

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

INTERNET
www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA
notizie

BOCCIATO ANCHE IL LIBRETTO CASA COMUNALE

I giudici del Tar Puglia hanno annullato - su ricorso della Confedilizia - l'ordinanza del Sindaco di Lecce, Poli Bortone, che ordinava ai proprietari di casa di depositare in Comune la documentazione, redatta e certificata da un tecnico, concernente le condizioni (di stabilità ed altro) di ogni immobile. Il Tar ha ritenuto che il "mero allarme" suscitato dal crollo di Foggia a suo tempo avvenuto, non potesse di per sé giustificare l'onere imposto alla proprietà edilizia tutta, indipendentemente da singoli accertamenti precauzionali, per singoli immobili. La decisione «rappresenta - ha dichiarato il Presidente confederale - una significativa vittoria contro la lobby dei professionisti senza lavoro e dei costruttori senza incarichi che, persa - dopo il contrario intervento della Confedilizia - la battaglia per l'istituzione del libretto casa per legge nazionale, cercano surrettiziamente di ottenerne l'istituzione attraverso provvedimenti locali».

L'unico altro Comune - oltre a Lecce - ad aver istituito per delibera locale il libretto casa è il Comune di Roma: la relativa decisione è anch'essa stata impugnata dalla nostra organizzazione avanti la giustizia amministrativa, e si è tuttora in attesa della relativa sentenza. La Confedilizia - forte com'è - non ha infatti bisogno, come altri, che i proprietari di casa siano gravati di nuovi (e sempre nuovi) adempimenti per ritrarne un *business*.

All'interno

- Blocco sfratti, autocertificazione non valida
- Spese per togliere i fili dalle facciate
- Adempimenti assicurazione infortuni domestici
- Aggiornamento economico contratto portieri
- Congresso Unione Internazionale, programma dei lavori
- Le novità sulla detrazione del 36 per cento
- Minimi retributivi colf
- Chiarimenti delle Finanze sui mutui prima casa
- Denuncia pozzi, riaperti i termini

Il Presidente al Ministero Finanze

Il Presidente confederale ha incontrato il Vice Capogabinetto del Ministro delle finanze, dott. Massimo Pensato, intrattenendolo - unitamente al prof. Pezzana, Vicepresidente nazionale ADSI, ed all'avv. Bracci - sui problemi connessi alla formazione delle prossime Istruzioni per le dichiarazioni dei redditi da immobili vincolati dati in locazione. Sempre a Roma, ha partecipato al Consiglio dell'Associazione Bancaria Italiana e alla presentazione del Rapporto ABI 2000 sul mercato del lavoro nell'industria finanziaria. Ha anche svolto un intervento al Convegno del Sictet sul tema "Rilanciare la politica abitativa sociale. Garantire le regole per il diritto alla casa". A Bologna, ha chiuso i lavori del Convegno sulle botteghe storiche organizzato dalla locale Associazione territoriale (direzione lavori, avv. Fiorini; relazioni - anche - del prof. Angiolini, dell'avv. Traina Chiarini e dell'avv. Brunelli).

Numerose come sempre le presenze sui mass media. Sul problema delle cartelle pazze per l'Ici, il Presidente confederale è intervenuto alla trasmissione in diretta "Mi manda Rai tre". Ha poi partecipato a due Forum di Ansa Bloomberg e concesso interviste ai telegiornali di quest'ultima emittente nonché ai radiogiornali di Radiorai e di Rai uno. Sforza Fogliani ha pure partecipato alle trasmissioni radio "Questione di soldi" (Radio Uno) e "Baobab" (Radiorai) nonché "Istruzioni per l'uso" (Radio Uno). Interviste, anche, a Teleducato, Telecolor e Radio Sound.

Il responsabile del Coordinamento urbanistico, Scripelliti, ha svolto una relazione al Convegno organizzato dal Ministero dei lavori pubblici e dall'Inu in tema di fiscalità ed urbanistica.

Il Segretario generale f.f., Spaziani Testa, è intervenuto alla trasmissione di Radio uno "Radio a colori" in materia di rendite catastali.

BLOCCO SFRATTI

Autocertificazione non valida

Non si può provare con l'autocertificazione la sussistenza delle condizioni necessarie perché scatti il blocco degli sfratti previsto dall'ultima Finanziaria.

