) dall'investimento immobiliare, siccome ormai privo di redditività.

E mentre grava sul settore lo spettro dei nuovi estimi (di fatto fugata, invece, la riforma dell'imposizione immobiliare concepita dal ministro Visco, finalizzata, come da sua dichiarazione alla commissione finanze del senato del 10 febbraio 1999, anche a realizzare un prelievo tributario maggiore sugli immobili locati), l'assommarsi di imposte reddituali e di imposte tipicamente patrimoniali porta a un progressivo effetto ablatorio della proprietà, vieppiù intollerabile e discriminatorio.

La Confedilizia, organizzazione storica della proprietà edilizia, ha allora sentito la responsabilità di formulare una propria proposta di riordino della fiscalità immobiliare, nell'intento di accelerare, attraverso un proficuo dibattito, un intervento legislativo nel campo, che non può ormai più ritardare.

E l'ha sottoposta alla valutazione (e alle osservazioni, anche critiche) di chi sente l'imperativo, morale, anzitutto, di porre rimedio a una situazione iniqua.

Le reazioni sono state, finora, positive, e anche entusiaste. Ma il confronto di oggi è fondamentale.

Prima di tutto, si tratta di stabilire se si ritiene che la (paradossale) situazione attuale, e di cui s'è detto, possa ancora essere tenuta in piedi. Si tratta, in particolare, di vedere se si vuole, o no, allineare invece l'Italia all'Europa e, in genere, ai paesi (diciamolo pure) fiscalmente civili.

Non è possibile che la Corte costituzionale tedesca affermi a chiare lettere il principio che imposte patrimoniali e imposte reddituali non possono convivere all'infinito, e la nostra Corte dribbli invece il problema, affermando, come ha affermato in più sentenze a proposito dell'Ici, che l'imposizione patrimoniale si giustifica (siccome indicatore indiretto di reddito) e basta.

In secondo luogo, si tratta di stabilire quale scopo abbia il fisco, e il fisco immobiliare in particolare.

Solo quello di fare cassetta? O anche quello di indirizzare, in qualche modo, i comportamenti? Se l'unico scopo non è il primo ma è anche (perlomeno, anche) il secondo, allora non si può non evidenziare che l'obiettivo di allargare il campo della locazione (come modo di risolvere i problemi della mobilità delle forze del lavoro sul territorio) può essere realmente perseguito proprio solo con l'attuazione dell'imposta unica reddituale proposta dalla Confedilizia.

Fin che le cose stanno come sono ora, per che ragione mai i comuni dovrebbero rinunciare a introiti Ici abbassando le relative aliquote (e, infatti, nella gran parte dei casi si sono comportati in ben differente modo) per contribuire alla diffusione della locazione, quando i risultati (fiscali) di una tale diffusione ridondano poi solo a favore dell'Irpef (e, quindi, solo dello stato)?

È un nodo, questo, che deve essere sciolto, e che non può essere sciolto che nel modo proposto dall'organizzazione della proprietà edilizia.

A meno, naturalmente, che gli omaggi alla diffusione della locazione non siano che omaggi formali, preferendosi, nella realtà, costruire (e costruire ancora, nonostante tutto e nonostante, soprattutto, le case vuote e i centri storici in malora) perché a molti politici non interessa niente sprecare ancora territorio, e sottrarre ulteriore spazio all'agricoltura.

A molti di loro interessa solo una cosa: avere a disposizione soldi (quanti più soldi possibile) da spendere.

Corrado Sforza Fogliani

da *ItaliaOggi* 14.12.'00

NOVITÀ IN LIBRERIA

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Ancora sui (benedetti) Consorzi di bonifica
Torniamo al nucleare
Gli affitti del cardinale

Ernesto Moro (Milano) così scrive a *24 ore* (27/10): "In una recente trasmissione tv il ministro delle finanze, con moderato compiacimento segnalava la detassazione di 100 lire/litro sul costo del gasolio riscaldamento di cui 50 lire/litro approvate dalla Legge finanziaria che si aggiungono alle 50 lire/litro già esistenti. Il ministro, però, non evidenziava che, per effetto dell'aumento del greggio, lo Stato ha beneficiato di un aumento di imposta pari a lire 70/litro. Grazie all'incremento dell'Iva su questo prodotto, ci troviamo pertanto alle soglie della stagione invernale con un costo superiore al 20% rispetto all'inizio della stagione scorsa. Circa 7.500.000 italiani vivono sotto la soglia di povertà (dati Istat) dei quali una parte si scaldano con il gasolio riscaldamento. L'effetto della diminuzione di 50 lire del giorno 3 ottobre è stata parzialmente vanificata dall'incremento del prodotto di questi ultimi giorni. La tassa di lire 1.000 ancora gravante su questo prodotto non ha riscontri in nessun altro Paese. Il gasolio riscaldamento, unico esempio in Europa, ha raggiunto questo assurdo primato in Italia nel 1986 per effetto della fiscalizzazione della diminuzione del greggio passato da $ 40 a $ 11 a barile. Lo Stato italiano nella sua famelica necessità di risorse si accanì su un bisogno di prima necessità che è quello di scaldarsi. Ora a seguito dell'incremento del greggio da $ 11/12 agli attuali $ 30 circa il barile, deve provvedere a defiscalizzare l'aumento nell'imminenza della stagione invernale. Il diritto di scaldarsi è di tutti. Non si aiutano i cittadini solo aumentando le buste paga o le pensioni, ma si può aiutare anche riducendo la pressione fiscale su un bene di prima necessità…".

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

Il geom. Fausto Pettorelli (Piacenza) si sfoga sul quotidiano *Libertà* (5/11): "Ho visto su un giornale che i Consorzi di bonifica emiliani hanno fatto un sito internet (a nostre spese) propagandandolo poi col dire che bastava "cliccare" per sapere "perché si paga". Ho fatto fare il giochino a mio figlio, e ho visto che è appunto un giochino. Il sito Bonifica dice solo quanto si paga, non perché si paga (capisco che il discorso sia arduo anche per loro…); ma quanto devo pagare quei signori me lo sanno puntualmente dire ogni anno attraverso il loro esattore, la Banca Agricola Mantovana (ora "Monte dei Paschi")".

Della deducibilità dell'Ici tratta Pasquale Marzio (Udine) sul *Corriere della Sera* (26/11): "A proposito di bonus fiscale se ne stanno sentendo tante e qualcuna anche stravagante, vedasi spese mediche per cure a cani e gatti che saranno deducibili dalle tasse. Nessuno ha pensato a includere tra gli oneri deducibili dal reddito imponibile l'Ici, che di fatto genera un'Irpef occulta sulla casa. Faccio un esempio: un contribuente che paga 1.000.000 di lire di Ici di fatto ha una riduzione di reddito di 1.000.000 di lire, perciò, togliendo tale somma dalla fascia più alta del reddito imponibile, nell'ipotesi che l'aliquota massima del contribuente sia del 35 per cento, l'Irpef "occulta" sarebbe di 350.000 lire".

24 ore (25/11) pubblica questa lettera di Paolo Fornaciari (Milano): "Ho letto con piacere sul *Sole 24 ore* del 18 novembre, le dichiarazioni del ministro all'industria Enrico Letta sul ritorno al nucleare, fonte che, "è inutile negarlo, sta tornando prepotentemente alla ribalta nei maggiori Paesi industrializzati". Dichiarazioni che fanno seguito a quelle analoghe espresse a livello comunitario, prima dal Commissario all'Energia Loyola de Palacio, poi dallo stesso presidente della Commissione Romano Prodi".

Col ministro Visco se la prende Gilberto Cherio (Rimini) su *Il Giornale* (30/11): "Alla faccia tosta del Sig. Visco oggi abbiamo ricevuto la fattura del metano relativa al periodo 1.3.2000 – 16.11.2000 così ripartita: consumo gas £. 525.792; imposta di consumo £. 326.815; addizionale regionale £. 67.080; quota fissa £. 40.000; Iva 20% su £. 959.687, 191.938. Mi pare giusto e doveroso che un così ristretto ed elitario bene di consumo subisca un'incidenza fiscale così elevata. Grazie Ministro".

Sul telefono, questa lettera di Giovanni Scarinci (Pesaro) a *Libero* (30/11): "Da poco più di un anno ho avviato un'attività turistica in campagna, a Peglio, nelle vicinanze di Urbino. Tra le mille difficoltà che come giovani e squattrinati sapevamo di incontrare, la più assurda è sicuramente l'allacciamento della linea telefonica. La monopolista Telecom Italia ci ha chiesto la bellezza di 4 milioni e mezzo, poiché abitiamo a tre chilometri dal paese e a uno e mezzo dall'ultima casa dotata di telefono. Il bello è che non possono allacciarsi all'ultima abitazione, perché dicono di aver installato un filo singolo e perciò devono fare capo alla centralina. Mi chiedo: se le altre case che si trovano nel mezzo o addirittura oltre la mia saranno abitate e necessiteranno del telefono, quanti fili la Telecom dovrà tirare? Immaginatevi la mia rabbia quando vedo le loro pubblicità che parlano di futuro e di riduzione dei costi, di tecnologia alla portata di tutti, di concorrenza. Come vorrei il futuro io? Senza Telecom…".

Alfio Galdelli (Lodi) così scrive a *Il Gioranle* (7/12): "Il cardinale Martini di Milano ha detto che molte persone sono oggi nella condizione di "non poter reggere il peso degli affitti che oggi il mercato esige". Bravissimo, forse è anche vero. Ma invece di dare la colpa, come sostanzialmente fa, ai proprietari di casa e al mercato, il cardinale dovrebbe indirizzare i suoi strali al posto giusto. Dovrebbe dire che fin che la metà degli affitti va al fisco, i canoni cresceranno sempre. Perché non dice questo? Perché non fa un "accorato appello" ai politici, nazionali e comunali, affinchè diminuiscano le insopportabili tasse sulla casa e diminuiscano così i fitti?".

Il *Resto del Carlino* (10/12) pubblica questa lettera di Sergio Amanti (Bologna): "In Italia c'è un balzello fiscale di origini ataviche: la tassa sul rinnovo annuale dei contratti di affitto. In pratica tutti gli anni, proprietario ed inquilino, debbono ver-

LA LETTERA DEL MESE

ALLUVIONE FA RIMA CON DEMAGOGIA

C'è l'alluvione. E il governo che cosa fa? Blocca gli sfratti, tanto per cominciare. Li blocca in tutta l'Alta Italia, indiscriminatamente. Poi, s'accorge della stupidità di quel che ha fatto e scarica la patata bollente sui prefetti, perché individuino i comuni in cui bloccare gli sfratti. Osservo: prima di tutto, che siamo alla solita demagogia; secondo, che questa sinistra non ha proprio fantasia. Ha perso il vizio (di dire come la pensa), ma non il pelo (di prendersela con la proprietà e con chi affitta in particolare). Speriamo che a primavera finisca tutto.

avv. Angelo Rubbia, Roma

da *ItaliaOggi* 15.12.'00

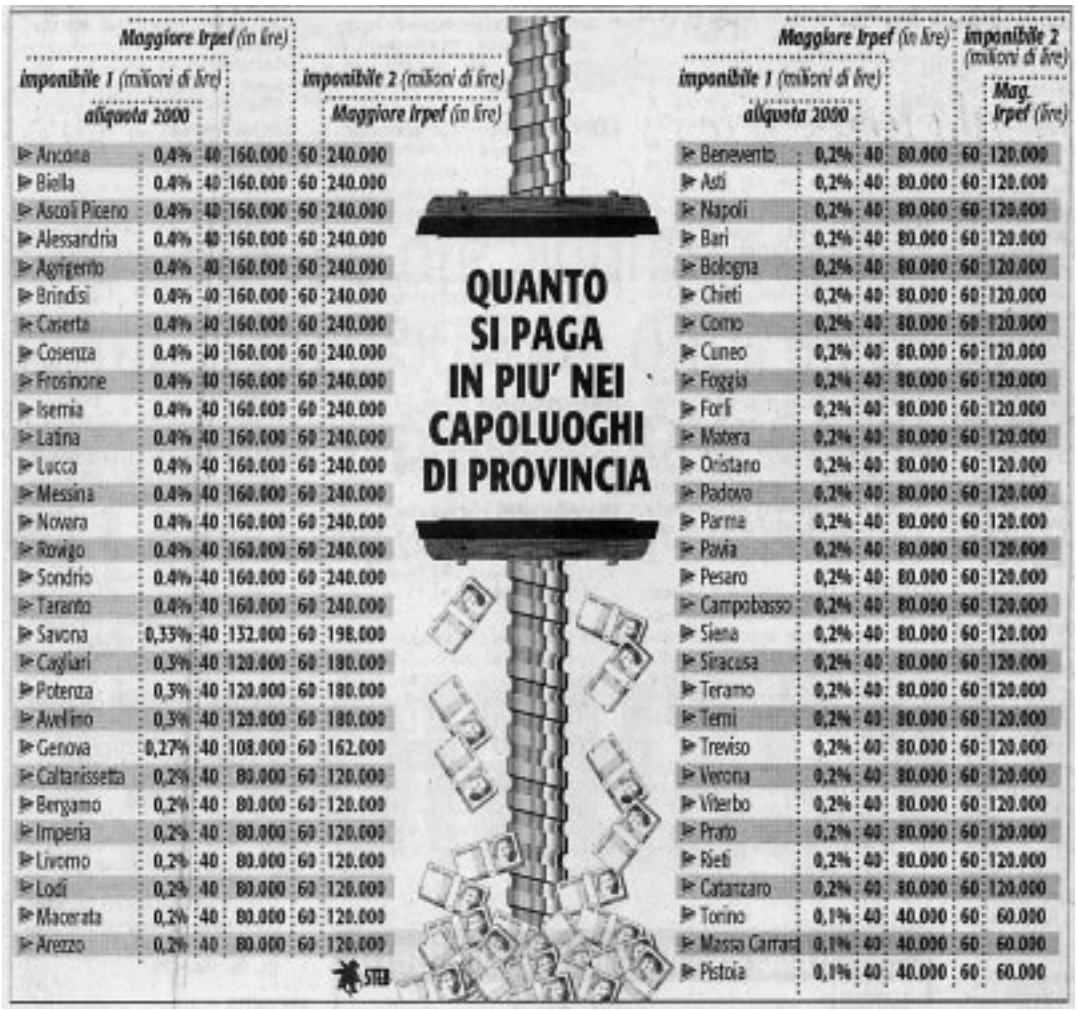
sare una tassa senza avere un riscontro di servizi dallo Stato che incassa e basta: il proprietario paga già le tasse sull'affitto riscosso e l'inquilino non può detrarre dalle sue tasse l'importo pagato".

Ancora sui Consorzi di bonifica questa lettera di Fausto Pastorelli di Fiorenzuola d'Arda (PC) pubblicata su *24 ore* (8/12): "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 neanche fatto sentire. Quanto continuerà, questa storia? E i politici, continuano a tenerci il dito?".

In materia di estimi catastali Ferdinando Finizio di Roma scrive a *Il giornale* (14/12): "Dopo oltre otto anni e mezzo, è andato in discussione presso la Commissione Tributaria Provincia di Roma, un mio ricorso contro la determinazione dei nuovi estimi catastali per l'appartamento da me abitato, ricorso datato 25/2/92. Naturalmente il ricorso è stato respinto, come da notifica raccomandata recante la fantomatica data del 31/11/00, ma questo non mi impedisce di esprimere la più profonda vergogna di far parte di un Paese nel quale un cittadino debba attendere oltre otto anni per conoscere l'esito di un ricorso contro la pubblica amministrazione. E' solo una magra soddisfazione, ma è importante perché sottolinea e stigmatizza una situazione generale insopportabile che fa precipitare la nostra Italia al rango di un Paese fuori dal mondo civile".

Concludiamo con questa lettera di Franco Vicentini (di Treviso) sul *Corriere della sera* (16/12): "Molti protestano perché in Italia si pagano troppe tasse, ma pochi si rendono conto che se tagliassimo le spese per gli enti inutili (anche le province e le prefetture penso siano tra questi), le pensioni baby a chi ha altri redditi, gli stipendi e le pensioni d'oro ai parlamentari, ai consiglieri regionali e agli alti burocrati, tutti i privilegi al clero cattolico, ecc. ecc. lo Stato risparmierebbe ogni anno più di centomila miliardi. Ma quanti italiani sarebbero d'accordo?".

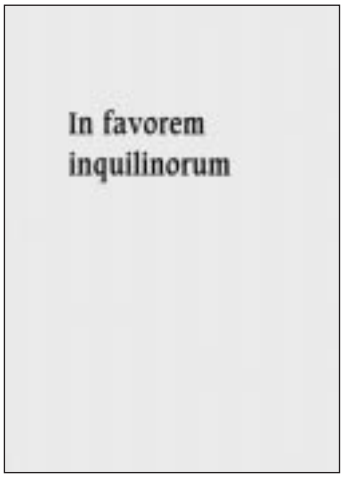
a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



da *Libero* 29.10.'00

Se tutti gli uomini fossero completamente uguali per doti e tendenze, dovremmo trattarli in modo diverso per ottenere un qualunque tipo di organizzazione sociale. Fortunatamente, non sono uguali; ed è solo grazie a ciò che la differenziazione delle funzioni non deve essere determinata da una decisione arbitraria di una qualche volontà organizzatrice; ed è grazie a ciò che, dopo aver creato un'uguaglianza formale, applicando a tutti le regole nello stesso modo, possiamo lasciare che ciascun individuo trovi la sua realizzazione.

Friedrich A. von Hayek



Pubblicazione della Confedilizia sui vari provvedimenti (pubblicati per la prima volta) in materia di "calmiere delle pigioni" adottati in occasione degli Anni Santi. Novità assoluta

34° Rapporto CENSIS. Reca, anche, dati relativi all'andamento dei contratti di locazione e di compravendita nonchè alla distribuzione territoriale dei medesimi contratti. Riportato anche l'andamento dei principali provvedimenti attuativi degli sfratti

Mensile di informazione sull'economia e sulle imprese del Triveneto diretto da Paolo Bellini

Variazione in diminuzione dell'Iva in caso di compravendita immobiliare

Una norma della disciplina Iva (art. 26, d.p.r. 633/'72) prevede che, qualora un'operazione per la quale sia stata emessa fattura venga meno in tutto o in parte successivamente alla sua registrazione (in conseguenza di nullità, annullamento, revoca, risoluzione, rescissione e simili o per altre cause elencate nella disposizione), ovvero se ne riduca l'ammontare imponibile, il cedente (il bene) o il prestatore (del servizio) possono effettuare una variazione in diminuzione dell'Iva precedente fatturata. La variazione deve essere operata entro un anno dall'effettuazione dell'operazione nel caso in cui gli eventi si verifichino in dipendenza di sopravvenuto accordo fra le parti, o in caso di inesattezza della fatturazione.

Il Ministero delle finanze è stato chiamato a pronunciarsi relativamente alla seguente fattispecie. Viene stipulato un contratto preliminare di compravendita di un immobile abitativo non di lusso per il quale, a tale data, non sussistono le condizioni oggettive e soggettive richieste in capo all'acquirente per l'applicazione dell'aliquota Iva "prima casa" del 4%; con la conseguenza che, atteso che le somme versate in sede di stipula del predetto preliminare costituiscono acconto del corrispettivo dovuto in relazione alla futura cessione dell'immobile, viene emessa fattura con indicazione dell'aliquota Iva del 10% (prevista per le cessioni di abitazioni non di lusso per le quali non ricorrono le condizioni "prima casa"). Sennonché al momento della stipula del definitivo contratto di compravendita l'acquirente si trova in possesso dei requisiti previsti per fruire dell'aliquota del 4%. Tale aliquota, pertanto, viene applicata sulla parte di corrispettivo ancora dovuto.

Ebbene, in relazione alle fatture emesse in sede di preliminare, può operarsi una variazione in diminuzione dell'imposta, dal 10% al 4%, anche oltre il decorso di un anno dall'emissione.

Lo ha stabilito il Ministero delle finanze con Risoluzione 187/E del 7.12.'00. Nel caso prospettato, infatti, la rettifica dell'imposta non si ricollega a variazioni negli elementi contrattuali né ad errori di fatturazione, posto che, al momento della stipula del contratto preliminare, l'imposta è stata correttamente applicata nella misura del 10%.

Alle stesse conclusioni deve giungersi – secondo il Ministero – nell'ipotesi in cui al momento della corresponsione degli acconti dovuti per la costruzione, mediante contratto di appalto, di una casa di abitazione non di lusso, non sussistano, in capo al committente, i requisiti per fruire dell'applicazione dell'aliquota Iva del 4%, qualora tali requisiti vi siano invece alla data della consegna dell'immobile. Anche in questo caso le fatture emesse in relazione agli acconti, con applicazione dell'aliquota Iva del 10%, potranno essere rettificate, mediante variazioni in diminuzione, al fine di applicare l'aliquota del 4% sull'intero corrispettivo dovuto per la realizzazione dell'immobile.

Se il federalismo complica il Fisco

Continua a produrre sciagure il sistema delle addizionali Irpef destinate a realizzare il cosiddetto federalismo fiscale. Dopo gli inenarrabili pasticci della riscossione, che hanno costretto i sostituti d'imposta a complicati slalom tra disposizioni in continua evoluzione, finalmente placatesi con la dilazione in 9-11 rate, quest'anno il caos deriva dalle rinnovate regole sulla pubblicazione ed entrata in vigore delle addizionali comunali "aggiuntive" (cioè non compensate da corrispondenti riduzioni delle aliquote erariali).

Siamo, ormai, a metà dicembre e ancora non esiste un elenco definitivo e ufficiale dei Comuni che hanno deciso di applicare l'addizionale sui redditi di quest'anno nonché delle relative aliquote. Tra Anci e ministero delle Finanze si rimpallano le responsabilità e la confusione è alimentata dalle innovazioni introdotte tardivamente dalla legge fiscale "collegata" alla Finanziaria 2000.

Di là dalle grandi scelte e decisioni sul decentramento fiscale e sull'autonomia impositiva degli enti locali, non si riescono a trovare e a fare funzionare meccanismi e procedure semplici ed efficienti, che assicurino la necessaria, tempestiva conoscenza delle regole di fiscalità locale nonché tranquilli versamenti da parte dei cittadini e dei sostituti d'imposta. L'esperienza delle addizionali si aggiunge, in questo senso, a quella dell'Ici.