Lo ha fatto presente l'Ufficio legale nella Confedilizia, rilevando che la vigente normativa (art. 3 l. 15.5.97 n. 127) consente di autocertificare "stati, fatti e qualità personali" e condizioni oggettive, anche analiticamente indicate, ma non situazioni che richiedano valutazioni, come - nel caso del blocco in questione - la mancanza di redditi "sufficienti ad accedere all'affitto di una nuova casa". Ciò che postula, anzitutto, l'accertamento di quali siano i canoni correnti e gli immobili idonei per il particolare nucleo familiare interessato.

"Ribadiamo - ha dichiarato il Presidente confederale - che gli uffici giudiziari possono sospendere le esecuzioni di rilascio solo a fronte di un provvedimento in questo senso del Giudice dell'esecuzione. Sospensioni generalizzate al di fuori delle norme processuali non possono dalla proprietà edilizia essere accettate e verranno perseguite in tutte le forme consentite dall'ordinamento".

La storia degli interessi legali

Con decreto del Ministro del tesoro dell'11/11/2000, la misura degli interessi legali, di cui all'art. 1284 del codice civile, è stata portata dal 2,5% al 3,5% in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2001 (cfr. Cn gennaio 2001).

Per comodità operativa, riportiamo di seguito una tabella che indica la variazione della misura del saggio degli interessi legali ed il relativo periodo di applicazione:

MISURA	PERIODO
5%	Dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	Dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	Dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	Dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	Dal 1° gennaio 2001

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

IMPORTANTE

Assicurazione infortuni domestici

Richiamiamo l'attenzione delle persone che svolgono attività di lavoro esclusivamente in ambito domestico (a titolo gratuito e senza vincolo di subordinazione) sull'obbligo assicurativo alle stesse incombente in virtù di una recente normativa. Rinviando, al proposito, a quanto pubblicato - analiticamente - su Cn gennaio '01.

Ricordiamo che l'obbligo in questione (da adempersi entro il prossimo 31 marzo) incombe a tutte le persone che non svolgano attualmente un'attività che renda obbligatoria l'iscrizione in altre forme assicurative obbligatorie. Anche le persone pensionate sono quindi soggette all'obbligo.

La Segreteria generale ha inviato ogni utile informazione alle Associazioni Territoriali aderenti, invitandole ad attrezzarsi per ogni modalità esecutiva cui siano tenute le persone obbligate.

IN GAZZETTA...

Regolamenti e aliquote Irpef

Il Supplemento ordinario n. 208 alla G.U. n. 294 del 18.12.'00 ha pubblicato un nuovo "Avviso di adozione da parte dei comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri".

"Dati relativi alle aliquote dell'addizionale comunale all'Irpef - anno 2000" sono stati pubblicati dal Ministero delle finanze sul S.O. n. 202 alla G.U. n. 287 del 9.12.'00.

Paolo Avarello presidente Inu

Il prof. Paolo Avarello è il nuovo presidente dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (di cui la Confedilizia è socia). Cinquantadue anni, romano, laurea in Architettura nel '72 all'Università La Sapienza di Roma, Avarello, dopo aver insegnato a lungo all'Università di Chieti, è dal '95 professore di Urbanistica presso l'Università di Roma Tre. Succede al prof. Stefano Stanghellini, che ha guidato l'Istituto di Piazza Farnese dal '93 ad oggi. Il Consiglio Direttivo dell'Istituto ha riconfermato il prof. Carlo Alberto Barbieri vice presidente, l'arch. Patrizia Ricci tesoriere e il prof. Pierluigi Properi segretario generale.

Banca 121, per sito Internet si affida al Sunia

Banca 121 ha creato nel suo sito Internet uno spazio "dedicato ai servizi sulla casa e sull'abitare". E sarà "curato" - a quanto ha riferito un lancio dell'Ansa - dal Sunia, che ha a sua volta informato che realizzerà - in quel si-

Quanta parte della fame di case sia dovuta alle cause naturali e beneauguranti per l'avanzamento sociale e quanta parte sia la conseguenza dell'artificio legislativo del vincolo, non è possibile dire; ma non si va lontano dal vero affermando che questa seconda causa sia notevole.