Il risultato è che gli abbozzi di federalismo fiscale finora avviati, senza avere ottenuto lo scopo di un effettivo decentramento finanziario, tuttavia stanno inducendo nei cittadini le sensazione che più federalismo voglia dire più complicazioni.

M.F.R.

da *24 ore* 15.12.'00

In *Gazzetta* il questionario per gli studi di settore sulle attività immobiliari (SG40)

È stato pubblicato nel Supplemento Ordinario 206 alla *Gazzetta Ufficiale* 290 del 13.12.'00 il d.m. 23.10.'00, di approvazione di taluni questionari per gli studi di settore relativi ad attività imprenditoriali, fra cui il Questionario SG40, riguardante i codici di attività 70.11.0 (Valorizzazione e vendita immobiliare), 70.12.0 (Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri), 70.20.0 (Locazione beni immobili propri e sublocazione). Sono tenuti alla presentazione del questionario i contribuenti che hanno dichiarato nel modello Unico 2000 ricavi derivanti dall'esercizio di attività di impresa per un importo non superiore a 10 miliardi di lire. A questi ultimi il questionario verrà recapitato a domicilio, ma nel caso in cui non lo ricevessero, essi sono comunque tenuti a presentarlo, procurandoselo autonomamente (anche nel sito Internet del Ministero: www.finanze.it). Il questionario, che va compilato dai contribuenti interessati con riferimento al periodo d'imposta '99, deve essere inviato per posta ordinaria al Centro di servizio competente entro il 15.2.'01 ovvero, per via telematica, entro il 5.3.'01.

Nella predisposizione del questionario, il Ministero delle finanze ha chiesto anche la collaborazione della Confedilizia (della quale sono state recepite talune delle osservazioni critiche formulate), che è rappresentata dal dott. Renzo Gardella all'interno della Commissione per la validazione degli studi di settore. Una riunione organizzativa sul tema si è svolta a Roma nel mese di ottobre con le Associazioni territoriali.

Termini come "liberalismo" o "democrazia", "capitalismo" o "socialismo", oggi non definiscono più sistemi di idee coerenti. Ormai descrivono aggregazioni di principi alquanto eterogenei e fatti che la casualità storica ha associato con tali parole, ma che hanno poco in comune se non l'essere stati difesi dalle stesse persone in tempi diversi o anche semplicemente riuniti sotto lo stesso nome.

Friedrich A. von Hayek

MERCATI

Più forza alle borse immobiliari

Essere un luogo d'incontro per gli operatori del mercato immobiliare. E offrire servizi innovativi in un settore in rapida evoluzione. È questo il futuro possibile per le borse immobiliari italiane, come è emerso a Roma al convegno su "La funzione delle borse nel mercato immobiliare", nell'ambito dei Rimi, la terza rassegna del mercato immobiliare. La possibile evoluzione è auspicata dal direttore generale del Censis, Giuseppe Roma: "La borsa immobiliare", secondo Roma, "deve creare l'offerta per servizi più complessi e diventare il luogo deputato alla risoluzione delle controversie di settore". Secondo il presidente del consiglio nazionale delle borse, Loreto Lucchetti, "le borse hanno già raggiunto risultati tangibili in quanto a trasparenza e professionalità". E dallo scorso luglio, ha ricordato il vicepresidente di Tecnoborsa, Giampiero Bambagioni, gli operatori hanno un "codice delle valutazioni immobiliari", (alla cui stesura ha contribuito anche Confedilizia). Per rendere le stime uniformi e trasparenti.

È vero che la progressiva tendenza verso un controllo centrale di tutti i processi sociali è l'inevitabile risultato di un approccio che insiste perché tutto sia ordinariamente pianificato e fatto per mostrare un ordine riconoscibile, ma è anche vero che tale tendenza promuove la creazione di condizioni in cui nulla all'infuori di un governo centrale onnipotente può garantire l'ordine e la stabilità.

Friedrich A. von Hayek

Scenari Immobiliari, nuovo Rapporto

"*Scenari immobiliari*" ha diffuso in questi giorni il suo nuovo Rapporto (n. 47/'00).

Oltre alla parte relativa all'andamento del mercato delle grandi città italiane ed alla prima parte di uno studio sulla valutazione immobiliare, reca anche un capitolo dal titolo "Investire in Polonia".

Fra le Relazioni svolte al Forum di previsioni e strategie (ottava edizione) organizzato dall'Istituto di studi e ricerche, anche quella tenuta dal Presidente confederale sul nuovo regime delle locazioni e la necessità di una forte rappresentanza del mondo immobiliare.

Il sistema di Smith è un sistema sociale il cui funzionamento non dipende dall'individuazione di uomini buoni che lo facciano andare avanti o dalla circostanza che tutti gli uomini diventino migliori di quello che sono; è invece un sistema che usa gli uomini in tutta la loro varietà e complessità, talvolta buoni, talvolta cattivi, talvolta intelligenti e più spesso stupidi. Ciò a cui mirava era un sistema sotto il quale dovrebbe essere possibile garantire la libertà a tutti, invece di limitarla, come volevano i francesi a lui coevi, ai "buoni" e "ai saggi".

Friedrich A. von Hayek

Sconta l'imposta di registro proporzionale la rinuncia all'usufrutto

Cassazione, 30 ottobre 2000, n. 14279

Il venir meno dell'imposta di consolidazione, quale prevista dagli artt. 20 e 21 dell'abrogata L. n. 3269/1923, imposta che colpiva le riunioni dell'usufrutto alla nuda proprietà, ha comportato l'applicazione delle comuni regole deducibili dall'ordinamento tributario e dunque l'assenza di imposizione, ove il consolidamento derivi da un fatto, quale la morte dell'usufruttuario o la scadenza del termine, ma non l'esenzione da imposta di registro ove il consolidamento derivi da un atto negoziale, quale la cessione dell'usufrutto o la rinuncia ad esso.

CONDOMINIO

Cosa accade se l'inquilino cambia idea

Giorgio Parmeggiani
Coordinamento legali Confedilizia

Il lettore **A. B.** della provincia di Biella si trova nella seguente situazione: ha concesso in locazione a uso abitativo un appartamento, in base alla legge sui «patti in deroga» (scadenza nel 2003); il conduttore gli ha inviato la comunicazione di recesso con preavviso di sei mesi (come previsto in contratto) ma, ora, allo scadere dei sei mesi, ha cambiato idea e non vuole più andarsene. Il lettore - che nel frattempo aveva promesso in locazione l'appartamento a un terzo - chiede come si deve regolare e quali sono i suoi diritti.

DICHIARAZIONE

Bisogna dire, anzitutto, che la comunicazione di recesso è una dichiarazione unilaterale ricettizia, con la quale (a differenza della disdetta, che ha lo scopo di impedire il rinnovo del contratto quando questo giunge alla sua naturale scadenza) una delle parti può sciogliersi dal vincolo contrattuale prima della scadenza del contratto. In quanto negozio (dal latino nec otium, attività) giuridico unilaterale ricettizio, la dichiarazione di recesso produce i propri effetti nel momento in cui perviene a conoscenza dell'altra parte. Ne deriva, per conseguenza, che una comunicazione di recesso, una volta giunta a conoscenza dell'altra parte - avendo, appunto, per ciò solo, prodotto il proprio effetto - non può essere revocata a piacimento di colui che l'ha inviata. In altre parole, se il locatore non è d'accordo, il conduttore è obbligato a mantenere fede all'impegno.

PROCEDURA

Ma che cosa deve fare, in concreto, il nostro lettore? Deve, naturalmente, rivolgersi a un legale, il quale, scaduto il termine di preavviso, darà corso alla procedura di sfratto per finita locazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 657, 2° comma cpc, il quale stabilisce che il locatore «può altresì intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita riconduzione». E' pacificamente ammessa (in dottrina e giurisprudenza) la possibilità di ricorrere a questo agile strumento processuale, anche nel caso in cui il contratto sia da considerare «scaduto» in seguito alla comunicazione di recesso inviata dal conduttore, il quale, in seguito, per qualsiasi ragione, non abbia effettivamente rilasciato l'immobile.

TITOLO ESECUTIVO

Ottenuta l'ordinanza di convalida dello sfratto per finita locazione, il locatore ha in mano il titolo esecutivo per eseguire materialmente lo sfratto (e, quindi, per procedere alla liberazione coattiva dell'appartamento con l'aiuto dell'ufficiale giudiziario). Una volta liberato l'appartamento (ma il conduttore deve continuare a pagare il canone fino al momento dell'effettivo rilascio), il locatore, nel caso sia sfumato il contratto con il terzo, potrà valutare l'opportunità di iniziare contro l'ex conduttore un giudizio per ottenere il risarcimento del danno (differenza fra il canone offerto dal terzo e quello corrisposto dal precedente conduttore; il danno, in pratica, è costituito dal mancato guadagno).

da *La Stampa* 30.10.'00

Vergogna

Non sappiamo usare altra parola a proposito del provvedimento contenuto nella legge Finanziaria (Art. 80, commi 20-21-22) che sospende sino al 30 giugno di quest'anno le procedure esecutive – anche per morosità – nei confronti degli inquilini "che hanno nel nucleo familiare ultrasessantacinquenni, o handicappati gravi, e che non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere all'affitto di una nuova casa".

In merito, la Segreteria Generale ha trasmesso – già il 21 dicembre – una circostanziata nota alle Associazioni aderenti. In sostanza, il blocco (anche degli sfratti per morosità, come detto) si applica – nei soli Comuni ad alta tensione abitativa e con riguardo solo all'uso abitativo – subordinatamente all'accertamento da parte dei giudici delle esecuzioni (che dovranno esserne investiti ad opera degli inquilini, con azioni di opposizione alle esecuzioni ex art. 615 c.p.c.) della sussistenza delle precise condizioni di cui s'è detto. Gli sfratti potranno quindi essere sospesi dagli Ufficiali giudiziari solo a seguito di specifico provvedimento giudiziario in questo senso.

Il Presidente confederale ha così commentato il provvedimento:

"È la prima volta, nella storia repubblicana, che vengono bloccati anche gli sfratti per morosità. Siamo quindi di fronte ad un provvedimento che lede i diritti di proprietà in modo assolutamente inedito ed è sintomatico che, disposto nell'ambito di una Finanziaria nella quale si sono trovati (o s'è finto di trovare…) soldi per tutti, nessuno dei parlamentari della Sinistra proponenti abbia neppure pensato ad un minimo ristoro dei proprietari interessati, neanche sottoforma di attenuazione del carico fiscale. La maggioranza parlamentare che – per la terza volta, in un anno – ha voluto un blocco degli sfratti (anche respingendo, in aula, un emendamento soppressivo presentato da Forza Italia) ha recato un nuovo, grosso colpo all'istituto della locazione e all'allargamento della sua applicazione sul territorio, anche come mezzo per assicurare la mobilità delle forze del lavoro. È difficile pensare che non abbiano nella vicenda operato condizionamenti di interessi che si oppongono alla diffusione della locazione: certi politici, spinti dai costruttori, sembrano preferire sempre la costruzione di nuove case, incuranti di sprecare territorio e di scaricarvi nuove colate di cemento".

Sul provvedimento, *24 ore* ha dato voce ad uno dei proponenti, il senatore verde (stranamente…, in relazione a quanto detto) De Luca, che ha dichiarato che si tratta di un provvedimento che "non è una grave lesione alla proprietà". Che significa che il parlamentare non ha capito questo: che non si tratta di valutare se la lesione sia "grave" o "non grave" (in relazione alla sua diffusione, e come se le lesioni siano ammesse…purchè "non gravi"!). Si tratta invece di stabilire perché la proprietà debba subire, e basta. Perché, in materia di locazione, sia sempre ammesso – per qualcuno – farsi bello (e fare il sociale…) con la roba e i soldi degli altri. Perché sia anche solo concepibile che lo Stato possa imporre ad un locatore di non percepire il canone dall'inquilino anche per sei mesi, e ciònonostante obbligare pur sempre lo stesso a pagare tasse varie, erariali e locali. Fin che non avremo capito questo – e il sen. De Luca (come i suoi compagni) non ce lo avrà spiegato – grideremo sempre, come gridiamo: VERGOGNA.

PROPRIETÀ FONDIARIA

Cessione di cubatura, risvolti tributari

Talvolta, i proprietari di terreni confinanti procedono alla stipulazione di accordi in forza dei quali una parte rinuncia ad una quota di cubatura edificabile sul proprio fondo in favore dell'altra parte, al fine di consentire a quest'ultima di disporre della minima estensione di terreno richiesta per l'edificazione, ovvero di poter raggiungere una volumetria maggiore di quella già pertinente al fondo. La realizzazione di un simile accordo crea non poche perplessità a chi è chiamato ad individuare il corretto trattamento tributario dell'operazione.

I problemi relativi sono illustrati in un esaustivo articolo di Giorgio Gavelli che compare sul *Corriere tributario*, n. 42/'00.

Finanziaria 2001, tutto q

Di seguito si illustrano le disposizioni riguardanti la materia immobiliare nonché le principali norme di interesse generale contenute nella legge finanziaria 2001 (l. 23.12.'00, n. 388, in S.O. n. 219/L alla *G.U.* 29.12.'00, n. 302) in vigore dal 1°. 1.'01. L'illustrazione tiene già conto dei chiarimenti forniti – per alcune parti della legge in esame – della Circolare Ministero finanze (Agenzia Entrate) 3.1.'01 n. 1.

Esenzione Irpef per la "prima casa"
Art. 2, c. 1, lett. a)

Viene sancita – dal periodo d'imposta 2000 - l'esenzione totale dall'Irpef dell'abitazione principale, che con la Finanziaria 2000 era stata prevista fino ad una rendita catastale di 1.800.000 lire (cfr. *Cn* genn. '00). Dalla prossima dichiarazione dei redditi, pertanto, l'abitazione nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente non è soggetta ad Irpef, qualunque sia l'importo della rendita catastale.

Trattamento "prima casa" per ricoveri permanenti
Art. 2, c. 1, lett. b)

Dal periodo d'imposta 2001, ai fini dell'Irpef non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari (e si applica, quindi, il regime "prima casa"), a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.

Modifica degli scaglioni di reddito Irpef
Art. 2, c. 1, lett. c)

Dal periodo d'imposta 2001 cambia la struttura di aliquote Irpef e scaglioni di reddito. Il nuovo quadro è il seguente. Fino a 20 milioni di lire: 18%; oltre 20 milioni e fino a 30: 24% nel 2001, 23% nel 2002, 22% nel 2003; oltre 30 milioni e fino a 60: 32%; oltre 60 milioni e fino a 135: 39% nel 2001, 38,5% nel 2002, 38% nel 2003; oltre 135 milioni: 45% nel 2001, 44,5% nel 2002, 44% nel 2003.

Nuova misura delle detrazioni Irpef
Art. 2, c. 1, lett. d) ed e)

Vengono riviste – a decorrere dal periodo d'imposta 2001 – le misure delle detrazioni previste, ai fini Irpef, per carichi di famiglia e per lavoro dipendente ed autonomo.

Detrazione Irpef per acquisto "prima casa"
Art. 2, c. 1, lett. f)

Dal periodo d'imposta 2001, al fine di usufruire della detrazione del 19% dell'importo degli interessi passivi sul mutuo contratto per acquistare l'abitazione principale, il termine per adibire l'immobile acquistato ad abitazione principale viene aumentato ad 1 anno (rispetto ai precedenti 6 mesi).

L'acquisto deve avvenire nell'anno antecedente o successivo alla contrazione del mutuo (rispetto ai precedenti 6 mesi). Inoltre, viene precisato che per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Si aggiunge che in caso di acquisto di immobile locato, la detrazione spetta a condizione che entro 3 mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro 1 anno dal rilascio dell'abitazione, la stessa sia adibita ad abitazione principale. Questa rimane tale anche se il soggetto acquisisce la residenza in un istituto di ricovero o sanitario a causa di ricovero permanente, a condizione che l'immobile non venga locato. Inoltre, qualora l'immobile sia oggetto di lavori di ristrutturazione, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui è adibito ad abitazione principale, e comunque entro 2 anni dall'acquisto. Un'ultima integrazione prevede che, qualora il mutuo sia intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi. Nel caso in cui un coniuge sia fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per l'intera quota.

Aumento delle detrazioni Irpef per gli inquilini
Art. 2, c. 1, lett. h)

Le detrazioni d'imposta in favore dei conduttori che stipulino o rinnovino contratti di locazione in base agli Accordi previsti dalla legge 431/'98, per unità immobiliari adibite ad abitazioni principali, passano – dal periodo d'imposta 2000 – da 640.000 a 960.000 lire per i titolari di redditi fino a 30 milioni di lire annui, e da 320.000 a 480.000 per i titolari di redditi fra 30 e 60 milioni di lire.

Dal periodo d'imposta 2001 viene istituita una detrazione a favore dei lavoratori dipendenti che abbiano trasferito o trasferiscano la residenza nel Comune di lavoro o in un Comune limitrofo (se situato ad almeno 100 km da quello di residenza e comunque al di fuori della Regione di provenienza) e siano titolari di un qualsiasi contratto di locazione di unità immobiliare adibita ad abitazione principale. La detrazione spetta per i primi 3 anni ed è pari a 1.920.000 lire se il reddito complessivo non supera 30 milioni di lire, a 960.000 lire se compreso fra 30 e 60 milioni di lire.

Proroga ed ampliamento delle agevolazioni per il recupero edilizio
Art. 2, cc. 2 e 4

La detrazione Irpef del 36% delle spese per il recupero degli immobili – introdotta per gli anni '98 e '99, ed estesa al 2000 con la Finanziaria dello scorso anno (cfr. *Cn* genn. '00) – viene ulteriormente estesa al 2001. Inoltre, vengono compresi, fra i lavori per i quali è possibile godere dell'agevolazione fiscale: gli interventi aventi ad oggetto ascensori e montacarichi nonché quelli per la realizzazione di ogni altro strumento atto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione delle persone portatrici di handicap gravi; gli interventi per l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi; quelli relativi all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Viene inoltre stabilito che, per i lavori iniziati entro il 30.6.'00, sono valide le comunicazioni trasmesse entro 90 giorni dall'inizio dei lavori (anziché – come prevede la regola generale – prima dell'inizio degli stessi).

Reddito delle cooperative
Art. 2, c. 5

In parallelo con la disposizione che prevede l'esenzione totale della "prima casa", si stabilisce che ai fini Irpeg, dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.'99, per la determinazione del reddito delle cooperative edilizie a proprietà indivisa si deduce un importo pari alla rendita catastale di ogni unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari nonché delle relative pertinenze.

Nuova aliquota Irpeg
Art. 4, c. 1, lett. b)

L'aliquota dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche (società di capitali, enti commerciali e non commerciali) è ridotta al 36%, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 1°.1.'01, e al 35%, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 1°.1.'03.

Nuova misura dell'acconto Irpeg
Art. 4, c. 4

La misura dell'acconto dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche è ridotta dal 98 al 93,5% per il periodo d'imposta in corso al 31.12.'01, aumentata al 98,5% per il periodo d'imposta in corso al 31.12.'02, al 99% dal periodo d'imposta in corso al 31.12.'03.

Nuove modalità di versamento dell'Ici
Art. 18, c. 1

Vengono modificate le modalità per il versamento dell'Ici: la prima rata, da pagare entro il 30 giugno di ogni anno, è fissata nel 50% dell'imposta dovuta nell'anno solare precedente (mentre, fino al 2000, l'importo previsto era quello del 90% dell'Ici dovuta per i primi sei mesi dell'anno in corso); il saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va versato entro il 20 dicembre, con eventuale conguaglio sulla prima rata. Resta nella facoltà del contribuente versare l'intera imposta entro il 30 giugno.

Inoltre, si stabilisce che il versamento *possa* essere effettuato *anche* tramite bollettini postali conformi a quello approvato con Circolare del Ministero delle finanze (che – si ritiene – dovrà essere successivamente emanata).

Trattamento Ici delle pertinenze
Art. 18, c. 2

Viene estesa al 2000 (con effetto retroattivo, in violazione allo Statuto del contribuente) la disposizione, introdotta dalla Finanziaria dello scorso anno (cfr. *Cn* genn. '00), che prevedeva che fino al '99 l'aliquota Ici "prima casa" non si estendesse alle pertinenze dell'abitazione principale, a meno di diversa disposizione del Comune. Pertanto, qualora un contribuente abbia applicato nel 2000 l'aliquota "prima casa" alle pertinenze in un Comune in cui non vi fosse una contraria disposizione regolamentare, egli potrebbe vedersi richiesta la maggiore imposta dovuta sulla base dell'applicazione dell'aliquota Ici ordinaria.

Concessionario soggetto passivo Ici
Art. 18, c. 3

Si stabilisce che, in caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo ai fini dell'Ici sia il concessionario.

Proroga degli accertamenti Ici
Art. 18, c. 4

Viene disposta l'ennesima proroga dei termini di accertamento e liquidazione dell'Ici (in deroga espressa allo Statuto del contribuente). Sono infatti differiti al 31.12.'01 i termini scadenti al 31.12.'00 per la liquidazione e l'accertamento dell'imposta dovuta per gli anni '95 e successivi.

Sempre al 31.12.'01 sono prorogati i termini per l'attività di liquidazione conseguente all'attribuzione di rendita catastale per le annualità '94 e seguenti.

quello che c'è sulla casa

Versamento dell'Ici in caso di multiproprietà
Art. 19

Si prevede che per le unità immobiliari sulle quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (di cui al d.lgs. 427/'98), il versamento dell'Ici sia effettuato da parte dell'amministratore del condominio o della comunione. A tal fine, l'amministratore è autorizzato a prelevare l'importo necessario al pagamento dell'Ici dalle disponibilità finanziarie del condominio, attribuendo le quote al singolo titolare del diritto, con addebito sul rendiconto annuale.

Imposta sostitutiva dell'Invim decennale
Art. 20

Si dispone che, per gli immobili per il quali il decennio si compie fra il 1°.1.'02 e il 31.12.'02, può essere versata entro il 30.3.'01, in luogo dell'Invim decennale, un'imposta sostitutiva pari allo 0,10% del valore degli immobili al 31.12.'92, applicando alla rendita catastale, anche presunta, i moltiplicatori di cui al d.m. 14.12.'91. Per i terreni edificabili, l'imposta sostitutiva è commisurata al valore finale dichiarato o definitivamente accertato ai fini Invim. Per gli immobili soggetti ad Invim straordinaria, l'imposta sostitutiva è commisurata al valore finale dichiarato o definitivamente accertato a tal fine ed è escluso l'obbligo di dichiarazione. Un decreto del Ministero delle finanze individuerà i casi di esclusione dall'obbligo della dichiarazione Invim nonché altre disposizioni di attuazione.

Estesa al 2001 l'Iva al 10% per le manutenzioni ordinarie e straordinarie
Art. 30, c. 3

Viene estesa al 2001 l'applicazione dell'aliquota Iva al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, introdotta per il 2000 dalla Finanziaria dello scorso anno (cfr. *Cn* genn. '00).

Imposta di registro all'1% per i piani urbanistici
Art. 33, c. 3

I trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati vengono assoggettati ad imposta di registro dell'1% e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento.

Proroga al 1°.7.'01 del contributo unificato di iscrizione a ruolo
Art. 33, c. 9

Viene prevista la possibilità di prorogare di ulteriori 6 mesi l'entrata in vigore del contributo unificato di iscrizione a ruolo, inizialmente fissata al 1°.7.'00 (cfr. *Cn* genn. '00) e successivamente posticipata al 1°.1.'00 (cfr. *Cn* sett. '00). In attuazione di tale norma è stato emanato il d.p.c.m. 29.12.'00 (in *G.U.* 2.1.'01, n. 1), con il quale l'applicazione del contributo unificato per atti giudiziari è stata differita al 1°.7.'01.

Più ampia l'applicazione di aliquote sull'acquisto della "prima casa"
Art. 33, c. 12

Viene ampliato di 6 mesi (da 1 anno a 18 mesi) il termine entro il quale deve essere stabilita la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" (aliquota dell'imposta di registro al 3% o aliquota Iva del 4%, imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 250.000 lire ciascuna).

Modalità di vendita degli immobili delle società privatizzate
Art. 43, c. 18

Si prevede che alle società privatizzate e a quelle da esse controllate non si applichino le procedure di vendita, per i propri immobili, previste dall'art. 3, c. 109, della Finanziaria '97 (regolante la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti), consistenti: nel diritto di prelazione ai conduttori; nella garanzia del rinnovo del contratto per gli inquilini con reddito familiare inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare; nella determinazione del prezzo di vendita prendendo a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del 30%.

Portieri di immobili dismessi
Art. 43, c. 18

Si stabilisce che i lavoratori, già dipendenti degli enti previdenziali, addetti al servizio di portierato e di custodia e vigilanza di immobili, di proprietà di enti previdenziali, che vengono dismessi, restino alle dipendenze di tali enti.

Beni immobili sequestrati o confiscati
Art. 44

Viene stabilito che l'amministratore di immobili oggetto di sanatoria o confisca, che sia autorizzato dal giudice ad alienare alcuni di tali beni, può essere altresì autorizzato a riattivare il procedimento di sanatoria degli abusi edilizi di cui all'art. 39 della l. 724/'94. Nel qual caso non opera il divieto di concessione in sanatoria.

Pericoli scampati

Albo amministratori e riduzione deduzione locati

Nel testo della Finanziaria approvato dalla Camera era presente una norma che istituiva presso ogni Comune d'Italia il Registro previsto dall'art. 1129 del Codice civile, nel quale avrebbe dovuto registrarsi ogni amministratore di condominio (così come presso il medesimo avrebbe dovuto trascriversi ogni Regolamento di condominio). In merito, la Confedilizia ha redatto un preciso promemoria per il Senato (che ha poi eliminato la norma di cui trattasi) e il Ministero dei LL.PP. (che ha condiviso l'impostazione della nostra organizzazione). La questione dell'applicazione dell'art. 1129 (e, conseguentemente, dell'art. 1138 del Codice predetto) è invero troppo importante perché possa essere risolta in modo improvviso e scoordinato, senza alcun previo accordo tra le categorie interessate. Così come varata dalla Camera, la norma era infatti foriera solo di nuovi aggravi per la proprietà edilizia (invece deputata – vigente l'ordinamento corporativo – alla tenuta del Registro di cui trattasi).

Pure respinto – per interessamento, ancora, della nostra organizzazione – un emendamento del sen. Parola (ds) che elevava dal 30 al 40 per cento la riduzione Irpef per i contratti agevolati, nel contempo riducendo dal 15 all'8 per cento la deduzione forfettaria prevista per i contratti di locazione (art. 34 Tuir). Nell'occasione, la Confedilizia ha ribadito la propria impostazione, diametralmente contraria a quella del Sunia (che è stata respinta): e cioè che è illusorio pensare di incrementare i contratti agevolati penalizzando i contratti liberi. Francamente, non abbiamo mai condiviso – e non ne abbiamo fatto mistero – una proposta che ci sembra semplicemente suicida (così che ci meraviglia che essa sia stata fatta propria dallo stesso parlamentare che fu relatore al Senato della legge 431!).

Termine per le delibere degli enti locali
Art. 53, c. 16

Si stabilisce che il termine per la deliberazione delle tariffe e delle aliquote di imposta per tributi e servizi locali (tra cui quelle riguardanti l'Ici, la Tarsu e il tributo ecologico), compresa l'aliquota di compartecipazione dell'addizionale Irpef, e per l'approvazione dei regolamenti relativi ai tributi locali, coincida con quello di approvazione del bilancio di previsione. I regolamenti hanno comunque effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento del bilancio di previsione.

Proroga per l'accatastamento dei fabbricati ex rurali
Art. 64, cc. 3 e 4

Viene disposta l'ennesima proroga – al 31.12.'01 – del termine per le variazioni in catasto dei fabbricati già rurali. Viene inoltre prorogato al 1°.7.'01 il termine entro il quale è consentita la presentazione – per le costruzioni rurali non denunciate all'11.3.'98, ma preesistenti a tale data – delle denunce di accatastamento con le modalità di cui all'art. 114 del r.d. 2153/'98.

Deduzione integrale per 3 anni per gli immobili in uso ai dipendenti
Art. 145, c. 98

Ai fini della determinazione del reddito d'impresa, si prevede che, se gli immobili sono concessi in uso ai dipendenti che abbiano trasferito la propria residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel Comune in cui prestano l'attività, i canoni e le spese sono integralmente deducibili dall'impresa nel periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e nei due periodi successivi. Si tratta di una deroga al principio secondo il quale i canoni di locazione anche finanziaria e le spese di manutenzione dei fabbricati concessi in uso ai dipendenti sono deducibili per un importo non superiore a quello che costituisce reddito per i dipendenti stessi.

Strumentalità per 3 anni degli immobili in uso ai dipendenti
Art. 145, c. 99

Si stabilisce che gli immobili di cui alla disposizione precedente si considerano strumentali alla fine della determinazione del reddito d'impresa per il periodo temporale ivi indicato (il periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento del dipendente e i due periodi successivi). Si tratta di una deroga – favorevole all'impresa proprietaria degli immobili – alla regola della tassazione di tali beni sulla base del reddito fondiario.

Le Finanze sui criteri di tassazione delle indennità di esproprio

Il momento rilevante per la realizzazione delle plusvalenze di cui al comma 5 dell'art. 11 della legge 413/'91 percepite dopo l'entrata in vigore della legge citata, derivanti da cessioni volontarie stipulate in epoca anteriore al 31.12.'88, è la mera percezione delle indennità di esproprio, non avendo alcun rilievo la data dell'atto che costituisce titolo per la percezione stessa; il comma 9, che detta regole relative alla tassazione delle plusvalenze percepite anteriormente all'entrata in vigore della legge, è infatti una disposizione di carattere eccezionale. Lo ha detto il Ministero delle finanze con Circolare 192/E del 15.12.'00, ribadendo quanto già sostenuto con Risoluzione 194/E del 24.7.'98.

Il citato art. 11, c. 5 – rilevano le Finanze – dispone che alle plusvalenze in questione si applicano le disposizioni di cui all'art. 81, lett. B), del Testo unico delle imposte sui redditi, concernente i redditi diversi. Tali redditi, a norma dell'art. 82, c. 1, del Tuir, vengono tassati secondo il principio di cassa, in base al quale rileva il momento dell'effettiva percezione del reddito. Di conseguenza, non è rilevante il momento in cui è sorto il diritto alla percezione delle somme nel corso del procedimento ablatorio.

La disposizione contenuta nell'art. 11, c. 9, che prevede tra i requisiti per sottoporre ad imposizione le plusvalenze in questione anche il momento in cui è sorto il diritto alla percezione, richiedendo che nel periodo compreso tra il 31.12.'88 e la data di entrata in vigore della legge 413/'91 siano intervenute sia la percezione delle somme sia l'adozione del provvedimento, è stata introdotta al solo fine di attrarre ad imposizione, con effetto retroattivo, le plusvalenze percepite nel triennio precedente alla data di entrata in vigore della legge 413/'91. Essa, pertanto, riguarda solo le plusvalenze realizzate tra il 31.12.'88 ed il 31.12.'91. Per le plusvalenze realizzate dal 1°.1.'92 risulta invece del tutto indifferente la data di adozione dei provvedimenti che hanno generato la corresponsione delle somme (decreto di esproprio, sentenza, atto di cessione volontaria ecc.), assumendo rilievo, ai fini della determinazione del presupposto impositivo, esclusivamente il momento delle percezione delle somme.

Quanto all'interpretazione fornita dalla Corte di Cassazione – che con sentenza n. 14673 del 29.12.'99 ha affermato che le plusvalenze percepite dopo il 1°.1.'92, di cui al comma 5 della legge 413/'91, sono imponibili soltanto se riferite ad atti intervenuti successivamente al 31.12.'88 – le Finanze rilevano che "tale sentenza non è espressione di una consolidata giurisprudenza in materia e risulta in aperto contrasto con altra sentenza della Cassazione", la n. 12882 del 30.12.'98, secondo la quale è indifferente, ai fini della imposizione, la data della cessione volontaria o della emissione dei provvedimenti espropriativi, rilevando soltanto il momento della riscossione, che costituisce il presupposto impositivo.

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

CONFEDILIZIA QUESITI

Condominio e compensi amministratore

L'art. 25 1° comma del DPR 20.9.'73 n. 600, così come modificato dall'art. 21, 11° comma, lett. B) n. 1 della l. 27.12.'97 n. 449 dispone che la ritenuta d'acconto "deve essere operata dal condominio quale sostituto d'imposta anche sui compensi percepiti dall'amministratore di condominio". Tale disciplina fiscale non può essere derogata da una delibera condominiale. La controversia tra sostituito e sostituto d'imposta relativa alla legittimità della ritenuta d'acconto operata dal secondo è devoluta alla giurisdizione delle Commissioni tributarie poiché dà luogo ad una causa di natura tributaria.

Contratti transitori senza Accordo territoriale

L'art.5 L. 431/98 demanda al D. M. di cui all'art. 4, c. 2, precitata legge, di definire condizioni e modalità per la stipula dei contratti transitori di cui al richiamato art. 5. Tale D.M. (D.M. 5.3.99) ha dal canto suo rinviato (sia pure erroneamente, come già rilevato dalla Confedilizia e – specificatamente – in scritti del Presidente confederale) alla contrattazione territoriale (da ritenersi, quindi, presupposto indispensabile).

In mancanza di Accordo locale riguardante il Comune interessato (nonché del D. M. di cui all'art. 4, c. 3, citata legge, e ciò per quanto la mancanza di quest'ultimo valer possa, atteso che è quantomeno dubbio che il D. M. in parola possa nell'eventualità supplire, per i contratti di cui trattasi, alla carenza di Accordo locale, essendo tale D.M. dalla legge in questione previsto solo in funzione dei contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 stessa legge) devesi allora ritenere che i contratti transitori non possano essere stipulati.

Ove, in questa situazione, contratti (pretesemente) transitori siano invece stati posti in essere, è opinione dell'Ufficio Legale della Confedilizia (formulata con tutte le riserve del caso, non essendo mai il problema *de quo* stato trattato né in dottrina né, tantomeno, in giurisprudenza) che gli stessi debbano essere considerati – in tutto e per tutto – quali contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 1, L. 431/98 (c.d. contratti liberi) e quindi – anzitutto – a durata come da quest'ultima norma (ex art. 13, c. 3, più volte precitata normativa).

Tariffe Gabetti, sconto 25% ai soci Confedilizia

Accordo per la stipula di contratti di compravendita e di locazione sicuri e trasparenti

La Confedilizia ha raggiunto con la Gabetti Spa e con il Sunia un importante Accordo in materia di contratti di compravendita e di locazione. Con lo stesso, è stata varata una comune modulistica (tempestivamente trasmessa a tutte le Associazioni territoriali e che sarà presto disponibile anche in tutte le sedi Gabetti) che garantisce ai proprietari di casa sicurezza e trasparenza nella stipula – tramite la Gabetti – di contratti di compravendita e di locazione. Nell'ambito dell'Accordo, la Gabetti si è impegnata a praticare ai soci della Confedilizia uno sconto del 25 per cento sulle tariffe.

Gli scopi e i principali punti qualificanti l'Accordo sono consultabili al sito Internet *www.confedilizia.it*.

Sciolte da vincoli le vendite di immobili nelle zone di confine

Sono state eliminate le limitazioni relative all'alienazione di beni immobili situati nelle zone delle province di confine terrestre. È quanto ha disposto, con effetto dal 9.12.'00, la legge 24.11.'00, n. 340 (in G.U. 24.11.'00 n. 275), che prevede la soppressione dei procedimenti e degli adempimenti indicati nella L. 3.6.'35, n. 1095 e nei decreti 10.8.'38 e 25.10.'46 (cfr. *Cn* giu. '00).

Resta da verificare il destino dell'applicazione delle limitazioni in questione alle zone dichiarate di importanza militare, considerato che la legge che ha disposto tale estensione delle disposizioni di cui alla l. 1095/'35 (la l. 24.12.'76, n. 898) - limitatamente agli atti di vendita, totale o parziale, di beni immobili a favore di soggetti stranieri (da intendersi extracomunitari: cfr., al riguardo, circolare 26.4.'00, n. 45, in G.U. 114/'00) - non è fra quelle abrogate dalla l. 340/'00.

Recentemente, la Corte di Giustizia europea ha stabilito che l'art. 73B del Trattato CE (ora art. 56) osta a una normativa nazionale di uno Stato membro che, per motivi connessi alle esigenze di difesa del territorio nazionale, dispensi unicamente i cittadini di tale Stato dall'obbligo di chiedere un'autorizzazione amministrativa per l'acquisto di un immobile situato in una zona dichiarata di importanza militare (cfr. *Cn* sett. '00).

CONFEDILIZIA

Sugli sfratti i Comuni facciano meno chiacchiere e agiscano di più

Parlando a Varese, ad un Convegno della locale Associazione territoriale della Confedilizia, il Presidente confederale ha detto:

"È scaduta la moratoria degli sfratti per gli ultrasessantacinquenni ed altre categorie, varata alla vigilia delle elezioni regionali. Di situazioni di tensione non si ha davvero sentore, tant'è che i Comuni non riescono neppure a distribuire i fondi per il disagio abitativo di cui dispongono. È però facile prevedere che - come sempre in passato, per scadenze del genere - qualche speculazione montata sul nulla, non mancherà. È allora il caso di dire che, anziché fare chiacchiere e rivolgere appelli alla sensibilità degli altri, i Comuni (che, per intanto, nulla hanno fatto - salvo lodevoli eccezioni - per favorire con le aliquote Ici la diffusione dei contratti agevolati) dovrebbero loro cominciare a fare qualcosa di concreto, avvalendosi della legge che gli dà la possibilità di affittare case con contratti transitori, per ovviare a particolari esigenze abitative. E anche lo Stato, poi, dovrebbe fare la propria parte. C'è infatti bisogno - ha aggiunto Sforza - di aiutare l'affitto, anzitutto alleggerendo l'imposizione fiscale a carico dei locatori, oggi stretti fra l'Irpef e un'Ici sempre crescente". Il presidente di Confedilizia così ha proseguito: "L'affitto è l'unico modo, serio e reale, per aiutare oggi i ceti sociali più deboli e la mobilità dei lavoratori sul territorio. Oggi, c'è bisogno di questo, non di altro. E tantomeno c'è bisogno di nuove colate di cemento, che sprecano subito il territorio e, nella migliore delle ipotesi, rinviano di anni e anni ogni soluzione, a beneficio dei soliti noti e, spesse volte, soprattutto dei soli politici".

Quello che ci insegna l'individualismo è che la società è più grande dell'individuo solo sino a che è libera. Quando è controllata o diretta, è limitata ai poteri delle menti individuali che la controllano o la dirigono.

Friedrich A. von Hayek

Case vacanze: l'operatore turistico può chiedere il risarcimento danni al posto del proprietario

L'articolo 16, punto 1, lettera a) (Convenzione di Bruxelles 27/12/1968 e successive modificazioni, concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale) è applicabile a una azione di risarcimento danni per cattiva manutenzione dei locali e per danni causati a un alloggio preso in locazione da un privato per trascorrervi qualche settimana di vacanza, anche qualora essa non sia intentata direttamente dal proprietario dell'immobile, ma da un operatore turistico professionale presso il quale l'interessato aveva preso in locazione l'alloggio e che agisce in giudizio a seguito di surroga nei diritti del proprietario dell'immobile. Le clausole accessorie relative all'assicurazione in caso di risoluzione e alla garanzia del prezzo pagato dal cliente, che figurano nelle condizioni generali del contratto stipulato tra tale operatore e il locatario e che non formano oggetto della controversia di cui alla causa principale, non incidono sulla natura del contratto di affitto di un immobile ai sensi di tale disposizione della Convenzione.

Corte di giustizia delle Comunità europee – Sezione VI – Sentenza 27 gennaio 2000 – Causa C-8/98
(Presidente Kapteyn; Relatore Schintgen; Avvocato generale La Pergola; Domanda di pronuncia pregiudiziale proposta dal Landgericht di Heilbronn – Germania; Dansommer A/S contro Gots)

Dalla consapevolezza dei limiti della conoscenza individuale e dal fatto che nessuna persona o piccolo gruppo può conoscere tutto ciò che qualcun altro conosce, l'individualismo deriva anche la sua principale conclusione pratica: la necessità di una severa limitazione di ogni potere coercitivo o di esclusione.

Friedrich A. von Hayek

Vademecum blocco sfratti Finanziaria

Dove è previsto

- Art. 80, comma 22, L. 23.12.'00 n. 388 (Finanziaria 2001) in relazione ai commi 20 e 21 stessa norma di legge.

In che cosa consiste

- Sono bloccati gli sfratti abitativi, anche per morosità, "iniziati" (alla data – 1.1.2001 – di entrata in vigore della legge, si deve ritenere) e per i quali – quindi – si sia già avuto, precedentemente all'anzidetta data, l'accesso all'immobile da parte dell'Ufficiale Giudiziario procedente.

Dove si applica

- Nei soli Comuni ad alta tensione abitativa.
  L'elenco relativo – redatto dalla Confedilizia – è consultabile al sito internet www.confedilizia.it

Quanto dura

- Dall'1.1 al 30.6.2001.

Condizioni necessarie

- Presenza del nucleo familiare soggetto a sfratto, alla data dell'1.1.2001, di un handicappato grave o di un ultrasessantacinquenne.
  Nessun componente del nucleo familiare deve poi avere la disponibilità – attuale – di altra (idonea) abitazione (o dei relativi mezzi patrimoniali sufficienti ad acquistarla, deve ritenersi) così come l'intero nucleo familiare non deve disporre di reddito sufficiente ad accedere all'affitto di una nuova casa. Per l'individuazione del reddito in questione (ad opera del Giudice) il riferimento è alle condizioni del mercato locale della locazione, non operando la legge alcun rinvio a criteri predeterminati, di qualsiasi natura.

Chi accerta la sussistenza delle condizioni

- Il Giudice dell'Esecuzione, che deve essere adito dall'inquilino interessato con azione di opposizione all'esecuzione ex art. 615 cod. proc. civ.. Di conseguenza, l'Ufficiale Giudiziario può sospendere lo sfratto solo a seguito di un provvedimento in questo senso del Giudice.
  In caso di difformi comportamenti, il Giudice – si ritiene – può essere adito dalla parte interessata ex art. 610 cod. prov. civ.. La relativa decisione è appellabile (Cass. 23.7.'92, in *Archivio locazioni* 1993, 89).

Prova della sussistenza delle condizioni

- La composizione del nucleo familiare è provata dalla relativa certificazione anagrafica, con riferimento alla data di legge.
- Lo stato di "handicappato grave" – definito dall'art. 3, comma 3, l. 5.2.1992 n. 104 (Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) – è provato dalla documentazione redatta a termini dell'art. 4 precitata legge.

Indennità dovuta dall'inquilino

- Durante il periodo di blocco dello sfratto l'inquilino deve corrispondere al proprietario – oltre agli oneri accessori – una somma mensile pari all'ammontare del canone aggiornato, maggiorato del 20 per cento. In caso di inadempimento, decade dal beneficio della sospensione dello sfratto (art. 6 l. 9.12.'98 n. 431).