Luigi Einaudi

to - un borsino degli affitti nelle grandi città, con incrementi e decrementi. "L'intesa col Sunia - ha ritenuto di dichiarare il presidente di Banca 121, Lorenzo Gorgoni - ci consente di mettere a disposizione dei visitatori del nostro sito un approccio qualificato e originale ai temi della casa, di grande interesse e attualità per le famiglie".

Un modello online per gli atti immobiliari

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2000 del decreto 13 dicembre 2000 ("Utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti in materia di atti immobiliari: approvazione del modello unico informatico e delle modalità tecniche necessarie per la trasmissione dei dati") continua l'iter normativo per effetto del quale vengono abilitate le formalità di registrazione, voltura catastale e pubblicità immobiliare mediante sistemi telematici. Mancano ora solo i decreti che attiveranno, ufficio per ufficio, la possibilità di avvalersi effettivamente di questa procedura.

Firenze, torna la graduazione prefettizia?

Esisteva, una volta, la graduazione prefettizia degli sfratti. L'ha abolita la legge 431/98, dopo i disastri (primo fra tutti, l'accumulo - per demagogia - delle esecuzioni di rilascio) che aveva provocato.

Ma la graduazione prefettizia, è dura a morire.

Rispondendo ad un'interrogazione dell'on. Foti, responsabile casa di An, a proposito della situazione venutasi a creare a Firenze, il Governo ha candidamente risposto - testualmente - quanto segue: "La Prefettura di Firenze ha comunicato di aver operato nel rispetto della legge di riforma delle locazioni abitative n. 431 del 1998 e di non aver disposto alcuna riduzione di Forza pubblica da dedicare all'esecuzione degli sfratti. La stessa Prefettura riferisce, invece, di essersi limitata, accogliendo pedissequamente le richieste avanzate formalmente dal Presidente del Tribunale, a far conoscere preventivamente la disponibilità di Forza pubblica da dedicare agli sfratti. Ciò al fine di consentire una programmazione delle esecuzioni di rilascio degli immobili, compatibile tanto con le difficoltà connesse alla gestione di un numero elevatissimo di sfratti pendenti (oltre 7.000), secondo valutazioni che sono state effettuate esclusivamente dall'Autorità Giudiziaria, quanto con le altre innumerevoli esigenze di ordine pubblico alle quali occorre quotidianamente far fronte. La Prefettura di Firenze fa presente, infine, che la quantità di pattuglie disponibili, su conforme richiesta dell'Autorità Giudiziaria, sono in numero sufficiente a consentire l'esecuzione di due sfratti al giorno per il Comune di Firenze e sei sfratti al mese per gli altri Comuni".

A questo punto, chiediamo e ci chiediamo: ma chi si vuole prendere in giro? Se non è zuppa - come si dice - è pan bagnato...

La Confedilizia - sia chiaro - non accetterà nessun surrettizio ritorno al passato, a cominciare da Firenze (dove - unica - non ha sottoscritto un'intesa fra proprietà e inquinato che vorrebbe, appunto, ritornare al passato...). E attenzione a passi falsi: il Tar Lombardia - su nostro ricorso, come al solito - ha già detto che la graduazione spetta all'Autorità Giudiziaria e basta. E che lo Stato ha solo l'obbligo di assicurare la Forza pubblica, pena il risarcimento dei danni.

La proprietà privata immobiliare all'inizio del terzo millennio

XXXVI Congresso dell'Unione Internazionale della proprietà immobiliare

Venezia, Fondazione Giorgio Cini

23-26 maggio 2001

Programma lavori

Mercoledì, 23 maggio

SALA DEL SOFFITTO

Ore 18,30

Ricevimento presso il Municipio di Venezia
Incontro con il Sindaco di Venezia

Giovedì, 24 maggio

SALA DEGLI ARAZZI

Ore 9,00

Ore 9,30

Accreditamento e consegna documentazione
Saluti introduttivi del Presidente della Confedilizia di Venezia, Luca Segalin; del Presidente della Federazione Regionale Veneta della Confedilizia, Michele Vigne; del Presidente nazionale della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani.
Saluti delle Autorità