Avvertenza finale

- Il nuovo blocco prescinde totalmente dall'avvenuta presentazione o meno di istanze di differimento degli sfratti sulla base della legge 431/'98 così come dalla loro reiezione o dal loro accoglimento (salvo casi di sovrapposizione).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

DAL PARLAMENTO

Domande (e risposte) che ci interessano

Il deputato Cristina Matranga (F.I.), in un'interrogazione al Presidente del Consiglio e al Ministro dei lavori pubblici, denuncia che i tempi necessari al rilascio di una concessione edilizia sono esageratamente lunghi, tali da provocare una vera e propria "tassa occulta". Il deputato chiede al Governo quali interventi si intendono emanare per snellire le procedure burocratiche per il comparto dell'edilizia. Le risponde, per delega, il ministro dei lavori pubblici Nesi il quale fa presente che già da tempo la sua Amministrazione "ha allo studio in forma regolamentare, la revisione della disciplina dei titoli edilizi" (concessioni, autorizzazioni, d.i.a.), tra l'altro si prevede "la creazione di uno sportello unico per l'edilizia che raccolga tutte le informazioni, incluse quelle eventualmente necessarie ove sia presente un vincolo di tutela relativo all'edificabilità di un immobile". Per i Comuni con oltre 50.000 abitanti, precisa il Ministro, viene inoltre prevista la istituzione di "conferenze permanenti dei servizi" con la funzione di snellimento dei passaggi burocratici.

I deputati Autonomisti per l'Europa Barral e Comino interrogano il Ministro del tesoro in relazione alle difficoltà finanziarie dei Comuni rilevando che allo stato attuale "l'unica leva che l'Amministratore possiede è quella dell'aumento dell'imposizione fiscale e tributaria dei propri cittadini (addizionale Irpef, aumento dell'Ici, ecc.) senza che ciò comporti, peraltro, una riduzione dell'imposizione fiscale a livello centrale". Gli interroganti chiedono se non sia possibile "trattenere una parte del gettito Irpef a livello locale" e se non ci si debba indirizzare "verso un'esenzione dal pagamento dell'Iva sugli interventi relativi ai lavori pubblici".

Isaia Sales, deputato democratico di Sinistra, denuncia, in un'interrogazione al Ministro delle politiche agricole e forestali, che il Consorzio di bonifica dell'Agro nocerino-sarnese ha inviato ai cittadini cartelle per "servizi forniti" anche nel 1998, anno in cui vi fu una tremenda alluvione. Il compito del Consorzio è quello di provvedere alla bonifica dei canali, alla pulizia degli argini ecc., che invece durante le frane erano ostruiti perché mal ripuliti; appare quindi paradossale, secondo il deputato interrogante, che i cittadini di Sarno e delle altre zone colpite dall'alluvione "debbano pagare per un servizio inesistente" che se fosse stato espletato "avrebbe quanto meno mitigato gli effetti della tragedia "e che senza iniziative tempestive "rischia di apparire come una tragica beffa".

Il deputato comunista Primo Galdelli interroga il Ministro delle comunicazioni in merito alla vendita degli alloggi gestiti dall'Ente poste italiane Spa, rilevando come l'ente abbia "richiesto ai concessionari non meglio precisati arresti dei canoni di locazione" stabilendo "l'esclusione del diritto all'acquisto per chi non si metta in regola con il saldo dei suddetti arretrati". Il deputato richiede che sia disposto "l'abbuono degli arretrati, al fine di agevolare l'acquisto degli immobili da parte degli inquilini". Gli risponde il ministro delle comunicazioni Salvatore Cardinale, il quale precisa che con la trasformazione dell'ex Amministrazione PT in ente pubblico economico prima e in società per azioni poi, è stato ritenuto "indispensabile assoggettare anche la gestione del patrimonio abitativo ai criteri di economicità e di redditività di impresa", per cui la richiesta delle somme pregresse relative agli importi dovuti secondo i criteri accennati va messa in relazione agli obblighi finanziari della società Poste. Pertanto, rileva il Ministro, "in mancanza della regolarizzazione del pagamento dei canoni pregressi, si procederà all'alienazione degli alloggi a terzi escludendo, naturalmente, i casi, peraltro previsti dalla l. 560/'93, in cui gli assegnatari siano ricompresi nelle categorie indicate (ultrassessantenni, portatori di handicap, detentori di redditi bassi)".

Il deputato dei Comunisti italiani Gabriella Pistone si rivolge con un'interrogazione a risposta immediata al Ministro delle finanze chiedendo se non sia possibile "prevedere la concessione di un credito di imposta da utilizzare per il pagamento dell'Ici per la prima casa e per la Tarsu, trattandosi di due imposte molto gravose per i cittadini a basso reddito". Le risponde in aula il ministro delle finanze Ottaviano Del Turco che nel merito della proposta ipotizzata nell'interrogazione sottolinea che essa "produrrebbe qualche iniquità". Infatti, evidenzia il Ministro, già oggi "i regolamenti comunali possono prevedere detrazioni sull'Ici e sulla Tarsu per particolari soggetti, nello specifico anziani a basso reddito", e che il decreto legislativo n. 446, relativo alla riforma della finanza locale, prevede che "la detrazione per l'Ici sull'abitazione principale possa essere incrementata fino a concorrenza dell'imposta dovuta". Il Ministro conclude evidenziando che, per agevolare le categorie di cittadini citate, "si potrebbe intervenire con misure diverse da quelle fiscali, perché con le misure fiscali che abbiamo a disposizione oggi l'operazione indicata non è praticabile".

I senatori di Forza Italia Baldini e Piccioni, in un'interrogazione al Presidente del Consiglio, ricordano che, nell'ambito delle misure urgenti per il riequilibrio della finanza pubblica, la legge 140 del 1997 disponeva la realizzazione di un programma straordinario di dismissione dei beni immobili degli enti previdenziali pubblici che a loro volta decisero di avvalersi della collaborazione di un prestatore di servizi (ADVISOR) particolarmente esperto in materia di mercato e finanza immobiliare. I predetti chiedono di conoscere cosa abbia fatto il Consorzio aggiudicatario G6 ADVISOR, considerando che "a tutt'oggi non risulta portata a compimento alcuna vendita, né si ha alcuna notizia in merito all'espletamento delle procedure di pubblico incanto per la vendita degli immobili" e quali garanzie offra il Consorzio "sulla effettiva capacità di realizzazione del programma di dismissione nei termini e alle condizioni proposte in sede di offerta".

Sullo stesso argomento interviene, interrogando il Presidente del Consiglio, il deputato Delmastro Delle Vedove (An) che, in riferimento al Consorzio di imprese G6 ADVISOR, chiede di conoscere, circa l'attuazione del piano di dismissione dei beni immobili degli enti previdenziali pubblici, "quante alienazioni siano state già formalizzate, a quanto ammontino le somme frutto di alienazione, quale sia il compenso versato o versando all'advisor".

Il deputato del Centro Cristiano Democratico Francesco Paolo Lucchese interroga, con richiesta di risposta scritta, il Presidente del Consiglio per sapere se non ritenga "di offendere i proprietari della prima casa con il mantenimento di una gravosa Ici" e se risponda a verità che si voglia subdolamente "praticare un altro aumento di questa ingiusta imposta, aumentando ancora una volta i valori catastali".

Vittorio Messa, deputato di Alleanza nazionale, in un'interrogazione al Ministro dei lavori pubblici chiede di sapere "quanti siano gli appartamenti degli enti pubblici venduti agli inquilini, quale sia l'importo delle somme introitate, a che punto sia il piano di dismissione straordinario del patrimonio immobiliare pubblico" e se corrisponda al vero che il piano straordinario sia stato accantonato per passare a quello ordinario "che consente l'acquisto degli alloggi da parte degli inquilini in maniera individuale".

RECENSIONI

Storia

Adriano Prosperi, *L'eresia del Libro Grande. Storia di Giorgio Siculo e della sua setta*, Feltrinelli ed., pp. 492.

Nell'Italia del '500, lacerata dal dissenso protestante, le rivelazioni straordinarie annunciate da un monaco benedettino, Giorgi Rioli, detto Giorgio Siculo, processato a Ferrara nel 1551 come eretico, condannato e impiccato.

Nico Perrone, *Il Truglio. Infami, delatori e pentiti nel Regno di Napoli*, Sellerio ed., pp. 144.

La ricostruzione della pratica napoletana del *truglio*, vale a dire il patteggiamento della pena in cambio della delazione del reo, come antecedente borbonico della legislazione premiale e del pentitismo.

Patrick Keyes O'Clery, *La rivoluzione italiana. Come fu fatta l'unità della nazione*, Ares ed., pp. 741.

Reduce dalle ultime battaglie risorgimentali, l'irlandese Patrick K. O'Clery (1849-1913) ricostruisce gli avvenimenti politico-militari che condussero all'unità della nazione italiana, ripensando l'intera trama del Risorgimento e demitizzandone valori e protagonisti.

Diritto

Codice civile per geometri, Simone ed., pp. 723.

Un supporto normativo per quanti svolgono la professione di geometra, per affrontare con cognizione tutti i dubbi relativi ad un settore complesso. Con appendice normativa divisa per argomenti (catasto, edilizia, locazioni ecc.).

Bartolomeo Quatraro, Luca G. Picone, *Le offerte pubbliche di acquisto e scambio. Dottrina, casi e materiali*, Giuffrè ed., pp. 697.

Una particolare tecnica negoziale di acquisizione di strumenti finanziari sul mercato dei capitali, analizzata attraverso diversi strumenti: l'illustrazione della disciplina, i testi dei provvedimenti legislativi, quelli delle comunicazioni della Consob e di decisioni giurisprudenziali, la selezione di documenti informativi tratti da operazioni già realizzate.

Codice di diritto dell'informatica, a cura di Enrico Pattaro, Cedam ed., pp. 738.

Il codice, annotato con la giurisprudenza, nasce con l'obiettivo di fornire al giurista - in un periodo di grande sviluppo delle tecnologie informatiche - un valido strumento di lavoro che consenta di individuare agevolmente la disciplina applicabile alle sempre nuove fattispecie e di conoscerne gli orientamenti giurisprudenziali.

Delibere sui tributi locali entro il 28 febbraio

Con decreto interministeriale 21.12.'00 (in *G.U.* 28.12.'00, n. 301) è stato differito al 28.2.'01 il termine entro il quale gli enti locali possono deliberare i bilanci di previsione per l'anno 2001. In virtù dell'art. 53, c. 16, della legge finanziaria 2001 (cfr commento su questo stesso numero di *Cn*), slitta a tale data anche il termine per la deliberazione delle tariffe e delle aliquote di imposta per tributi e servizi locali (tra cui quelle riguardanti l'Ici, la Tarsu e il tributo ecologico) compresa l'aliquota di compartecipazione dell'addizionale Irpef, e per l'approvazione dei regolamenti relativi ai tributi locali. I regolamenti hanno comunque effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento del bilancio di previsione.

Aliquote Ici, dubbi di costituzionalità

L'art. 42, comma 2, lettera f) del T.U. degli enti locali ha attribuito alle Giunte comunali – sottraendolo ai Consigli, che deliberavano alla luce del sole e in pubblica seduta, anziché al chiuso… - il potere di stabilire le aliquote dei tributi (e quindi, anche dell'Ici).

La norma viola – secondo un parere acquisito dalla Confedilizia e dovuto al prof. Vittorio Angiolini, Ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Stato di Milano – la delega contenuta nell'art. 31 della L. 3.8.'99 n. 265 (come già anticipato su *Cn* n. 8/'00).

La questione di costituzionalità deve essere sollevata avanti i Tar (impugnando le relative delibere di Giunta) o avanti le Commissioni tributarie (in sede di impugnativa di accertamenti o di silenzi-rifiuti su istanze di rimborso). Le Associazioni territoriali aderenti ed i legali interessati possono richiedere l'anzidetto autorevole parere, per ogni opportuno utilizzo, alla Segreteria Generale della Confedilizia.

Signor direttore

Storia di un alloggio ereditato, di un inquilino di 80 anni e di un fisco che ci vuole evasori

Signor direttore - C'è che mia madre è morta. E siccome mi ha lasciato in eredità quattro pietre, e siccome io non sono più un ragazzo, e siccome non ho mai avuto una casa di proprietà, ho pensato di tentare di comprarne una. Ne viene fuori una buona storia italiana dei nostri tempi, e come tale gliela racconto. Dedicandola ai Fausto Bertinotti, ai Vincenzo Visco, a tutta la schiera politicante dei protettori dei "ceti deboli" e predicatori della "solidarietà".

E' semplice. Mia madre mi ha lasciato tre o quattro appartamenti, e io vorrei venderli per trarne di che comprare una casa. Li ho chiamati "pietre", perché un appartamento decente in un quartiere decente di Catania vale meno che un garage a Roma: se ti va bene, lo vendi a poco più di cento milioni.

Ora succede che uno degli appartamenti di proprietà di mia madre sia fittato a un pensionato ottantenne, che paga 520 mila lire al mese, il fitto che a Roma paga una studentessa per avere una camera in un appartamento all'estremità ultima della via Tiburtina. Il contratto di questo simpatico signore scadrebbe fra poco più di un anno. Se io lo disdicessi, potrei poi vendere facilmente l'appartamento e averne i cento milioni di cui ho detto. Tenendo presente che un mutuo di cento milioni costa dodici milioni l'anno e che fittare quell'appartamento me ne rende due netti (dopo aver pagato Irpef, spese straordinarie a carico del proprietario, Ici). Il conto è presto fatto: è un conto inoppugnabile anche per i Bertinotti, per i Visco, per i retori della "solidarietà". Io caccio il mio pensionato e ne ho un guadagno di dieci milioni netti l'anno che, moltiplicati per i quattro o gli otto anni di un contratto d'affitto, fanno un guadagno cosmico. O no?

Non so se un Bertinotti abbia mai fatto di conto, ma questa è la realtà. Il gravame fiscale sulla piccola proprietà immobiliare è tale e quale lo sto descrivendo, in buona sostanza da annullarla. Non c'è un solo motivo al mondo valido per fittare un appartamento e dichiararne intero l'importo al fisco. A quel punto tanto vale regalarlo; e difatti la "gente" si difende da una tale aggressione fiscale o lasciando inabitati gli appartamenti o fittandoli in nero. E' la giungla, la lotta di tutti contro tutti, la corsa a chi riesce a entrare nel sommerso o nell'illegale, il truffare fatto sistema e filosofia generale di vita pur di sopravvivere.

La tentazione (rifuggita) dell'illegalità

Senza entrare nell'illegalità, io potrei disdire il contratto del mio pensionato e averne il guadagno che ho detto. Ammetterà, signor direttore, che la tentazione è forte: di cacciarlo, o magari di fare quel che fecero i simpaticoni di Potere operaio nella casa della famiglia Mattei, colpevoli di essere missini: lasciar scorrere la benzina sotto la porta e poi dare fuoco. Se è vero che la gente ammazza per centomila lire, me mi assolverebbero se ammazzassi pur di averne un vantaggio di dieci milioni l'anno.

C'è che ho appena rinnovato il contratto al mio inquilino pensionato. E naturalmente che dichiarerò al fisco fino all'ultima lira di quel contratto. Naturalmente non lo faccio per Bertinotti, per rispetto dei suoi comizi della domenica; né per Visco, così cerbero quando si tratta di tassare i ceti medio-alti e così mammola quando si tocca il tema delle pensioni d'anzianità; né lo faccio in nome della "solidarietà" verso i ceti deboli, termine vacuo e retorico. Lo faccio perché voglio continuare a guardarmi nello specchio la mattina e esserne orgoglioso. Questo è tutto.

Giampiero Mughini

da *il Foglio quotidiano* 19.10.'00

L'assicurazione contro gli infortuni domestici in breve

Persone soggette all'obbligo assicurativo

- Persone di età compresa tra i 18 e i 65 anni che svolgono attività di lavoro esclusivamente in ambito domestico, a titolo gratuito e senza vincolo di subordinazione.
- L'ambito domestico è esteso anche alle coppie di fatto ed ai nuclei familiari composti da una sola persona.

Persone escluse

- Non può assicurarsi sulla base della forma assicurativa in questione chi, pur svolgendo lavori domestici, svolge un'attività che renda obbligatoria l'iscrizione in altre forme assicurative obbligatorie.

L'ambiente soggetto a rischio

- È l'ambiente domestico, cioè l'immobile dove dimora il nucleo familiare, comprese le parti condominiali.

Ammontare del premio e soggetti esonerati dal pagamento

- Il premio assicurativo unitario è di lire 25.000 annue.
- Il premio è a carico dello Stato se la persona ha un reddito inferiore a lire 9.000.000 o appartiene a un nucleo familiare con reddito inferiore a lire 18.000.000.

Copertura assicurativa

- L'assicurazione copre tutti gli incidenti che comportano un'invalidità permanente pari o superiore al 33%.
- Sono esclusi dall'assicurazione:
  - gli infortuni verificatisi al di fuori del territorio nazionale;
  - gli infortuni conseguenti ad un rischio estraneo al lavoro domestico;
  - gli infortuni mortali.

Prestazioni

- In caso di invalidità superiore al 33%, le persone interessate possono chiedere una rendita vitalizia che è comunque legata al grado di invalidità.
- La rendita viene calcolata sulla retribuzione convenzionale minima determinata per il calcolo delle rendite del settore industriale, pari al 1° luglio 2000 a lire 21.724.000 annue.

Soggetti non aventi diritto alla rendita

- Le persone non in regola con gli obblighi di versamento del premio.
- Le persone esonerate dal versamento del premio, ossia coloro che hanno un reddito non superiore a lire 9.000.000 o un reddito familiare inferiore a lire 18.000.000, non in regola con l'obbligo di iscrizione.

Modalità di iscrizione

- Si potrà effettuare l'iscrizione tramite il numero telefonico 186, numero adibito alla ricezione delle chiamate per la dettatura dei telegrammi. In futuro, l'iscrizione potrà avvenire anche tramite telefono cellulare o Internet.

Modalità di pagamento

- Si potrà procedere al pagamento sia presso gli uffici postali sia tramite Internet. Presso gli uffici postali saranno disponibili i bollettini in bianco che recano prestampato l'importo del premio.

Data di decorrenza dell'obbligo assicurativo e termine per l'iscrizione

- L'iscrizione dovrà avvenire entro il 31 marzo 2001.
- L'obbligo contributivo e il conseguente diritto alle prestazioni decorreranno dal marzo 2001.

Sanzioni per omissione del pagamento

- Se non viene versato il premio annuale è prevista una sanzione pari ad un importo non superiore al premio stesso. L'applicazione della sanzione è sospesa fino al 31 dicembre 2004.

INFORMAZIONI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Lucchese (Ccd) interroga il presidente del Consiglio nonché i Ministri del tesoro e delle finanze sulle ristrettezze economiche determinate dall'Ici in molti cittadini, specie pensionati, aggravate dalla compresenza della tassa dei rifiuti.

Il deputato Servodio (Ppi) sollecita il Ministro delle finanze a risolvere i dubbi interpretativi determinati dalla complessa normativa sull'attribuzione delle rendite catastali, introdotta dal Collegato fiscale alla Finanziaria 2000.

Il problema della mancata applicazione, da parte dei Comuni, dell'istituto della compensazione in materia di Ici, è l'oggetto di un'interrogazione dei senatori Serena e Danieli (An).

I deputati Lucidi (Ds), Pistone (Comunisti) e Cento (Verdi) chiedono ai Ministri dei lavori pubblici e delle finanze di pronunciarsi con chiarezza sui requisiti per la sussistenza dei benefici fiscali di cui alla legge 431/'98 in caso di contratti stipulati in base agli Accordi territoriali dalle grandi proprietà. Analogamente, da numerosi deputati di vari gruppi parlamentari si chiede al Ministro dei lavori pubblici di porre rimedio alla situazione di scarsa applicazione del canale agevolato delle locazioni da parte delle compagnie assicurative, degli enti privatizzati e dei detentori delle grandi proprietà immobiliari.

Il deputato Molinari (Ppi) interroga i Ministri delle finanze e dei lavori pubblici sul tema della determinazione del prezzo delle case popolari, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale, su richiesta dell'acquirente.

Le dismissioni degli immobili degli enti previdenziali sono l'oggetto di un'interrogazione al Presidente del Consiglio del deputato Alemanno (An), che chiede al Governo di rivedere i criteri adottati per l'operazione in questione.

Il deputato Fiori (An), sempre a proposito di dismissioni degli immobili degli enti, solleva dubbi di legittimità, in un'interrogazione al Presidente del Consiglio e ai Ministri del tesoro e del lavoro, sui criteri seguiti dall'Inpdai.

NOTIZIARIO della CASSA PORTIERI

VARATO IL REGOLAMENTO PER LE NUOVE PRESTAZIONI ASSISTENZIALI

Al via le nuove forme di assistenza integrativa erogate dalla Cassa Portieri

IN ALLEGATO

Nuovo numero del Notiziario Cassa Portieri, con importanti informazioni sulle crescenti provvidenze erogate

> La politica liberale o individualistica dev'essere essenzialmente una politica di lunga scadenza; l'attuale moda di concentrarsi su effetti a breve scadenza e di giustificare siffatto atteggiamento sostenendo che "nel lungo periodo saremo tutti morti", porta inevitabilmente ad avere fiducia in ordini che si adattano a particolari circostanze del momento, anziché in regole espresse in termini di situazioni tipiche.
>
> *Friedrich A. von Hayek*

"Prima casa": 3 anni per richiedere l'imposta sull'acquisto

Con riferimento all'imposta di registro richiesta a seguito di revoca delle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale, si confrontavano sinora due tesi, entrambe recentemente sostenute dalla stessa Corte di cassazione. L'una, maggioritaria, considerava applicabile il termine di tre anni dalla data della richiesta di registrazione dell'atto di compravendita, di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 131/'86; l'altra, meno affermata, riteneva invece utilizzabile il termine di prescrizione decennale di cui all'art. 78 del citato provvedimento. Con sentenza n. 11969 del 21.11.'00, le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno posto fine alla disputa, stabilendo che il termine da applicarsi è quello di tre anni.

Ma i prefetti non hanno più competenze

Alluvioni e sfratti, il giocattolo dei politici

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI
presidente Confedilizia

Quando non sanno cosa fare, e con che giocare, i politici sanno subito come cavarsela. Il loro giocattolo è sempre pronto, sono gli sfratti.

Con la legge Zagatti del dicembre '98 sembrava che la storia dovesse finire. Il parlamento prese allora un impegno solenne con la proprietà edilizia. Niente più blocchi delle esecuzioni di rilascio, niente più sospensioni della concessione della forza pubblica.

Si voltò pagina: chi avrebbe avuto particolari esigenze da far valere, avrebbe dovuto rivolgersi al giudice, e basta. Anzi, la legge Zagatti fece anche un tiro mancino a chi fino allora aveva speculato sul fatto che, questi sfratti, nessuno li contava mai, e quindi si potevano impunemente sparare cifre a casaccio, addirittura milionarie: mise in moto un meccanismo, cioè, sulla base del quale le esecuzioni in corso si sono potute contare, e la Confedilizia (in sostituzione del ministero, che non ha voluto saperne) lo ha fatto. Al giugno dell'anno scorso sono risultate 30 mila in tutto, in tutta Italia (ne sono improvvisamente scomparse, cioè, più di 900 mila...).

Naturalmente, il vezzo di sparare cifre a casaccio non è sparito. Un sindacato inquilini particolarmente fertile ha lanciato poco tempo fa (e qualche agenzia di stampa gli ha anche dato credito) la cifra di 60 mila, il doppio, in un anno in tutto, di quelle realmente accertate, e non ha neanche finito lì il suo divertissement: sono passati 15 giorni in tutto, e un giornale economico ha accreditato la cifra di 100 mila sfratti, sempre fornita dallo stesso sindacato... Si sperava comunque che, dopo la legge Zagatti, almeno i politici l'avessero fatta finita. Invece, anche con quelli si è daccapo. Alla faccia dell'impegno solenne di cui s'è detto.

Il primo vulnus il parlamento lo recò alla legge Zagatti con la legge 16 dicembre 1999 n. 494 che, frutto di un lavoro di lobby romana eccezionale, bloccò gli sfratti per finita locazione degli immobili a uso diverso dall'abitativo nell'intero comune di Roma (con la scusa, figurarsi, del Giubileo).

E qui, a prendere per i fondelli un'iniziativa così smaccatamente demagogica (e antiproprietà) ci ha pensato il deputato Fongàro della Lega Nord. Che ha fatto un ragionamento semplice semplice: il blocco l'hanno voluto, mettendo avanti sfratti a gogo per l'anno giubilare, i commercianti, specie quelli delle vie Condotti, Borgognona e così via (quelli, cioè, che guadagnano di più). Ma sono, però, gli stessi commercianti che ora piangono, da più mesi, lacrime, dicendo che il Giubileo è un flop, che di pellegrini non se ne vedono, tantopiù (se non per turismo) nelle vie romane di cui s'è detto. Abroghiamo, allora, la legge di sospensione degli sfratti, ha detto giustamente (e intelligentemente) Fongàro, che in proposito ha per questo presentato un'apposita proposta di legge (abrogativa della 494/99, appunto). Nella relazione illustrativa della sua (provocatoria) proposta, il deputato leghista dice, papale papale, questo: «È evidente, per ammissione degli stessi operatori interessati, che il settore non ha assolutamente registrato alcun sviluppo, così come ci si attendeva. Conseguentemente, vien meno la ragion d'essere del blocco degli sfratti commerciali in Roma (iniziativa, tra l'altro, in palese contrasto con la da tutti dichiarata ma da pochi praticata liberalizzazione). Non rimane che prendere atto della nuova situazione creatasi ed espungere dall'ordinamento legislativo una disposizione divenuta del tutto anacronistica».

Logica stringente, non c'è che dire. Tanto stringente quanto quella, contraria, della maggioranza parlamentare, sempre intenzionata a giocare col suo giocattolo sfratti in funzione di demagogia elettorale (tanto... far beneficenza con la roba degli altri, sport nazionale da molti praticato, non costa niente). Ed è così che la maggioranza non ha neppure preso in considerazione la proposta Fongàro...

Ma non è tutto, il governo ha fatto di più. Nel febbraio di quest'anno ha bloccato gli sfratti per nove mesi per certe categorie di inquilini. Eravamo alla vigilia delle elezioni regionali, e la ratio del provvedimento era evidente: ma tant'è, il giocattolo degli sfratti non ha funzionato. E si sa come sono andate le regionali per il governo D'Alema.

A questo punto, non si sapeva più cosa fare per avere la scusa di tornare a tirar fuori dall'armadio il solito giocattolo. È venuta, provvidenziale, l'alluvione. E, allora, non si è andati per il sottile: con due ordinanze, il ministro dell'interno (su proposta di quello dei lavori pubblici: che è poi quel Nesi che ha chiesto di aumentare le tasse ai proprietari che locano...) ha bloccato gli sfratti in mezza Italia, o quasi. E le ordinanze hanno solo questo di buono: che sono tanto strampalate (la Confedilizia ne ha in corso l'impugnativa avanti l'autorità giudiziaria) che non si sa neppure esattamente cosa vogliano dire, che sfratti esattamente abbiano bloccato e in quali zone. Che, per un provvedimento d'emergenza, è un doppio fuor d'opera: perché se il blocco fosse (come invece non è) funzionale davvero all'alluvione, quantomeno dovrebbe essere di pronta e immediata applicazione (e non, come invece è, addirittura di difficile intelligibilità). Non per niente la legislazione di base stabilisce che le ordinanze di protezione civile debbono con esattezza precisare le norme che, per via dell'emergenza, appunto, s'intende derogare.

Ma tant'è. Il pasticciaccio, con la smania di giocare a tutti i costi, di usare a tutti i costi il famoso giocattolo, è ormai combinato, e ora non si sa come rimediare. Meglio: si fa finta di saperlo scaraventando la croce addosso ai prefetti (ogni tanto... vengono buoni anche loro). Che dovrebbero individuare loro i comuni a sfratti bloccati, e no.

Ma il rimedio inventato dai politici (e burocrati) romani è peggio del male che si è inteso curare. Prima di tutto (ammesso che, a qualcuno dei politici che ci governano, la cosa possa interessare) perché non si ricreerà mai più, temiamo, la fiducia dei proprietari nella legge. Ma, soprattutto, perché i burocrati non hanno tenuto conto di un piccolo particolare: che la Confedilizia, a proposito di un decreto col quale il prefetto di Milano pretendeva di rimettere surrettiziamente in moto il meccanismo della graduazione amministrativa degli sfratti (tanto da aver qualcosa da fare...), ha già ottenuto dal Tar Lombardia una sentenza che, annullando quell'improvvido decreto, ha anche detto che la graduazione amministrativa è morta e sepolta, e che con gli sfratti i prefetti non c'entrano più niente, dopo la legge Zagatti.

Insomma, il Tar Lombardia ha dimostrato che, persino in materia di sfratti, nel campo del giocattolo più caro ai politici, cioè, c'è un giudice anche in Italia, e non solo in Europa. La giurisdizione amministrativa ha fatto appieno (e farà sempre, ne siamo convinti) il proprio dovere.

da *ItaliaOggi* 7.11.'00

da *la Repubblica* 4.10.'00

Non sarebbe certo un'esagerazione sostenere che il merito principale dell'individualismo sostenuto da Smith e dai suoi contemporanei consiste nel fatto che si tratta di un sistema in cui gli uomini cattivi possono fare il minor danno.

Friedrich A. von Hayek

Quesiti condominiali, di tutto un po'

D. Può il consenso assembleare delegare l'amministratore ed i consiglieri ad individuare il preventivo (per l'adeguamento della centrale termica) con una clausola generalissima del tipo "…a decidere al meglio…", decidendo quindi lo svolgimento o meno di tali lavori, ove tale possibilità sia espressamente prevista in una clausola del regolamento? (non è stato possibile appurare se il regolamento è di natura contrattuale o a maggioranza).

Ed in mancanza di riferimenti regolamentari?

R. L'assemblea delibera lo svolgimento dei lavori sulle parti comuni dell'edificio con le maggioranze richieste dalla legge, che mutano in ragione della tipologia di interventi (manutenzione ordinaria, innovazioni, atti eccedenti l'ordinaria amministrazione).

Nel rispetto delle maggioranze di legge, nulla impedisce alla assemblea di conferire all'amministratore il mandato a decidere se effettuare determinati lavori e di scegliere l'eventuale preventivo. La clausola "decidendo al meglio" e, in mancanza, le norme che disciplinano il mandato, vincolano l'amministratore ad un comportamento comunque diligente e lo rendono responsabile nei confronti dell'assemblea per la condotta tenuta.

Sotto questo profilo, appare addirittura superflua un'espressa previsione regolamentare che autorizzi l'assemblea a delegare l'amministratore ad effettuare determinate scelte nell'interesse del condominio, rientrando un siffatto potere nelle attribuzioni dell'assemblea.

D. Il regolamento di condominio trascritto come allegato ad un rogito di vendita è opponibile ai successivi acquirenti se non è richiamato nei rogiti successivi e se non si è redatta apposita nota di trascrizione ad hoc per il regolamento? (Solo ciò che risulta dalla nota dovrebbe essere opponibile; ma se in origine fu effettuata solo la nota di trascrizione della vendita e non del regolamento allegato…).

R. Ai sensi dell'art. 2659, n. 2, cod. civ. nella nota di trascrizione deve essere indicato il titolo di cui si chiede la trascrizione. La giurisprudenza, in linea generale, ha chiarito che per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce, nonché la essenza e la natura del diritto che si è voluto trasferire e costituire, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo che, insieme con la nota, viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari (Cass. 10 aprile 1986 n. 2501, in *Vita not.*, 1986, 783; nella specie, i giudici hanno affermato che non sono opponibili quei diritti derivanti dalla planimetria allegata all'atto trascritto, cui la nota abbia rinviato solo genericamente senza alcuna precisazione della consistenza ed oggetto degli stessi).

Rispetto al regolamento contrattuale di condominio, la Cassazione ha affermato che non basta indicare il medesimo nella nota di trascrizione ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali o sui beni di proprietà esclusiva (Cass., 15 dicembre 1986 n. 7515). Questa sembra dunque essere la condizione perché il regolamento contrattuale possa essere opposto anche ai successivi acquirenti.

D. Un regolamento di una cooperativa a finanziamento pubblico, dove il condominio è stata una "concessione", deve intendersi di tipo contrattuale e ha efficacia anche per il condominio stesso?

Deve intendersi sempre valido anche in seguito, quando cioè sono stati assegnati gli alloggi o addirittura dopo lo scioglimento delle cooperativa stessa?

Una volta sciolta la cooperativa, l'assemblea può darsi un regolamento del tipo interno?

R. Il condominio negli edifici nasce nel momento in cui le singole unità abitative passano dall'unico originario proprietario (nella specie, cooperativa) ai singoli acquirenti (assegnatari). In questa prospettiva, il regolamento della cooperativa riguarda unicamente la vita dell'ente che costruisce gli appartamenti e, dunque, non è di per sé destinato ad avere efficacia per il condominio, tenuto conto che cooperativa e condominio sono strutture diverse sotto il profilo della disciplina.

La cooperativa può, invece, predisporre un regolamento del condominio che ogni assegnatario accetta acquistando l'appartamento. Nulla impedisce, poi, che gli assegnatari si diano a loro volta un regolamento interno o modifichino (all'unanimità) quello esterno.

D. Nullità o annullabilità della delibera assembleare con la quale si "sana" la violazione, da parte dell'amministratore condominiale, dell'obbligo della predisposizione dei bilanci (preventivo e consuntivo) reiterata per 7 anni e si approvano contestualmente tutti i bilanci relativi, con pregiudizio, per il condomino locatore, per l'impossibilità di richiedere gli oneri condominiali per la prescrizione biennale del diritto, nei confronti del conduttore peraltro sfrattato, poco prima, per morosità?

R. Il locatore ha diritto, ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/1978, al rimborso da parte del conduttore delle spese effettuate a titolo di oneri accessori. Tale diritto si prescrive in due anni (art. 6 l. 22 dicembre 1973 n. 841) e, secondo i principi generali (art. 2935 c.c.), la prescrizione comincia a decorrere dal momento in cui può essere fatto valere, ossia, nella specie, da quando la spesa è stata sostenuta dal locatore.

Il bilancio è, invece, una mera rappresentazione (preventiva e consuntiva) delle entrate e delle uscite del condominio. Se, dunque, nel corso degli anni, per la mancanza dei bilanci (o anche in presenza di bilanci regolarmente approvati), nessuna spesa è stata sostenuta, la prescrizione del diritto del locatore non comincia a decorrere e la successiva approvazione di tutti i bilanci non ha alcun riflesso sui rapporti tra locatore e conduttore, rispetto ai quali ciò che rileva è l'effettivo esborso delle somme a titolo di oneri condominiali.

D. Ad un regolamento di fonte non contrattuale è possibile derogare, a maggioranza, senza modificare il regolamento? (Ripartizioni di spese per interventi su parti comuni in rapporto al

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Iva al 4% per l'ampliamento della "prima casa"

Alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi all'ampliamento di una "prima casa" è applicabile l'aliquota ridotta del 4%. A tal fine, il committente, se non possiede anche un'altra abitazione nel medesimo Comune, può rilasciare tale dichiarazione all'appaltatore. Lo ha precisato il Ministero delle Finanze con Circolare 219/E del 30.11.'00.

Tuttavia – aggiunge il Ministero – l'aliquota agevolata può essere applicata solo nel caso in cui i lavori effettuati rimangano contenuti nell'ambito del semplice ampliamento. Devono quindi ricorrere le seguenti condizioni: a) i locali di nuova realizzazione non devono configurare una nuova unità immobiliare né avere consistenza tale da poter essere successivamente destinati a costituire un'autonoma unità immobiliare; b) l'abitazione deve conservare, anche dopo l'esecuzione dei lavori di ampliamento, le caratteristiche non di lusso, determinate sulla base dei parametri dettati dal decreto del Ministero dei lavori pubblici del 2.8.69.

Quesiti condominiali ...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

grado di utilità anziché di millesimi di proprietà previsto nel regolamento).

R. Se il regolamento è di fonte non contrattuale, la maggioranza dell'assemblea può sempre derogarvi. Occorre però precisare che per disporre la deroga la maggioranza potrebbe dover essere qualificata, come previsto dall'art. 1136, comma 2, c.c., ove il regolamento a suo tempo fosse stato approvato con tali maggioranze.

Va peraltro rilevato, con specifico riferimento alla fattispecie del quesito proposto, che la suddivisione delle spese secondo l'utilità che ciascun condomino ne trae è già prevista dall'art. 1123, comma 2, c.c. Pertanto, la decisione dell'assemblea di ripartire in tale misura le spese non costituirebbe una deroga al regolamento (nel quale sono normalmente contenute solo le tabelle millesimali della proprietà), ma l'applicazione di una norma di legge.

Diverso sarebbe ove il regolamento prevedesse espressamente che anche per le spese di cui all'art. 1123, comma 2, c.c. la ripartizione debba avvenire secondo i millesimi di proprietà. A prescindere da qualsiasi considerazione sulla liceità di una deroga alla norma di legge, il regolamento dovrebbe comunque essere approvato all'unanimità (ed in mancanza la norma regolamentare sarebbe non opponibile a chi non l'ha approvata). Sicchè l'assemblea non potrebbe poi a maggioranza suddividere le spese secondo l'utilità di ciascun condomino.

D. Il materiale pubblicitario nelle cassette postali dei condomini poste all'interno del fabbricato.

Quali maggioranze per il divieto totale:

1 Affissione cartello all'esterno?
2 Spostamento cassette postali all'esterno?
3 Possibilità per il singolo condomino di non essere disturbato dall'accesso degli addetti distributori di pubblicità?

R. In linea generale il problema dell'inserimento di materiale pubblicitario nelle cassette postali, in quanto posto in essere da terzi estranei al condominio, non sembra che possa essere efficacemente risolto dal regolamento di condominio.

Il regolamento (ma anche l'assemblea con delibera ordinaria) può certamente prevedere di mettere un cartello all'esterno del condominio con il quale si vieta ai distributori di pubblicità di inserire materiale nelle cassette della posta, ma deve avere l'approvazione di tutti perché va tutelato anche l'interesse del singolo a ricevere tale materiale.

Quanto alla individuazione del luogo in cui mettere le cassette delle lettere, può essere regolata a maggioranza trattandosi di disciplina dell'uso delle cose comuni che non menoma i diritti dei singoli. Infine, nulla vieta a ciascun condomino, nel rispetto dei diritti degli altri, di adottare le misure idonee ad evitare di essere disturbati dai distributori di materiale pubblicitario.

Incostituzionalità normativa sfratti farmacie

Questione di costituzionalità per la norma di legge che stabilisce che non si può sfrattare una farmacia senza previa autorizzazione della Regione (o del Comune). L'ha sollevata il Tar Toscana (l'ordinanza relativa è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*) a proposito di una farmacia il cui contratto di locazione è scaduto sei anni fa, ma che trattiene tuttora i locali affittati perché il Comune (delegato dalla Regione) non autorizza l'esecuzione di rilascio.

La norma impugnata è l'art. 35 della legge 23.5.1950 n. 253, che richiede che lo sfratto di una farmacia sia autorizzato dal prefetto (ora, dalla Regione o – in caso di delega da parte di quest'ultima – dal Comune). I giudici toscani dubitano della costituzionalità della disposizione perché essa non prevede un limite temporale all'inesecuzione degli sfratti delle farmacie o, in subordine, un indennizzo per l'ingiusta compressione del diritto dei locatori. Viene anche eccepita la legittimità dell'eventuale delega delle Regioni (ove questa l'hanno data) ai Comuni, avendo questi "un interesse diretto e specifico al mantenimento in loco delle farmacie".

La questione viene prospettata dal Tar Toscana in termini nuovi rispetto a quelli affrontati dalla sentenza della Corte costituzionale 23.12.1987 n. 579, che aveva dichiarato corretta la normativa oggi nuovamente rimessa al suo esame ritenendo "le situazioni giuridiche soggettive nascenti dal rapporto locatizio adeguatamente tutelate dai rimedi giurisdizionali offerti nell'ipotesi di un non corretto esercizio del potere in questione, che non sia cioè conforme all'esigenza di assicurare il servizio in argomento". Osservazione dalla quale evidentemente dissentono i giudici toscani atteso che nel caso di specie non sono stati sufficienti per la tutela del diritto di proprietà, oltre che sei anni di tempo, due ordinanze (del Pretore e del Tar) e una sentenza (del Tar), tant'è che si è addirittura dovuto instaurare un nuovo giudizio – quello sfociato nell'ordinanza di incostituzionalità di cui trattasi – avverso un nuovo provvedimento del Sindaco (il terzo) di diniego dell'autorizzazione allo sfratto.

Il principale interesse dei grandi scrittori individualisti è stato in verità quello di trovare un insieme di istituzioni da cui l'uomo potesse essere indotto, per sua propria scelta e tramite i motivi che determinano la sua normale condotta, a contribuire il più possibile ai bisogni di tutti gli altri; e la loro scoperta fu che il sistema di proprietà privata forniva effettivamente questi incentivi molto più di quanto si fosse finora capito.

Friedrich A. von Hayek

CONFEDILIZIA
l'organizzazione storica della proprietà immobiliare
dal 1915 a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale
Via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma
Tel. 06. 6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi
Via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma
Tel. 06. 69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici delle Organizzazioni collegate
Via Del Tritone, 61 (sc. D, 3° piano) - 00187 Roma
Tel. 06. 6781122 (r.a.) - fax 06.69380292

Internet: www.confedilizia.it

RECENSIONI

Diritto

P. Franceschetti, G. De Cosmo, *I singoli contratti*, Simone ed., pp. 695.

Una panoramica di tutti i più importanti contratti tipici ed atipici, analizzati alla luce della più recente elaborazione dottrinale e giurisprudenziale. Un approfondimento particolare è dedicato, fra l'altro, alla cessione di cubatura, alla convenzione di lottizzazione, al contratto autonomo di garanzia. Il testo è arricchito con le formule dei principali atti.

Fisco

Francesco D'Ayala Valva, *Formulario tributario, Eti ed., pp. 817.*

Dalla casa editrice della rivista "il fisco", una voluminosa opera di Francesco D'Ayala Valva, professore universitario e docente della Scuola Centrale Tributaria del Ministero delle finanze. Le formule - riferite sia all'attività contenziosa che a quella amministrativa - sono 186, ciascuna annotata con la giurisprudenza, la dottrina e la prassi di riferimento, ed alcune arricchite da valutazioni critiche dell'Autore sulle opportunità strategiche e le implicazioni che condannano gli atti formulati. Chiude il volume un'appendice legislativa con tutti i provvedimenti di interesse.

Carlo Ciminiello, Luigi Quercia, *I nuovi reati tributari*, Buffetti ed., pp. 172.

I primi elementi per comprendere le dinamiche applicative delle nuove norme penal-tributarie in un commento, articolo per articolo, del d.lgs. 10.3.'00, n. 74. Gli autori hanno privilegiato un taglio "operativo", con esempi e tavole sinottiche, pur prendendo posizione sui molti punti oscuri della nuova disciplina.

Federico Solfaroli Camillocci, *Trasferimenti immobiliari e fisco*, Fag ed., pp. 154.

Un quadro sintetico, ma esauriente, dei principali contratti immobiliari (compravendita, permuta, donazione, preliminare, leasing) e degli atti di costituzione di diritti reali di godimento, illustrati nei loro aspetti civilistici e nella disciplina fiscale ai fini dell'Iva, dell'imposta di registro, dell'Invim, delle imposte ipotecaria e catastale e dell'imposta di successione. Al volume è allegato un cd-rom contenente documenti di legislazione e prassi di riferimento.