Ore 10,15

Ore 10,30

Apertura del Congresso da parte del Presidente UIPI, Henny van Herwijnen
Intervento del Presidente del Comitato Economico e Sociale dell'Unione Europea, Beatrice Rangoni Machiavelli
Coffee break

Ore 11,15

Sessione I - Coordinatore: Hans-Herbert Gather, Vicepresidente UIPI

Ore 11,45

Le prospettive della proprietà privata in Europa alla luce della Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea.
Mr. Jean Paul Jacque, Direttore del Servizio Giuridico del Consiglio dell'Unione Europea

Ore 12,30

Sessione II - Coordinatore: Bengt Nyman, Amministratore UIPI

Ore 15,00

Riflessi economici e sociali di salvaguardia dell'ambiente nel recupero dei centri storici e nei processi di rinnovamento urbano in genere.
Prof. Stefano Stanghellini, Ordinario di Estimo a Venezia

Ore 16,15

Ore 20,30

Dibattito e comunicazioni
Cena all'Isola di S. Giorgio Maggiore

Venerdì, 25 maggio

SALA DEGLI ARAZZI

Ore 9,00

Consegna documentazione

Sessione III - Coordinatore: Stratos Paradias, Segretario Generale UIPI.

Ore 9,30

La fiscalità immobiliare, confronto tra sistemi. La proposta italiana.
Prof. Avv. Gianfranco Gaffuri, Ordinario di Diritto tributario a Milano

Ore 10,15

Sessione IV - Coordinatore: Edo Pirkmayer, Vicepresidente UIPI.

Ore 11,30

Il ruolo dell'Unione Europea nella armonizzazione dei criteri di indennizzo per le limitazioni del godimento e la privazione della proprietà immobiliare privata.

Ore 12,15

Ore 14,30

Ore 15,30

Ore 17,00

Ore 17,30

Ore 20,30

Prof. Avv. Vittorio Angiolini, Ordinario di Diritto costituzionale a Milano

Dibattito e comunicazioni

Relazioni dei Gruppi di Lavoro

Dibattito

Conclusioni

Chiusura del Congresso da parte del Presidente UIPI, Henny van Herwijnen

Cena di Gala, Palazzo Zenobio, Venezia.

Sabato, 26 maggio

GITA OPZIONALE (non compresa nella quota di iscrizione)

Isole di Laguna (partenza ore 9,30 - rientro previsto alle ore 17,30)

ISCRIZIONI

L'iscrizione (comprensiva di IVA) per i congressisti comprende l'assistenza alle sessioni, la documentazione, i coffee-breaks, le colazioni di lavoro e il programma sociale. L'iscrizione per gli accompagnatori comprende il programma per gli stessi e il programma sociale.

Congressisti

Entro il 15 marzo 2001

£. 1.300.000

Euro 671

Accompagnatori

£. 900.000

Euro 465

dal 16 marzo 2001

£. 1.500.000

Euro 775

£. 1.100.000

Euro 568

SEGRETERIA TECNICA. INFORMAZIONI ED ISCRIZIONI

Veneto Congressi

Castello n. 4966 - 30122 Venezia

Tel. + 390415238560 fax + 3904115286846

E-mail congress@endar.it

UIPI

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

Comitato esecutivo a Bruxelles

Si è tenuto a Bruxelles - presente per l'Italia Attilio Viziano - il Comitato esecutivo dell'Uipi, presieduto dal presidente van Herwijnen.

Il Comitato ha esaminato, ed approvato, i bilanci consuntivo e preventivo ed ha poi trattato di problemi organizzativi inerenti l'adesione all'Unione di nuove Federazioni nazionali. Si è anche occupato del Congresso che si terrà a Venezia, a maggio.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Scatta l'ultimo adeguamento previsto dal Ccnl
Da gennaio 2001 stipendi dipendenti più alti

Livello	Così gli adeguamenti		
	Minimo	Conting.	Totale
Q	1.814.700	1.046.310	2.861.010
I	1.413.940	1.031.140	2.445.080
II	1.209.606	1.022.162	2.231.768
III	1.045.207	1.015.027	2.060.234
IV	944.357	1.010.619	1.954.976
V	847.973	1.006.393	1.854.366
VI	735.977	1.002.047	1.738.024

ASSOTRUSTS

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il trust in Italia

Interessante articolo di Andrea Quercioli relativo a "Il trust in Italia" su *Immobili & Proprietà* (n. 12). Vengono diffusamente illustrati i risvolti fiscali dell'istituto nonché le problematiche relative alla trascrivibilità degli atti concernenti la costituzione dei trusts. Viene anche esaminato il contenuto delle proposte di legge all'esame del Parlamento.