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

Prezzo al mq appartamento medio in zona semicentrale

RANK 00	RANK 99	PROVINCIA	MILIONI DI LIRE	PUNTI
1	51	Siracusa	1,1	1.000,00
2	28	Ragusa	1,3	953,49
3	1	Lecce	1,3	953,49
4	3	Benevento	1,3	953,49
5	42	Enna	1,3	953,49
6	2	Vibo Valentia	1,3	953,49
7	36	Caltanissetta	1,4	930,23
8	26	Nuoro	1,4	930,23
9	8	Brindisi	1,5	906,98
10	16	Trapani	1,6	883,72
11	12	Rieti	1,6	883,72
12	19	Crotone	1,6	883,72
13	13	Biella	1,7	860,47
14	14	Agrigento	1,7	860,47
15	4	Taranto	1,7	860,47
16	5	Cosenza	1,7	860,47
17	7	Viterbo	1,8	837,21
18	35	Messina	1,8	837,21
19	10	Caserta	1,8	837,21
20	22	Chieti	1,9	813,95
21	24	Vercelli	2,0	790,70
22	31	Asti	2,0	790,70
23	19	Rovigo	2,0	790,70
24	21	Terni	2,0	790,70
25	24	Oristano	2,0	790,70
26	9	Catanzaro	2,0	790,70
27	6	Frosinone	2,0	790,70
28	46	Catania	2,0	790,70
29	11	Avellino	2,0	790,70
30	74	Sondrio	2,1	767,44
31	46	Piacenza	2,1	767,44
32	29	Foggia	2,1	767,44
33	52	Treviso	2,2	744,19
34	73	Massa Carrara	2,2	744,19
35	17	Latina	2,2	744,19
36	40	Campobasso	2,2	744,19
37	19	Reggio Calabria	2,2	744,19
38	15	Isernia	2,2	744,19
39	37	Perugia	2,3	720,93
40	46	Palermo	2,3	720,93
41	64	Bergamo	2,4	697,67
42	101	Genova	2,4	697,67
43	75	Ravenna	2,4	697,67
44	41	Novara	2,4	697,67
45	81	Udine	2,4	697,67
46	48	Cremona	2,4	697,67
47	27	Bari	2,4	697,67
48	38	Potenza	2,4	697,67
49	55	Prato	2,5	674,42
50	49	Verona	2,5	674,42
51	53	Padova	2,5	674,42
52	50	Vicenza	2,5	674,42
53	86	Lucca	2,5	674,42
54	72	Alessandria	2,5	674,42
55	61	Belluno	2,5	674,42
56	32	Teramo	2,5	674,42
57	82	Ascoli Piceno	2,5	674,42
58	34	Livorno	2,5	674,42
59	56	Varese	2,6	651,16
60	30	Sassari	2,6	651,16
61	63	Torino	2,7	627,91
62	54	Gorizia	2,7	627,91
63	62	Ferrara	2,7	627,91
64	59	Verbano C.O.	2,7	627,91
65	103	Imperia	2,7	627,91
66	57	Trieste	2,8	604,65
67	95	Forli'	2,8	604,65
68	43	Pescara	2,8	604,65
69	33	Parma	2,9	581,40
70	58	Pordenone	2,9	581,40
71	79	Pisa	2,9	581,40
72	77	Grosseto	2,9	581,40
73	24	Cagliari	2,9	581,40
74	69	L'Aquila	2,9	581,40
75	60	Matera	2,9	581,40
76	92	Trento	3,0	558,14
77	39	Arezzo	3,0	558,14
78	65	Pavia	3,0	558,14
79	84	Pistoia	3,0	558,14
80	70	Macerata	3,0	558,14
81	68	Lecco	3,1	534,88
82	98	Ancona	3,1	534,88
83	99	Savona	3,1	534,88
84	94	Modena	3,2	511,63
85	88	Reggio Emilia	3,2	511,63
86	44	Mantova	3,2	511,63
87	97	Pesaro E Urbino	3,2	511,63
88	80	Lodi	3,3	488,37
89	96	Aosta	3,3	488,37
90	77	Napoli	3,3	488,37
91	90	Cuneo	3,4	465,12
92	83	La Spezia	3,4	465,12
93	66	Salerno	3,4	465,12
94	77	Siena	3,5	441,86
95	87	Brescia	3,5	441,86
96	91	Firenze	3,7	395,35
97	93	Milano	3,8	372,09
98	67	Como	3,8	372,09
99	100	Bologna	4,0	325,58
100	102	Rimini	4,0	325,58
101	71	Roma	4,1	302,33
102	89	Venezia	4,4	232,56
103	85	Bolzano	5,4	0,00

Elaborazione su dati Osservatorio Immobiliare Tecnocasa 2000

L'ABITAZIONE

Prezzo medio al mq (in migliaia di lire) per un appartamento nuovo in zona semicentrale (ottobre 2000)

Province	Lire (.000)	Punti
1 Caltanissetta	1.500	1.000
Enna	1.500	1.000
Oristano	1.500	1.000
4 Catanzaro	1.300	963
5 Nuoro	1.250	929
6 Ragusa	1.350	897
7 Cosenza	1.300	896
Crotone	1.300	896
Gorizia	1.300	896
Isernia	1.300	896
Lecce	1.300	896
Trapani	1.300	896
Vibo Valentia	1.300	896
14 Brindisi	1.250	813
15 Avellino	1.200	788
Siracusa	1.200	788
Teramo	1.200	788
18 Taranto	1.150	765
Agrigento	1.100	765
20 Ascoli Piceno	1.100	743
Rieti	1.100	743
Rovigo	1.100	743
23 Chieti	1.050	722
Reggio Calabria	1.050	722
25 Frosinone	1.000	703
Macerata	1.000	703
Matera	1.000	703
Caserta	1.000	703
Sassari	1.000	703
Viterbo	1.000	703
31 Alessandria	950	694
Latina	950	694
Terni	950	694
34 Benevento	950	667
Catania	950	667
Pescara	950	667
Udine	950	667
Vercelli	950	667
39 Novara	900	650
40 Biella	875	634
Pordenone	875	634
42 Massa Carrara	850	619
Livorno	850	619
Cagliari	850	619
Sondrio	850	619
46 Cremona	825	600
47 Cuneo	800	581
Foggia	800	581
Grosseto	800	581
L'Aquila	800	581
Pistoia	800	581
Potenza	800	581
Asti	800	581
54 Campobasso	775	579

Province	Lire (.000)	Punti
55 Arezzo	2.300	595
Ferrara	2.300	595
Ravenna	2.300	595
Trieste	2.300	595
59 Belluno	2.250	553
Palermo	2.250	553
61 La Spezia	2.200	542
Mantova	2.200	542
63 Lecco	2.150	531
Lucca	2.150	531
65 Ancona	2.100	520
Forlì	2.100	520
Imperia	2.100	520
Prato	2.100	520
Savona	2.100	520
Vicenza	2.100	520
71 Verbano-Cusio-Ossola	2.050	510
72 Messina	2.000	500
Pesaro Urbino	2.000	500
Pavia	2.000	500
Rimini	2.000	500
76 Varese	1.950	491
77 Salerno	1.900	481
78 Modena	1.850	456
Trento	1.850	456
Parma	1.850	456
81 Reggio Emilia	1.800	448
Perugia	1.800	448
Treviso	1.800	448
Verona	1.800	448
Piacenza	1.800	448
Pisa	1.800	448
87 Lodi	1.750	433
Bergamo	1.700	433
89 Aosta	1.650	426
90 Brescia	1.700	419
Napoli	1.700	419
Siena	1.700	419
Padova	1.700	419
94 Como	1.700	413
95 Bari	1.650	400
96 Torino	1.600	371
97 Genova	1.550	366
98 Bolzano	1.700	351
99 Bologna	1.600	342
100 Firenze	1.600	325
101 Venezia	1.550	299
102 Milano	1.500	289
103 Roma	1.450	274
Media nazionale	n.d.	—

Fonte: elaborazione del Sole-24 Ore del lunedì su dati Scenari immobiliari

Prezzi immobiliari pubblicati dai quotidiani economici *ItaliaOggi* (2.1.'01), a sinistra, e *24 ore* (11.12.'00), a destra

Alla già accettata tradizione cristiana, secondo cui l'uomo dev'essere in campo morale lasciato libero di seguire la *propria* coscienza, perché le sue azioni vengano considerate meritevoli, gli economisti aggiunsero l'ulteriore argomentazione che l'uomo dovrebbe essere lasciato libero di seguire le proprie conoscenze e le proprie capacità, nel senso che dovrebbe essergli consentito di lasciarsi guidare dal suo interesse per le cose particolari che *egli* conosce e di cui *egli* si preoccupa, perché renda il contributo maggiore possibile agli scopi comuni della società. Il problema principale di questi filosofi era come poter rendere questi limitati interessi, che in effetti determinano le azioni di ciascuno, stimoli efficaci per far si che gli uomini contribuissero volontariamente, e il più possibile, ai bisogni che si trovavano al di fuori della loro visuale. Quello che gli economisti capirono per la prima volta fu che il mercato, così come si era sviluppato, era un modo efficace di rendere l'uomo parte di un processo più complesso ed esteso di quanto costui potesse comprendere e che era attraverso il mercato che poteva venire indotto a raggiungere "fini che non facevano parte dei suoi scopi".

Friedrich A. von Hayek

Dismissioni patrimonio immobiliare enti di previdenza

La CONFEDILIZIA, da 85 anni al servizio dei proprietari di casa, SCENDE IN CAMPO CON PROPOSTE CONCRETE

- per non dover cedere alle lusinghe ed alla facile demagogia dei soliti "esperti dell'ultima ora"
- per poter essere tutelati prima e *dopo* l'acquisto
- per poter ottenere il massimo in sicurezza e senza rischi
- perché l'esperienza faccia salvi dalle improvvisazioni e da possibili responsabilità future

TELEFONA SUBITO ALLA CONFEDILIZIA

CONFEDILIZIA -l'associazione storica dei proprietari di casa

- sede nazionale: via Borgognona 47, tel. 06 679.34.89 (r.a.)
- sede di Roma: via Upiano 47, tel. 06 689.61.68 fax 06 689.61.61

CASA

Contratto transitorio simulato

UN lettore pone un problema ricorrente nelle aule giudiziarie, in materia di locazione: «Nel '95 ho concesso in locazione "transitoria" un appartamento, con contratto di durata semestrale, rinnovabile per egual periodo in assenza di disdetta, da comunicarsi con 30 giorni di anticipo sulla scadenza. Nel contratto, il conduttore dichiarava espressamente che l'appartamento sarebbe stato usato come abitazione secondaria, avendo egli la residenza anagrafica in altra città». Oggi il conduttore - lasciato l'appartamento dopo 5 anni - sostiene che le sue esigenze abitative non erano transitorie, bensì stabili, e, invocando la simulazione del contratto, chiede la restituzione di tutte le somme pagate in più dell'equo canone.

CONDUTTORE

Alcuni anni fa la situazione del nostro lettore sarebbe stata disperata, poiché la giurisprudenza era orientata nel senso di far prevalere la situazione di fatto su quella dichiarata in contratto. In altri termini, se le parti dichiaravano nel contratto che la locazione era stipulata per ragioni «transitorie» del conduttore e, poi, nel corso del rapporto, il conduttore risiedeva stabilmente nell'immobile, c'era poco da fare: automaticamente si riteneva un contratto simulato.

ABUSO

Non c'è dubbio che, nella piena vigenza della legge 392/78, lo stratagemma di indicare come transitoria una locazione ordinaria, con l'intento di aggirare la normativa sull'equo canone, sia stato usato e abusato (molte volte inutilmente, dato che, ai sensi degli articoli 1 e 26 della legge, l'esigenza abitativa transitoria per motivi di lavoro o di studio consentiva di stipulare contratti di durata inferiore a 4 anni, ma non certo di applicare un canone superiore a quello legale). Si è così assistito ad un proliferare di foresterie e di seconde case anche in città come Milano, dove ben difficilmente una seconda casa poteva essere ricercata per motivi diversi da quelli di studio o di lavoro. Oggi l'orientamento è cambiato, poiché pare che la Cassazione abbia voluto evitare l'eccesso opposto e, cioè, la punizione del locatore che, in buona fede, ha messo sul mercato un'abitazione come seconda casa e ha trovato un conduttore che gli ha taciuto le proprie reali esigenze abitative.

SENTENZE

La Cassazione, infatti, ha dapprima stabilito che, per ottenere la restituzione delle somme eccedenti l'equo canone, il conduttore avesse l'onere di fornire la prova della sussistenza, al momento della conclusione del contratto, delle esigenze abitative primarie (essendo irrilevante che tali esigenze fossero sopravvenute in corso di rapporto). Più recentemente (Cassazione, n. 7750/97; n. 4802/99) la Cassazione si è spinta oltre, giungendo ad affermare che «il proposito unilaterale e inespresso dell'aspirante conduttore di adibire a propria stabile abitazione l'immobile che gli venga offerto in locazione a titolo transitorio configura una riserva mentale del tutto irrilevante».

ONERE DELLA PROVA

Dunque, solo laddove il conduttore riesca a provare (poiché è su di lui che detto che incombe l'onere), anche per presunzioni o per testimoni, non solo che egli aveva la necessità di un'abitazione stabile al momento della stipulazione del contratto, ma, altresì, che tale necessità era nota al locatore, potrà ottenere la restituzione delle somme pagate in eccedenza rispetto all'equo canone.

Giorgio Parmeggiani
Coord. legali Confedilizia

da *La Stampa* 25.9.'00

Ecco l'Irpef dei Co

La metà dei Comune ha scelto l'a

Comune che vai Irpef che trovi: un contribuente con un reddito imponibile di 60 milioni con residenza ad Ancona paga 240.000 lire in più di Irpef di quello che risiede a Roma o Milano. Mentre chi risiede a Cagliari ne paga 180.000 lire in più e chi risiede a Napoli 120.000 lire in più. Se l'imponibile aumenta a 100 milioni la differenza sale rispettivamente a 400.000 lire per Ancona, 300.000 lire per Cagliari e 200.000 lire per Napoli.

La maggiorazione peserà nei versamenti di quest'anno. Per dipendenti e pensionati ci penserà il sostituto d'imposta mentre gli autonomi dovranno provvedere direttamente.

A determinare la differenza di tassazione è l'addizionale Irpef comunale che nel 2000 poteva essere adottata nella misura massima dello 0,48 e da quest'anno (dopo le elezioni...) potrà arrivare allo 0,5%. Una misura che agli enti locali piace sempre di più: nel 2000 infatti hanno scelto di far pagare l'imposta aggiuntiva il 50,66% degli enti locali per una popolazione residente di 29,8 milioni (54,86%). Il gettito previsto dai Comuni è di 1.303 miliardi contro i 556,9 mld dell'anno precedente. Tra le grandi città Roma e Milano non hanno ancora adottato l'addizionale, mentre solo Ancona l'ha adottata nella misura massima consentita per il 2000 dello 0,4%.

Dai dati affluiti al Consorzio Anci-Cnc relativi a 7.805 Comuni, su un totale di 8.100, emerge che dei 7.805 Comuni censiti 3.954 (50,66%) hanno adottato l'addizionale contro i 2.435 del '99, primo anno in cui era possibile applicare l'addizionale. La forte crescita del gettito atteso (dai 556,9 mld del '99 ai 1.303 del 2000) è il frutto sia dell'incremento del numero dei Comuni che hanno deliberato l'addizionale, sia della scelta di molti di aumentare l'aliquota già adottata l'anno precedente: i Comuni infatti possono deliberare una aliquota massima dello 0,5% da raggiungere però in tre anni con incrementi annui non superiori allo 0,2%.

Più della metà (2.384) dei Comuni che hanno deliberato l'addizionale ha scelto per il 2000 una aliquota compresa tra lo 0,1% e lo 0,2%, mentre poco più di un terzo (1.244) ha scelto una aliquota compresa tra 0,3% e 0,4%. In numero decisamente più contenuto i Comuni che hanno scelto una aliquota intermedia tra 0 e 0,1% e tra 0,2% e 0,3%.

Da un analisi condotta dalla Adnkronos su 100 città-province emerge che più della metà, 59 per l'esattezza, hanno adottato l'addizionale, mentre 41 hanno scelto di non aumentare l'Irpef. Non vi sono rilevanti differenziazioni né a livello territoriale, né a livello di colore politico dell'amministrazione. Significativo il comportamento delle grandi città, fra le quali Roma e Milano, che potendo anche contare su un gettito Ici rilevante, hanno finora risparmiato ai residenti l'addizionale Irpef.

Una scelta condivisa anche da Firenze, L'Aquila, Palermo, Perugia, Reggio Calabria, Trento, Trieste, Venezia, Aosta, Reggio Emilia, Pescara, Grosseto e Catania. Sul versante opposto invece Ancora, unico capoluogo di regione con una aliquota dello 0,4%, seguita da Cagliari e Potenza con l'0,3% e da Genova con lo 0,27%.

Tra le altre città-province hanno adottato l'aliquota del 4% Alessandria, Agrigento, Brindisi, Cosenza, Latina, Novara e Taranto.

Con aliquote del 2% troviamo Bari, Bologna, Napoli, Campobasso, Catanzaro, Teramo e Verona. Torino invece ha scelto l'1%.

Nella tabella 1 riportiamo le scelte dei capoluoghi di provincia per il 2000 e la maggiore imposta che i contribuenti hanno dovuto pagare in presenza di un imponibile di 40 milioni e uno di 60 milioni. Gli importi degli imponibili sono in milioni di lire, quelli della maggiore Irpef in lire. Le città province non riportate in tabella hanno scelto di non adottare l'addizionale.

Nella tabella 2 riportiamo le scelte di 7.806 Comuni relative al 2000. Dei 295 Comuni non pervenuti 64 avevano deliberato l'addizionale nel '99.

Nella tabella 3 riportiamo le scelte dei capoluoghi di regione e il raffronto con il '99. Gli importi sono in milioni di lire.

TABELLA 2

Addizionale Irpef	numero comuni	numero abitanti
0,0 – 0,1%	119	1.725.845
0,1 – 0,2%	2.385	17.171.721
0,2 – 0,3%	306	2.859.636
0,3 – 0,4%	1.144	8.121.290
totale	3.954 (50,66%)	29.878.492 (54,86%)
non deliberata	3.852 (49,34%)	24.584.355 (45,14%)

TABELLA 3

Città	aliquota 1999	previsione gettito '99	aliquota 2000	previsione gettito 2000
Ancona	0,2%	4.876	0,4%	9.753
Cagliari	0,2%	8.548	0,3%	12.822
Potenza	0,1%	1.318	0,3%	3.954
Genova	-	-	0,27%	42.653
Napoli	-	-	0,2%	30.852
Bari	-	-	0,2%	12.947
Bologna	-	-	0,2%	24.561
Campobasso	-	-	0,2%	1.919
Torino	0,1%	24.633	0,1%	24.633
Firenze	-	-	-	-
L'Aquila	-	-	-	-
Milano	-	-	-	-
Palermo	-	-	-	-
Perugia	-	-	-	-
Reggio C.	-	-	-	-
Roma	-	-	-	-
Trento	-	-	-	-
Trieste	-	-	-	-
Venezia	-	-	-	-
Aosta	-	-	-	-
Totale Capoluoghi		60.971	-	164.097
Totale Comuni		556.990		1.303.606

muni

ddizionale Irpef

TABELLA 1

Città	aliquota 2000	imponibile contribuente	maggiore irpef	imponibile contribuente	maggiore irpef
Ancona	0,4%	40	160.000	60	240.000
Biella	0,4%	40	160.000	60	240.000
Ascoli Piceno	0,4%	40	160.000	60	240.000
Alessandria	0,4%	40	160.000	60	240.000
Agrigento	0,4%	40	160.000	60	240.000
Brindisi	0,4%	40	160.000	60	240.000
Caserta	0,4%	40	160.000	60	240.000
Cosenza	0,4%	40	160.000	60	240.000
Frosinone	0,4%	40	160.000	60	240.000
Isernia	0,4%	40	160.000	60	240.000
Latina	0,4%	40	160.000	60	240.000
Lucca	0,4%	40	160.000	60	240.000
Messina	0,4%	40	160.000	60	240.000
Novara	0,4%	40	160.000	60	240.000
Rovigo	0,4%	40	160.000	60	240.000
Sondrio	0,4%	40	160.000	60	240.000
Taranto	0,4%	40	160.000	60	240.000
Savona	0,33%	40	132.000	60	198.000
Cagliari	0,3%	40	120.000	60	180.000
Potenza	0,3%	40	120.000	60	180.000
Avellino	0,3%	40	120.000	60	180.000
Genova	0,27%	40	108.000	60	162.000
Caltanissetta	0,2%	40	80.000	60	120.000
Bergamo	0,2%	40	80.000	60	120.000
Imperia	0,2%	40	80.000	60	120.000
Livorno	0,2%	40	80.000	60	120.000
Lodi	0,2%	40	80.000	60	120.000
Macerata	0,2%	40	80.000	60	120.000
Arezzo	0,2%	40	80.000	60	120.000
Benevento	0,2%	40	80.000	60	120.000
Asti	0,2%	40	80.000	60	120.000
Napoli	0,2%	40	80.000	60	120.000
Bari	0,2%	40	80.000	60	120.000
Bologna	0,2%	40	80.000	60	120.000
Chieti	0,2%	40	80.000	60	120.000
Como	0,2%	40	80.000	60	120.000
Cuneo	0,2%	40	80.000	60	120.000
Foggia	0,2%	40	80.000	60	120.000
Forlì	0,2%	40	80.000	60	120.000
Matera	0,2%	40	80.000	60	120.000
Oristano	0,2%	40	80.000	60	120.000
Padova	0,2%	40	80.000	60	120.000
Parma	0,2%	40	80.000	60	120.000
Pavia	0,2%	40	80.000	60	120.000
Pesaro	0,2%	40	80.000	60	120.000
Campobasso	0,2%	40	80.000	60	120.000
Siena	0,2%	40	80.000	60	120.000
Siracusa	0,2%	40	80.000	60	120.000
Teramo	0,2%	40	80.000	60	120.000
Terni	0,2%	40	80.000	60	120.000
Treviso	0,2%	40	80.000	60	120.000
Verona	0,2%	40	80.000	60	120.000
Viterbo	0,2%	40	80.000	60	120.000
Prato	0,2%	40	80.000	60	120.000
Rieti	0,2%	40	80.000	60	120.000
Catanzaro	0,2%	40	80.000	60	120.000
Torino	0,1%	40	40.000	60	60.000
Massa Carrara	0,1%	40	40.000	60	60.000
Pistoia	0,1%	40	40.000	60	60.000

Aiuti agli inquilini, pronti 700 miliardi

Settecento miliardi in arrivo per gli inquilini meno abbienti. A dare la notizia (ma per la distribuzione ci vorrà tempo) è la "Gazzetta Ufficiale" n. 245 del 19 ottobre 2000, dove è riportata la deliberazione del 4 agosto 2000 del Comitato interministeriale per la programmazione economica.