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà, boom di scambi

"Multiproprietà, boom di scambi": questo il titolo di un documentato articolo di Evelina Marchesini su *24 ore*. Viene in esso sottolineato che l'istituto della multiproprietà si caratterizza sempre più per un approccio turistico. Tanto che l'organizzazione mondiale del turismo, nell'ultima pubblicazione sull'argomento (Timeshare: the new force in tourism), ne ha fornito la seguente descrizione: "Il diritto di godere, ogni anno, per un determinato periodo o intervallo, di vacanze in appartamento o altro alloggio, all'interno di un complesso turistico che offre una varietà di servizi e di attrezzature".

Sempre nello stesso articolo vengono riferiti i risultati di un'indagine di Rci Europe sul "chi è" del multiproprietario italiano. Ha un'età compresa tra 30 e 59 anni, la sua famiglia è composta in media da tre persone, si concede fra le due e le tre vacanze all'anno, preferisce le città, le località culturali e marittime, opta preferibilmente per *resort* italiani. Inoltre, la qualità è il fattore più importante nella scelta della vacanza e, nel 65% dei casi, ritiene di aver sensibilmente risparmiato sui costi facendo ricorso alla formula del *timeshare*. Tanto che ben l'80%, stando all'indagine Rci, si dichiara soddisfatto o molto soddisfatto.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Istruzioni tassazione immobili locati

L'on. Tommaso Foti (An) ha presentato un'interrogazione a risposta scritta al Ministro delle finanze segnalando che la bozza predisposta dal Ministero del Mod. 730/2001 ripete, per quanto attiene agli immobili storico-artistici vincolati dati in locazione, "in tutto e per tutto" il Mod. 2000. Il parlamentare sottolinea che vengono in questo modo disattese le indicazioni della Cassazione, del Consiglio di Stato, del Tar Lazio e della gran parte delle Commissioni tributarie sia provinciali che regionali, che hanno stabilito che la tassazione degli immobili in questione deve avvenire sulla base della rendita catastale e non del canone percepito. Chiede per questo l'intervento del Ministro sui competenti Uffici, per un adeguamento delle prossime Istruzioni anche per l'Unico all'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale in punto.

Pubblicità temporanea nei cantieri

L'on. Pieralfonso Fratta Pasini (F.I.) ha chiesto in un'interrogazione al Ministro dei lavori pubblici di fornire precisi chiarimenti in merito all'ambito di applicazione degli artt. 50,151 e 157 del Testo unico dei beni culturali, ritenuto limitato alla pubblicità stabile, ma che verrebbe in alcune parti d'Italia da alcune Soprintendenze esteso anche alla pubblicità temporanea nei cantieri.

Finanziamento interventi su beni culturali

Con legge 29.12.'00 n. 400 (richiedibile alla Sede centrale dalle Associazioni territoriali) è stato disposto il rifinanziamento della legge 21.12.99 n. 153 (cfr. *Cn* febbraio '00), per interventi straordinari anche su beni non statali, secondo modalità che saranno stabilite da un Decreto ministeriale da emanarsi entro la prima metà di marzo. Viene anche potenziato l'organico del Comando Carabinieri per la tutela del patrimonio storico.

Vecchi mestieri in edilizia

Il n. 369 (ottobre '00) di *Italia Nostra* reca uno "Speciale vecchi mestieri in edilizia" di estremo interesse. Sono approfonditi, in particolare, gli argomenti del restauro architettonico ed edilizio.

ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Assoutenti nel Web

L'Assoutenti ha un proprio sito Internet, consultabile all'indirizzo www.assoutenti.it All'interno, fra l'altro, informazioni aggiornate sui settori d'intervento dell'associazione, le iniziative condotte in passato, domande e risposte sui quesiti più frequenti del cittadino-utente.