Il Cipe, in esecuzione dell'articolo 11 della legge 431/98, ha disposto la distribuzione a Regioni e Province autonome della somma, usando gli stessi criteri del 1999, cioè in base all'incidenza media dell'affitto sul reddito. Ma dal 2001 i fondi verranno ripartiti secondo le effettive esigenze che emergeranno dall'analisi delle richieste presentate ai Comuni (che sono gli erogatori finali) per i fondi 1999.

Ricordiamo che il decreto del Ministero del lavoro del 7 giugno 1999 ha fissato i requisiti minimi per ottenere il fondo: reddito annuo familiare complessivo non superiore a due pensioni minime Inps (rispetto al quale l'affitto incida almeno per il 14%) o, per le Province di Trento e Bolzano, non superiore a quello fissato per l'assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica (l'affitto deve incidere almeno al 24%). I Comuni e le Province autonome possono stabilire altri requisiti; in ogni caso il contributo non potrà superare i sei milioni annui (4,5 a Trento e Bolzano), in modo che il canone pagato si riduca, rispettivamente, al 14% e al 24% del reddito. Per i nuclei familiari con particolari situazioni di disagio sociale (fra le quali la presenza di ultra 65enni e di disabili) i limiti di reddito (o, in alternativa, i contributi) possono essere elevati del 25%. Ai Comuni viene lasciata ampia autonomia per determinare i meccanismi della graduatoria.

Questa dei fondi 2000 è la seconda distribuzione, perché quella del 1999 (per 600 miliardi) si è avviata verso la conclusione, a quasi due anni dall'entrata in vigore della legge 431/98.

Molti Comuni non sono riusciti, per più tempo, a spendere le somme assegnate.

LE RISORSE PER L'AFFITTO

Regioni e province autonome	%	Importi (in miliardi di lire)
Piemonte	5,901	41.307
Valle d'Aosta	0,094	658
Lombardia	16,187	113.309
Trento	0,202	1.974
Bolzano	0,240	1.680
Veneto	5,203	36.041
Friuli-Venezia Giulia	0,396	2.772
Liguria	2,276	15.932
Emilia Romagna	8,594	60.158
Toscana	6,094	42.658
Umbria	1,429	10.003
Marche	1,132	7.924
Lazio	10,654	74.578
Abruzzo	0,673	4.711
Molise	0,195	1.365
Campania	19,549	136.843
Puglia	7,928	55.496
Basilicata	0,698	4.882
Calabria	5,751	40.257
Sicilia	5,901	41.307
Sardegna	0,865	5.635
Totale	100,0	700.000

Il ballo del mattone

Telecom, Eni e Hdp recuperano liquidità cedendo gli immobili

La Telecom si è alleggerita di 2,5 miliardi di euro di debiti costituendo con i suoi immobili una joint venture con Lehman Brothers e Beni Stabili. L'Eni vende Immobiliare Metanopoli: candidati all'acquisto White Hall Fund, gestito da Goldman Sachs, e Milano Centrale della Pirelli. Hdp, la holding che controlla Res (Rizzoli-Corriere della Sera), ha conferito gli immobili suoi e di Res a una società controllata all'80 per cento dai fondi immobiliari di Morgan Stanley Dean Witter e da Milano Centrale, salvo l'edificio di Via Solferino dove hanno sede Corriere della Sera e Gazzetta dello Sport. Via Solferino andrà a una compagnia in cui Hdp avrà non il 20 per cento ma il 51 e i soci immobiliaristi il restante 49. Res da proprietaria, diventerà affittuaria.

In Italia, in particolare nelle grandi città, il mattone si muove, anzi balla. La spinta viene dai mercati globali. Telecom ha bisogno di ridurre l'indebitamento troppo alto e sta disarticolando (il termine tecnico è "spin off") il suo business fondamentale, già di per sé troppo ampio, da ciò che non è indispensabile. L'Eni sta attuando una politica di acquisizioni internazionali nel settore energetico e ha bisogno di liquidità. Hdp punta a espandersi nell'editoria per raggiungere dimensioni adeguate alla realtà europea. Queste operazioni, poi, sono favorite da ragioni fiscali. Gli immobili in proprietà pagano l'Irpeg su valori catastali, rivalutati di parecchio, e un'Ici sempre più onerosa. Andare in affitto è un costo, che però si detrae da un'Irpeg che nel prossimo biennio non scenderà sotto al 35 per cento. Mentre gli utili reinvestiti ottengono un notevole abbuono di Irpeg. Perché la Pirelli, anziché vendere, compra? Perché ha liquidità in eccesso e investe in un business che è innanzitutto anticiclico, rispetto ai cavi e alla new economy, e che, con dimensioni adeguate, è redditizio. Quando Margaret Thatcher aiutò lo spostamento dei grandi giornali dalla storica Fleet Street ai docks, si levarono grida di protesta. Ma da lì prese inizio un profondo rinnovamento di Londra, e la stampa inglese non perse prestigio né diffusione. Il ballo "finanziario" del mattone è un'ottima politica sia per le imprese, anche editoriali, sia per le città.

da *Il Foglio Quotidiano* 30.11.'00

Canoni inquilini morosi, come comportarsi

La pronuncia n. 362/'00 della Corte costituzionale sulle tasse relative ai canoni non percepiti (*Cn* n. 8/'00) esplica i suoi effetti anche con riguardo ai rapporti ancora in essere e non definiti.

Più precisamente, si è in presenza di una sentenza interpretativa di rigetto cui può essere collegata una declaratoria di incostituzionalità, con efficacia ex tunc, che colpisce ogni significato della norma contrario all'interpretazione fornita dalla Corte.

In questo senso, torna utile quanto il Ministero ha già avuto modo di chiarire sia pure con riguardo alle sentenze di accoglimento integrale: il rimborso di imposte pagate per effetto di una norma successivamente dichiarata incostituzionale (rectius: di un'interpretazione della norma riconosciuta non conforme ai principi dell'ordinamento), è possibile solo per i rapporti tributari non definitivi, potendosi considerare tali quelli:

- in pendenza del termine per la presentazione della domanda di rimborso ex art. 38, D.P.R. n. 602/1973;
- in pendenza del termine per proporre ricorso avverso la decisione della D.R. o il suo silenzio-rifiuto.

La novità riguarda soltanto quei soggetti che debbono pagare (o in passato hanno pagato) imposte su canoni di locazione non percepiti pur in presenza di una causa di estinzione del contratto (ad esempio, per effetto di clausola risolutiva espressa, o a seguito di diffida ad adempiere): ne sono esclusi, invece, tutti coloro che, pur alle prese con una morosità più o meno durevole da parte dell'inquilino, non possono dimostrare l'avvenuta risoluzione del contratto. Nei confronti di questi ultimi, continuerà ad operare la regola eccezionale della determinazione del reddito sulla base dei canoni non percepiti e, come unico rimedio, potrà valere soltanto quello previsto dallo stesso art. 23, comma 1, ultimo periodo, D.P.R. n. 917/1986 (credito d'imposta).

Per tutti gli altri, l'efficacia ex tunc della sentenza della Corte costituzionale può essere fatta valere in modi diversi a seconda delle varie situazioni.

Ecco una casistica delle ipotesi principali.

A) Soggetto che ha dichiarato i canoni, pur se non percepiti, e non ha subito alcun accertamento.

I Esempio: contratto di locazione stipulato in data 1° gennaio 1995; il conduttore non esegue più i pagamenti a partire dall'ottobre 2000; per effetto della clausola risolutiva automatica inserita nel contratto, quest'ultimo si scioglie nel dicembre 2000. Il contribuente, sulla base della sentenza della Corte costituzionale, dichiarerà la rendita a partire dall'anno d'imposta 2001 a prescindere dalle sorti del procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto.

	dichiara la rendita	
01/1995	10/2000	12/2000

II Esempio: contratto d'affitto stipulato in data 1° gennaio 1995; l'inquilino non esegue più i pagamenti a partire dal settembre 1998; per effetto della clausola risolutiva automatica inserita nel contratto, quest'ultimo si scioglie nel dicembre 1998. Il contribuente che ha dichiarato per il periodo d'imposta 1999 i canoni e non la rendita, può ora, invocando la sentenza della Corte costituzionale, proporre istanza di rimborso ex art. 38 (nei limiti temporali previsti dalla norma) per la maggiore imposta pagata, dal momento che la base imponibile era costituita dalla rendita catastale e non dal canone. In alternativa, se ritenuto più conveniente, rimane aperta la possibilità di attivare l'ordinaria procedura del credito d'imposta da rinviare, però, al momento della conclusione del procedimento di convalida dello sfratto.

	rimb. art. 38	*dichiara la rendita*
01/1995 9/1998	12/1998	12/2000

III Esempio: contratto di locazione stipulato in data 1° gennaio 1995; il conduttore non esegue più i pagamenti a partire dal settembre 1996; per effetto della clausola risolutiva automatica inserita nel contratto, quest'ultimo si scioglie nel dicembre 1996. Il contribuente ha continuato a dichiarare il canone per tutti gli anni d'imposta 1996, 1997, 1998 e 1999; tra queste annualità, ve ne sono alcune per le quali risulta scaduto il termine per la richiesta di rimborso ex art. 38. In questo caso, non vi è alcun rimedio perché il rapporto non può considerarsi "in corso" e, di conseguenza, non vale la regola della retroattività della declaratoria di incostituzionalità: occorrerà attendere la convalida dello sfratto per attivare il meccanismo del credito d'imposta. Per le annualità per le quali non sono ancora spirati i 18/38 [1] mesi dalla data del pagamento, potrà essere formulata la richiesta di rimborso o, in alternativa, fatto valere il meccanismo del credito d'imposta.

	meccanismo del cr. imp.	*rimb. art. 38*	*dichiara la rendita*
01/1995	12/1996	12/1998	12/2000

B) Soggetto che non ha dichiarato il canone e non ha subito alcun accertamento

Il caso è quello del contribuente che, al contrario di quanto ipotizzato negli esempi di cui al precedente punto A), non abbia dichiarato il canone, anticipando così l'orientamento poi emerso in Corte costituzionale. Si pensi a un contratto stipulato nel gennaio 1995; l'inquilino non esegue più i pagamenti a partire dal settembre 1996; per effetto della clausola risolutiva automatica inserita nel contratto, quest'ultimo si scioglie nel dicembre 1996. Il contribuente, negli anni d'imposta 1996, 1997, 1998 e 1999 non ha dichiarato il canone ma la rendita catastale: dal momento che, oggi, questo suo comportamento è stato avallato dalla sentenza della Corte costituzionale, egli potrà considerarsi "al sicuro".

Se, infatti, l'Ufficio dovesse emettere avviso di accertamento, richiedendo l'imposta sui canoni, potrà essere avviata la procedura di annullamento per autotutela.

C) Soggetto che non ha dichiarato il canone ma è stato accertato dall'Ufficio.

Qui si ipotizzi un contribuente nelle stesse condizioni di cui al punto sub B), con l'unica differenza che si sia visto notificare avvisi di accertamento per una o più delle annualità in cui ha dichiarato la rendita catastale e non il canone di locazione. Qui si aprono diverse possibilità:

a) in primo luogo, se l'accertamento si è reso definitivo, occorre distinguere due ipotesi ulteriori:
   - definitività per decadenza dei termini per proporre ricorso: accanto al rimedio ordinario del credito d'imposta (da esercitarsi nel momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di sfratto), si può ricorrere anche all'istituto dell'autotutela [2] che potrà validamente sfociare in un annullamento dell'atto illegittimo e nel rimborso delle imposte pagate;
   - definitività per sentenza passata in giudicato: il giudicato sostanziale blocca in questo caso la possibilità di agire in autotutela e, pertanto, rimarrà aperta soltanto la strada del credito d'imposta.
b) se invece l'accertamento è stato impugnato, ed è ancora in corso il relativo contenzioso, ferma restando la possibilità di far valere gli effetti del pronunciamento della Corte con gli ordinari strumenti giurisdizionali, nulla vieta di agire anche in questo caso in via di autotutela, al cui esercizio non è di alcun ostacolo la pendenza della lite;
c) infine, nel caso in cui l'accertamento fosse stato definito mediante accertamento con adesione, occorre attendere la conclusione del procedimento giurisdizionale di sfratto per attivare il meccanismo del credito d'imposta, concesso anche per le somme pagate in seguito alla definizione [3].

Note:

(1) Viste le modifiche apportate all'art. 38 del D.P.R. n. 602/1973 dall'art. 1, comma 5 della legge 13 maggio 1999, n. 133.

(2) Cfr. art. 2-*quater*, D.L. n. 564/1994, convertito con la legge n. 656/1994. Vedi anche D.M. 11 febbraio 1997, n. 37 e C.M. 5 agosto 1997, n. 198/S.

(3) Cfr. C.M. 7 luglio 1999, n. 150/E, in *Corr. Trib.* n. 30/1999, pag. 2300, con commento di D. Liburdi.

(da: Sorignani-Rocci, *Nuovi orientamenti per l'imputazione dei redditi da locazione*, in *Corriere tributario*, n 44/00)

ATTRAZIONE RURALE

Tutti i numeri di Censis e Istat

L'ultimo rapporto **Censis** (su dati Istat) fotografa l'incremento di una forma migratoria dai grandi agglomerati urbani (-6,5 per cento di abitanti fra il '91 e il '98) alla collina e alla campagna (+5,1 per cento). Un'attrazione che si registra particolarmente intensa in **Emilia Romagna** (+9,52 per cento), in **Lazio** (+9,09), in **Sicilia** (+5,5), in **Liguria** (+5), in **Veneto** (+4,9) e in **Lombardia** (+ 4) e che in tutta Italia vede un incremento medio intorno al **5 per cento** annuo. Sono circa **5 mila** gli italiani che, ogni anno, trasferiscono la loro residenza (e spesso l'ufficio) in comuni piccoli o piccolissimi, mentre secondo gli osservatori della Abbey National bank gli acquisti di rustici o di casali di campagna da parte di stranieri (in particolare inglesi e americani) nel '99 sono aumentati addirittura del **90** per cento, con preferenza per **Umbria, Toscana, Lazio.**

da *Panorama* 14.9.'00

RECENSIONI

Tecnica

Gestione pratica della prevenzione incendi, a cura di Sandro Marinelli, con la collaborazione di A. Tufi e B. Vellucci, Legislazione tecnica ed. pp. 238.

Una guida di facile consultazione per professionisti, consulenti, imprese e amministratori, per conoscere ed applicare le disposizioni vigenti in materia di progettazione e prevenzione incendi.

Impianti termici. Sicurezza e risparmio energetico, Legislazione tecnica ed., pp. 318.

Una guida pratica per progettisti e direttori lavori, pubblici amministratori, amministratori condominiali, installatori e manutentori, agli adempimenti previsti dalle leggi 46/'90 e 10/'91.

Procedure edilizie. Guida pratica, Legislazione tecnica ed., pp. 192.

Illustrazione operativa, arricchita da un cd-rom, su procedure edilizie, classificazione degli interventi, documentazione da produrre a corredo delle istanze con una casistica degli interventi e la normativa di riferimento.

> L'individualismo non nega la necessità del potere coercitivo ma intende limitarlo; limitarlo a quei campi in cui è indispensabile prevedere la coercizione da parte degli altri in modo da ridurla al minimo.
>
> *Friedrich A. von Hayek*

Politica

Wilhelm Röpke, *Umanesimo liberale*, a cura di Massimo Baldini, Rubettino ed., pp. 197.

Avversario severo dei collettivisti e degli statalisti di tutti i generi (coloro che "pretendono di aver sbirciato le carte della Provvidenza e di avere in tasca l'itinerario della Storia"), dagli scritti di Röpke (1899-1966) raccolti in questo volume emerge da un lato la sua critica al collettivismo e dall'altro la teorizzazione di un rinnovamento della tradizione liberale.

Banche

Giuseppe De Lucia Lumeno, *Oltre la foresta pietrificata*, Il Sole 24ore ed., pp. 127.

Le tappe salienti della storia della banca popolare di Verona, negli ultimi 10 anni, attraverso le relazioni di bilancio del presidente Giorgio Zanotto, recentemente scomparso.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

Difesa del territorio

1) La tutela e la conservazione del territorio richiedono un monitoraggio capillare ed interventi mirati e programmati da parte di chi sul territorio vive e lavora e quindi, in particolare, di agricoltori e proprietari. Una delle cause più evidenti dei fenomeni alluvionali risiede nell'abbandono della montagna da parte delle attività agricole, che ha provocato il dissolversi dei microsistemi di regolamento delle acque naturalmente connessi all'attività agricola in montagna.
2) Di pari importanza quanto ai suoi negativi effetti è da considerare l'abnorme cementificazione delle zone limitrofe ai corsi d'acqua, che consente un innaturale aumento della velocità di scorrimento e nello stesso tempo costituisce un impedimento al normale deflusso.
3) Lo scorrimento dei fiumi ed, in particolare, dei grandi fiumi postula l'esistenza e la conservazione di adeguate aree golenali che consenta di ammortizzare le piene ordinarie e straordinarie.
4) La gestione delle aree golenali impone non l'abbandono delle stesse ma l'individuazione e l'applicazione di misure compatibili con la funzione specifica delle aree in questione. Anche in questo caso è indispensabile la collaborazione dei proprietari e degli agricoltori insediati nelle golene, che dovranno essere sensibilizzati ed incentivati in un quadro di compatibilità tra attività produttive agricolo-forestali e funzioni di protezione idrogeologica e naturalistica. Il demanio dello Stato a cui fa capo parte sostanziale delle aree golenali, deve promuovere, tramite idonee concessioni, la presenza attiva dei diretti interessati per la realizzazione degli obiettivi sopra richiamati. La proprietà pubblica di tali aree con i conseguenti rischi di gestione inefficiente e di maggiori costi non deve essere perseguita. Al contrario si impone di convogliare l'attività dei privati per conseguire un'utilizzazione compatibile.
5) Le soggezioni ed i vincoli imposti alle attività agricole ed alla proprietà dovranno dar luogo a congrue compensazioni riconoscendo in particolare il diritto delle proprietà erose od avulse dalle acque di recuperare il terreno perduto su quello lasciato libero dalla modificazione del corso del fiume. Ciò, senza oneri per la comunità, in applicazione del diritto di alluvione, che dovrà essere integralmente ripristinato ed applicato in conformità alle norme che prevedono nelle golene la delimitazione degli alvei. Risulta iniquo ed inaccettabile che per effetto della libera divagazione del fiume nelle aree golenali le proprietà private siano progressivamente eliminate senza indennizzo. L'unica alternativa e cioè quella dell'esproprio totale di tali aree appare incostituzionale e comunque irragionevole per i costi ad essa connessi e vista la possibilità di ottenere i medesimi risultati con l'attivazione dei soggetti già presenti. Si aggiunga che la creazione di una grande proprietà pubblica lungo tutti i principali corsi d'acqua appare inopportuna alla luce dell'incapacità di ben custodire anche l'attuale proprietà demaniale.
6) Il criterio della libera divagazione del fiume nelle aree golenali (con la conseguente progressiva eliminazione delle difese e dei pennelli diretti a modificare artificialmente il naturale corso delle acque) non esclude ma anzi richiede di preservare gli attuali letti di scorrimento con idonee estrazioni mirate non ad approfondire gli alvei naturali ma a mantenerne l'attuale livello. In difetto il materiale che il fiume naturalmente trasporta innalzando ed ostruendo il letto provoca, come nelle recenti alluvioni, l'esondazione. La tesi estrema di lasciar andare le cose come in natura, porterebbe all'assurda conseguenza dell'asservimento dell'intero bacino, ad esempio la pianura padana, ai movimenti del fiume. Parimenti il criterio di rinaturalizzare le aree golenali non può essere confuso con il loro abbandono: anzi le pratiche di gestione forestale dovranno prevedere la tempestiva asportazione delle piante morte che facilmente rimosse e trascinate dalla corrente, in caso di piena, costituiscono un rischio evidente per quei manufatti ineliminabili ed indispensabili come i ponti e provocano inutili danni alle colture in atto.

In definitiva si richiede:

a) una forte iniziativa per ricostituire il tessuto vitale della montagna;
b) il controllo efficace tramite la responsabilizzazione degli Enti locali dei nuovi insediamenti e la riduzione radicale della cementificazione;
c) una politica di gestione delle aree golenali che (invece di auspicarne l'integrale demanializzazione) faccia perno su proprietari e agricoltori utilizzandone l'esperienza e la presenza senza sacrificare i loro diritti ma anzi incentivandone e promuovendone la collaborazione;
d) consapevolezza che il semplicistico ritorno alla natura è irrealizzabile laddove il fiume scorre in zone, come ad esempio la pianura padana, ad alta intensità di popolazione ed insediamenti. È invece indispensabile promuovere in un quadro di compatibilità la coesistenza equilibrata tra l'uomo ed il suo fiume.

Oltre a quelli di *ItaliaOggi* e *24 ore* (cfr, su questo numero, pag. 25), *Borsini immobiliari* sono pubblicati da "Consulente immobiliare" e "Spazio intermediazione" (cfr, ai lati). Interessanti i confronti

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

È fiscalmente deducibile la somma restituita all'inquilino a seguito di transazione

La somma restituita dal locatore all'inquilino per effetto di transazione avvenuta a seguito di azione legale è deducibile dal reddito complessivo ai fini Irpef del proprietario. Lo ha affermato, sollecitata dalla Confedilizia di Savona, la Direzione generale delle Entrate per la Liguria in applicazione dell'art. 10, c. 1, lett. d-bis), del Testo unico delle imposte dirette, che prevede tale disciplina per "le somme restituite al soggetto erogatore, se hanno concorso a formare il reddito in anni precedenti".

La decisione, emessa l'11.2.2000, aggiunge che tale importo può essere considerato onere deducibile a condizione che: a) il reddito derivante dall'immobile, costituito dal canone di locazione, sia stato a suo tempo "puntualmente e completamente" dichiarato; b) l'onere deducibile sia fatto valere nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la somma è stata restituita (se, ad esempio, essa è stata restituita nel '99, potrà essere indicata fra gli oneri deducibili nella dichiarazione del 2000); c) l'importo deducibile sia al netto di oneri quali interessi e rivalutazione monetaria nonché della riduzione forfettaria a suo tempo fruita nella determinazione del reddito imponibile.

Come Lord Acton ha fatto notare molto tempo fa: "Quando un oggetto singolo e ben definito viene innalzato a fine supremo dello Stato, che sia il vantaggio di una classe, la salvezza o la forza del Paese, la più grande felicità del numero maggiore o l'appoggio a una qualunque idea speculativa, inevitabilmente lo Stato diventa, momentaneamente, assoluto".

Friedrich A. von Hayek

Beni culturali: le Associazioni contro il "regolamento"

Il nuovo regolamento dei Beni culturali favorirà la politicizzazione e il centralismo burocratico: l'accusa al ministro Giovanna Melandri, già criticata dalle associazioni dei restauratori, viene anche da Italia Nostra e da vari altri organismi, che criticano duramente il "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali", che è stato presentato al Consiglio dei ministri.

Secondo un comunicato, "il Ministro non ha atteso il parere preliminare, ancora inespresso, del Consiglio nazionale, il quale ha finora manifestato unanime e radicale critica sulle bozze del regolamento stesso. Ignorato allo stesso modo, l'appello preoccupato delle associazioni operanti nel settore di beni culturali, alle quali è stato peraltro negato un colloquio diretto con il Ministro".

Hanno firmato il comunicato personalità e associazioni che hanno anche promosso una manifestazione a Roma: Desideria Pasolini dall'Onda (Italia Nostra), Ferruccio Ferruzzi (Associazione Archivistica italiana), Bruno Contardi (Associazioni Bianchi Bandinelli), Irene Berlingò (Assotecnici), Anna Maria Mandillo (Associazione Biblioteche), Vittorio Emiliani (Comitato "Antonio Cederna"); e ancora Il Touring Club Italiano, il Fai, "Napoli 99", il World Monuments Fund, il WWF Italia, Europa Nostra.

Secondo le associazioni, il regolamento suscita la più viva apprensione: esso introduce forme consistenti di ingerenza politica nelle attività degli organi centrali e di quelli consultivi, "dimentica" di attuare la larga autonomia degli istituti disposta con la legge di riforma 368/98 per imporre invece ad essi pesanti catene di comando e di controllo e non prescrive le adeguate garanzie di tecnicità dei dirigenti destinati a ricoprire nuovi incarichi.

La riforma regolamentare non inganni, continua il comunicato: non si tratta di un provvedimento che si limita a riorganizzare in modo interno gli uffici del Ministero, è piuttosto una riforma di fatto dell'intero settore di impatto generale e duraturo. Dietro questa riforma non si ravvisa nemmeno alcuna elaborazione culturale, né alcun confronto o dialogo con il mondo della cultura: purtroppo operatori e associazioni del settore vi riscontrano un corpo di norme che accentrerà tutti i poteri, rendendoli manovrabili dagli assetti politici prevalenti pro-tempore. Con buona pace del "forte decentramento" ostentato dal Ministro, che tace la sudditanza alla quale verranno consegnati i soprintendenti regionali e con loro l'opera di tutela e di valorizzazione dei beni culturali.

Criteri di valutazione dei fabbricati rurali

Quali sono i criteri di determinazione del valore di fondi rustici con annesse costruzioni rurali, ai fini dell'Ici, dell'imposta di registro e di quella sulle successioni e donazioni?

Risponde a questa domanda la circolare 50/E del 20.3.2000 del Ministero delle finanze. Come è noto, l'art. 9 del d.l. 30.12.'93, n. 557, convertito dalla l. 26.2.'94, n. 133, ha previsto l'istituzione del catasto dei fabbricati, per realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, con il censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e la loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, e ha stabilito i criteri per il riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali; i criteri per l'accatastamento dei fabbricati e per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali sono stati poi rivisti dal d.p.r. 23.3.'98, n. 139, senza però mutare la natura del reddito dominicale dei terreni, che è comprensivo della redditività delle costruzioni rurali asservite.

Ciò premesso, il Ministero precisa che, in relazione ai trasferimenti di diritti reali sui terreni, il sistema automatico di valutazione previsto dall'art. 52 del Testo unico dell'imposta di registro, applicato al reddito dominicale, esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, semprechè tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite insieme con il fondo stesso, conservando tutti i requisiti di costruzioni rurali. La rendita attribuita a tali fabbricati assume un'autonoma rilevanza fiscale solo quando manchino i requisiti per il riconoscimento della ruralità.

Tutto ciò vale, oltre che per le imposte di registro e sulle successioni e donazioni, anche per l'Ici dovuta sulle costruzioni iscritte al catasto dei fabbricati, ma strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ancorchè destinate ad edilizia abitativa da parte del soggetto che conduce il terreno cui le costruzioni sono asservite.

TuttoCondominio

Verande

I balconi di un edificio condominiale prospicienti sul cortile comune appartengono in via esclusiva, assieme alla colonna d'aria, soprastante a ciascuno di essi, ai proprietari dei singoli appartamenti ai quali accedono, in qualità di pertinenza. Ne consegue che ciascun condomino ha il diritto di trasformare in veranda il balcone di sua proprietà senza dover richiedere l'autorizzazione degli altri compartecipi imposta dal regolamento del condominio soltanto per le innovazioni delle parti comuni dell'edificio (Cass. 7 luglio 1976, n. 2543).

Nel caso - poi - in cui una norma contenuta in un regolamento condominiale preveda che "qualsiasi modificazione al fabbricato, anche quando non se ne guasti l'estetica e la simmetria esteriore, deve essere autorizzata dall'amministrazione del condominio", il condomino che intenda costruire una veranda in struttura metallica e vetro sul proprio terrazzo prospiciente la facciata verso strada dello stabile condominiale, deve informare preventivamente l'amministratore (App. Milano 22 ottobre 1993, n. 2028, in Arch. loc. e cond. 1994, 578).

Anche la Cassazione penale (Sez. III, 19 maggio, Rossi) è intervenuta in argomento, puntualizzando che "una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, una vera e propria costruzione assoggettata al requisito della concessione, poichè difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. La definizione di tale sua natura non è da ritenersi modificata dalla disciplina normativa introdotta con la L. 28 febbraio 1985, n. 47, la quale anzi precisa, tra l'altro, che sono da giudicarsi opere in assenza di concessione anche quelle rivolte alla esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza o autonomamente utilizzabile".

Tratto dal CD-ROM TuttoCondominio vers. 1/99 (ed. La Tribuna), a cura del Presidente confederale, Stefano Maglia e Giuseppe Ferrari

Appc propone Osservatorio contro morosi professionisti

Un Osservatorio contro i "morosi professionisti", un piccolo esercito di inquilini che sfruttano ogni piega della legge per pagare due mesi di affitto l'anno e passare poi indisturbati da un appartamento all'altro.

La proposta è dell'Appc (Associazione nazionale dei piccoli proprietari di case) che ha denunciato la crescita del fenomeno dei morosi di professione a livello nazionale - ha spiegato il segretario, Leandro Gatto - con un danno che ricade sui molti pensionati che con i proventi di un immobile vivono. I morosi di professione sfruttano i tempi tecnici della legge: "almeno un anno trascorre dal mancato pagamento dell'affitto alla esecuzione della procedura di sfratto - ha spiegato Mario Fiamigi, legale dell'associazione -. Per i rinvii si appigliano a tutto, dal "termine di grazia" (3 mesi) ai cani e ai gatti, che possono essere allontananti solo da personale competente dopo avvisi che fanno slittare le procedure di settimane". Una volta allontananti, dice l'Appc, questi inquilini ricominciano in un nuovo appartamento dove pagano solo i primi due mesi di affitto.

L'Osservatorio dovrebbe coinvolgere le associazioni di inquilini, agenti immobiliari, amministratori di condominio "per una raccolta di informazioni, come avviene negli Usa - ha detto Gatto - che consenta di identificare e isolare queste persone e riportare fiducia nel rapporto tra proprietari e inquilini".

Quella dell'Appc è un'idea eccellente, con la quale - come Confedilizia - pienamente concordiamo. In effetti, l'esperienza insegna che i giudici praticano volentieri uno sport molto diffuso a livello nazionale: quello di fare beneficenza con la roba degli altri. Il risultato è che ci vogliono tre mesi e 20 giorni solo perché la morosità si formi legalmente. Poi, bisogna farla accertare e qui, con i tempi della giustizia, i mesi non si contano. A questo punto, a praticare lo sport nazionale subentrano prefetti e ufficiali giudiziari. Insomma, i proprietari sono gli unici a pagare tasse profumate e a non avere il diritto di disporre dei propri beni neppure dopo aver dimostrato, per esercitare un proprio diritto, di aver pagato le imposte, come una recente legge impone. La proposta dell'Appc è l'unico antidoto contro i morosi di professione che - giostrando tra leggi, leggine, decreti prefettizi e incapacità dello Stato di tutelare i diritti - riescono a passare indisturbati di appartamento in appartamento, senza mai pagare.

Casa: ICI svetta per odiosità

Come giudicano i proprietari di casa l'imposizione sugli immobili? E come vorrebbero, invece, che fosse?

Una ricerca mirata a rispondere a tali quesiti è stata condotta dall'ufficio studi della Confedilizia, che ha interpellato 1.047 proprietari aderenti a 57 delle oltre 190 sedi territoriali, scelti in modo da garantire una rappresentatività del campione su base regionale. Se può apparire logico che il 98% giudichi "onerosa" la tassazione sulla casa, più interessante appare constatare la graduatoria della "odiosità" delle imposte (ciascun interrogato poteva indicare più risposte):

Ici	97%
imposte sui trasferimenti	67%
imposte su successioni e donazioni	62%
imposta sui redditi relativa alla prima casa	55%
imposte sui redditi	51%

Si è altresì verificato che sono due le cause principali della generalizzata avversione all'Ici: la natura medesima dell'imposta - nata come imposta patrimoniale, divenuta poi imposta reale con caratteri che la rendono simile alla scomparsa imposta di famiglia - e la circostanza che a pagarla sia soltanto una parte degli utilizzatori dei servizi comunali, cioè i proprietari, restandone escluse altre categorie.

Quanto a come i proprietari vedrebbero una riforma dell'imposizione immobiliare, la preferenza va ad una sola imposta:

una sola imposta	90%
imposte diverse da parte di diversi enti impositori	8%
non sa, non risponde	2%

Il tipo di imposta unica viene individuato così:

solo reddituale	89%
reddituale e patrimoniale	7%
patrimoniale	1%
non sa, non risponde	2%

Da rilevare che circa 1/3 dei proprietari si dice disponibile a sopportare un eguale carico fiscale a condizione che vi sia da pagare una sola imposta, atteso che in tal modo si avrebbe quanto meno una semplificazione burocratica e si determinerebbe un'auspicata trasparenza.

Molto diffusa (ha trovato segnalazioni in oltre 4/5 dei proprietari complessivamente considerati, ma addirittura nel 96% dei proprietari con immobili locati) è infine risultata l'indicazione di consentire ai Comuni un'adeguata "flessibilità" impositiva relativamente ai beni dati in locazione.

Dalla prima pagina

Le nuove opportunità del trust immobiliare

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI
presidente Confedilizia

Le sue origini risalgono addirittura alle Crociate, perché era l'istituto giuridico che permetteva ai partecipanti di disporre del loro patrimonio in caso di non ritorno.

Diffusissimo in Gran Bretagna e negli Stati Uniti, il trust è entrato nel nostro ordinamento giuridico solo da poco, con la ratifica da parte dell'Italia della Convenzione dell'Aja del 1985. Ora, però, dell'istituto (del quale si tratta oggi a Piacenza, in un convegno organizzato dalla Confedilizia) si sta occupando anche la Commissione finanze della camera dei deputati, ai fini di una sua introduzione diretta nella nostra legislazione.

***La Commissione ha adottato** come testo base di discussione la proposta di legge Rabbito e altri, nominando relatore lo stesso primo proponente della proposta in questione.*

Nella stessa, conformemente a quello che è lo scopo principale dei trust tutti, immobiliari in modo particolare ma anche aziendali o mobiliari, si stabilisce che i beni costituiti in trust «costituiscono patrimonio distinto a tutti gli effetti» da quello del trustee (il soggetto al quale è attribuita, da un altro soggetto, la legittimazione a compiere determinati atti su certi beni o diritti, nell'interesse di uno o più beneficiari) e, fino alla loro eventuale distribuzione, dal patrimonio di questi ultimi.

Prevede la stessa proposta che sul patrimonio costituito in trust «non sono ammesse azioni dei creditori del trustee o degli eventuali depositari» e che «le azioni dei creditori dei beneficiari sono ammesse nei limiti dei diritti a questi spettanti al momento nel quale l'azione è intrapresa». La costituzione del trust, sempre in base alla medesima proposta di legge, «avviene, a pena di nullità, per atto scritto tra vivi, anche unilaterale, o mortis causa e secondo le forme e le modalità richieste dalla natura dei beni conferiti in trust». L'atto costitutivo deve, naturalmente, contenere l'indicazione del trustee (da individuarsi, peraltro, tra soggetti ben specificati, nella proposta) e regolare, a pena di nullità, la durata del trust e il regime previsto per gli utili e i proventi; i rapporti tra i trustee e i beneficiari; la modifica e la cessazione del trust e la conseguente destinazione dei beni; le dimissioni e la revoca del o dei trustee e le conseguenti disposizioni per l'amministrazione e la gestione dei beni e per la loro destinazione; la periodicità dei rendiconti dei soggetti destinatari e i loro poteri, nonché i meccanismi della loro sostituzione, coerenti con la durata prevista del trust.

Numerose, poi, sono le previsioni della proposta di legge in materia tributaria.

***Alla proposta di legge Rabbito** si affianca, nella discussione in commissione finanze, un'altra proposta (Paissan e altri) che prevede l'introduzione nel nostro ordinamento giuridico di «Norme in materia di trust a favore di soggetti portatori di handicap». Ma il problema (dato anche l'oggetto più limitato, come visto, di quest'ultima proposta) non è questo e neppure quello posto dall'esistenza di un'altra proposta di legge ancora (Benvenuto e altri), costituita da norme stralciate da altra proposta di legge con deliberazione dell'assemblea del 16/11/99. Il problema essenziale è quello che è stato, in una delle ultime riunioni di commissione, sollevato da Andrea Guarino (che, in merito, ha anche presentato una sua autonoma proposta di legge).*

In comitato ristretto, ha evidenziato il parlamentare, con riferimento al confronto di idee avvenuto in un gruppo di lavoro nominato in argomento nel seno della commissione, si è rilevata «una netta diversità di orientamenti, che ha sostanzialmente portato alla predisposizione di due testi concettualmente alternativi: il primo, proposto dal relatore, riconduce la figura del trust nell'ambito contrattuale, caratterizzando l'istituto come un negozio fiduciario; l'altro si ispira invece alla tradizione anglosassone del trust e riconduce pertanto tale figura nell'ambito del diritto di proprietà» (resoconto sommario camera 22/3/2000).

Rabbito ha replicato sostenendo che la commissione, con la decisione relativa all'adozione della sua proposta come testo base, aveva già optato per una disciplina del trust «che lasci sostanzialmente impregiudicato il regime della proprietà e degli altri diritti reali». Ma solo i lavori parlamentari diranno fino a che punto sia stata operata la scelta contrattuale e come si intenda, in caso, superare la fondamentale obiezione di cui si è fatto portavoce Guarino: quella, cioè, che «sulla base degli univoci orientamenti provenienti dalla tradizione di common law e della migliore dottrina giuridica, la scelta più corretta sia la riduzione dell'istituto del trust nell'ambito del diritto reale di proprietà, di cui il trust comporta appunto una sorta di sdoppiamento» e ciò «in linea con gli orientamenti desumibili dalla convenzione dell'Aja sul mutuo riconoscimento del trust (resoconto sommario precitato).

***E nel frattempo, comunque**, è sorto un altro intoppo (e bisogna darne conto per la completezza di informazioni). La commissione giustizia, pres. Finocchiaro Fidelbo, ha sollevato conflitto di competenza, chiedendo alla presidenza della camera che l'esame delle proposte in materia di trust sia a essa assegnato, e non alla commissione finanze, che, come visto, se n'è invece occupata finora (e da anni, anche con molteplici audizioni). E la presidenza avrebbe deciso per la commissione giustizia. Staremo a vedere.*

da *ItaliaOggi* 15.4.'00

Necessaria un'alleanza fra Comuni e proprietari di casa

Parlando a Modena al "Salone delle Autonomie" della Lega delle Autonomie locali, il Presidente confederale ha detto:

"La Finanziaria 2001 delude la proprietà edilizia (che pure consegue il risultato dell'esonero dall'Irpef della prima casa) perché conserva l'indeducibilità dell'Ici dalle imposte, così che chi s'è fatto una casa paga le tasse sulle tasse, e anche perché non prevede agevolazioni per i locatori. In questa situazione, i Comuni sono esposti in prima fila, a fare da esattori per conto dello Stato, che ad essi diminuisce sempre più i trasferimenti. La via di uscita non può che venire dalla proposta della Confedilizia di istituire un'imposta unica comunale sulla rendita dei fabbricati, pagata dai proprietari di casa, e una tassa sui servizi, pagata da chi utilizza gli stessi. In questo modo, si eviterebbe l'assurdo che i Comuni debbano finanziare opere e servizi di cui tutti si giovano, gravando sui soli risparmiatori dell'edilizia. E, soprattutto, si darebbe la possibilità ai Comuni di agire a favore della diffusione della locazione, eliminando l'assurdo di oggi, che tale diffusione - operata tramite la diminuzione dell'Ici - va poi a favore dello Stato, che incassa l'Irpef. Certo che il discorso uscito fuori dall'ANCI, e cioè di attribuire ai Comuni sia un'imposta patrimoniale che un'imposta reddituale, entrambe sui fabbricati, ha dell'incredibile: mostra che quando si è presi da delirio d'onnipotenza, si straparla".

Il *nilometro fiscale* italiano

Il sistema marcia verso il futuro o anela ad un ritorno al passato? E se si tratta di andare indietro, indietro dove? Al secolo decimono o all'ordinamento tributario di Bartolo Di Sassoferrato, studiato da Antonio Berliri cinquanta anni fa, ossia al secolo quattordicesimo? Che pensare dell'attuale bassa fortuna delle imposte sui redditi effettivi e della rinascita di imposte semplici e rozze, rudi e selvagge come l'Ici e l'Irap? E in specie dell'orgia di presunzioni, parametri, coefficienti, studi di settore, in cui affoga e muore ogni residua illusione di un rapporto tributario *secundum legem*?

Le presunzioni fiscali, si sa, sono nate con il Fisco stesso. Per ciò erano già in auge 3 mila anni prima di Cristo e anche prima, in Egitto. Divini prodigi e sacerdotali divinazioni a parte (si pensi all'affabulante sogno delle sette vacche grasse e delle sette vacche magre interpretato da Giuseppe come preannuncio del futuro arrivo di sette anni di abbondanza e di sette anni di carestia), nell'Egitto faraonico l'unico serio strumento di calcolo del reddito fondiario era dato dal nilometro.

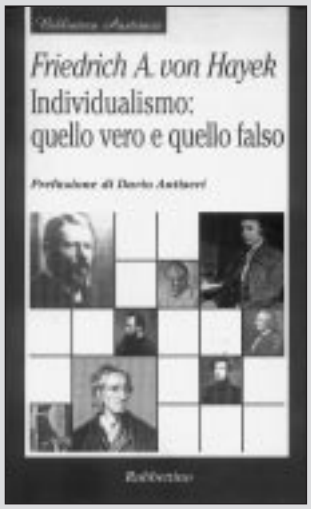
Più alto era stato il livello del fiume, segnalato dal nilometro, più alti dovevano presumersi (ecco spuntare, qui per la prima volta, le famose presunzioni fiscali) i raccolti dell'annata agraria, più ricchi i contadini e i mercanti; ergo più pesanti sarebbero state le imposte reddituali, che gli esattori del faraone erano autorizzati e obbligati a prelevare sugli uni e sugli altri. Senza volere scomodare la dottrina dell'eterno ritorno, ricordiamo che una antichissima massima, che è già nell'*Eunucus* del commediografo latino Terenzio e che poi ritroviamo in molti scrittori e nelle principali lingue europee, suona così: *"Quid sub sole novum? Quid cernis in orbe modernum?* Cosa c'è di nuovo sotto il sole? Che scorgi di nuovo nel mondo?".

Questa antichissima massima si attaglia perfettamente al Fisco italiano agli albori del nuovo secolo e del terzo millennio.

(da: Gaspare Falsitta, La Fiscalità italiana oggi, allegato *il fisco* n. 23/2000)

SE TANTI PROPRIETARI SAPESSERO
COSA FA PER LORO
LA CONFEDILIZIA
ANCHE SE NON SONO ISCRITTI
DOVREBBERO SENTIRE IL DOVERE
DI CORRERE AD ISCRIVERSI

Citazioni



Le frasi di Friedrich A. von Hayek pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Individualismo: quello vero e quello falso*, Rubbettino Editore Srl.

Passa
questo notiziario
ad un amico.

Fallo iscrivere
alla
CONFEDILIZIA.

L'UNIONE,
FA LA FORZA

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 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 novembre	1999	- novembre	2000	2,7 %	2,02 %
VARIAZIONE BIENNALE				**Dato pubblicato dall'ISTAT**	**75%**
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 %
Variazione novembre	1998	- novembre	2000	4,8 %	3,60 %

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

VARIAZIONE ANNUALE				**Dato pubblicato dall'ISTAT**
Variazione maggio	1999	- maggio	2000	2,5 %
Variazione giugno	1999	- giugno	2000	2,7 %
Variazione luglio	1999	- luglio	2000	2,6 %
Variazione agosto	1999	- agosto	2000	2,6 %
Variazione settembre	1999	- settembre	2000	2,6 %
Variazione ottobre	1999	- ottobre	2000	2,7 %
Variazione novembre	1999	- novembre	2000	2,9 %

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

CONFEDILIZIA notizie
Notiziario mensile
fuori commercio
diffuso esclusivamente
tramite le Associazioni
territoriali della Confedilizia
Anno 11
Numero 1
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
Publitep - Piacenza
Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)
Licenziato per la stampa
l'11 gennaio 2001