Contratto di lavoro
dipendenti proprietari fabbricati

Per informazioni e chiarimenti sul rapporto di lavoro dei dipendenti da proprietari di fabbricati e sulle norme contrattuali i proprietari di immobili e gli amministratori di condominio possono rivolgersi a: CONFEDILIZIA

Sede centrale-Uffici Operativi

Via Borgognona, 47

00187 ROMA

Tel. 06/69942495 (r.a.)

Fax. 06/6796051

ed alle strutture territoriali, reperibili - oltre che sugli elenchi telefonici delle città interessate - tramite la Sede centrale oppure sul sito internet

www.confedilizia.it

Amministratori di condominio e novità sulle collaborazioni coordinate e continuative

Come riferito su *Cn dic. '00*, dal 1°.1.'01, per effetto dell'art. 34 della legge collegata alla Finanziaria 2000, i redditi derivanti da rapporti di collaborazione coordinata e continuativa sono qualificati fiscalmente quali "redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente", a meno che le collaborazioni non rientrino nei compiti istituzionali compresi nell'attività di lavoro dipendente ovvero nell'oggetto di un'arte o professione, vale a dire di un'attività di lavoro autonomo.

Con riferimento al condominio, per stabilire in quale categoria reddituale debba inquadrarsi l'attività di un amministratore, è necessario esaminare le eventuali altre attività svolte dal soggetto in questione.

- A) Se la mansione svolta può considerarsi rientrante nell'oggetto della professione da lui eventualmente esercitata, i relativi compensi vanno ricompresi fra i redditi del suo lavoro autonomo.
- B) Se invece l'attività professionale cui quella di amministratore si aggiunge, riguarda tutt'altro oggetto, il reddito derivante dall'attività di amministratore deve essere assimilato a quelli di lavoro dipendente.
- C) Nel caso, poi, in cui il soggetto svolga unicamente l'attività di amministratore senza i requisiti della professionalità, il relativo reddito deve essere considerato di collaborazione e conseguentemente assimilato - dal 2001 - ai redditi di lavoro dipendente.

Tale operazione di inquadramento doveva già essere effettuata fino al 31.12.'00, posto che tali soggetti si inserivano già nelle due categorie dei professionisti e dei collaboratori coordinati e continuativi. Dal 2001, però, ha molta più rilevanza, ai fini Irpef, l'inquadramento dell'attività di amministratore nell'ambito di quella professionale o di quella di collaborazione. Mentre, infatti, fino al 2000 venivano dichiarati fra i redditi di lavoro autonomo (sia pure come "altri") anche quelli derivanti da collaborazioni coordinate e continuative (pur senza l'obbligo delle scritture contabili), dal 2001 queste attività sono - come detto - assimilate al lavoro dipendente e, conseguentemente, molto diversamente trattate. Come riferito su *Cn dic. '00*, il datore di lavoro applicherà all'amministratore-collaboratore non già la ritenuta d'acconto fissa del 20%, bensì - come per i dipendenti (quali, ad esempio, i portieri) - le ritenute a scaglioni di reddito con conguaglio a fine anno, nonché le detrazioni previste per il lavoro dipendente, e rispetterà gli altri adempimenti collegati.

Quanto all'Iva, secondo le Finanze (Circolare 207/E del 2000) restano assoggettate a tale imposta le sole prestazioni di servizi inerenti ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa che rientrano nell'oggetto dell'attività svolta per professione abituale: nella nostra catalogazione, la fattispecie di cui alla lettera A).

Resta il problema - sia ai fini Irpef sia ai fini Iva - dell'individuazione delle attività professionali nel cui oggetto possa ritenersi rientrare l'attività di amministratore condominiale (tolto il caso - evidente - del professionista che svolga la sola attività di amministratore di condominio).

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento - Inadempienza degli obblighi dell'assegnatario

In tema di edilizia residenziale pubblica, il potere dell'ente gestore di disporre la decadenza o revoca dell'assegnazione, in caso di inadempimento dell'assegnatario ai suoi obblighi, quale quello di occupare stabilmente l'alloggio e non cederlo a terzi (salva l'ipotesi di preventiva autorizzazione alla locazione in favore dell'assegnatario con patto di futura vendita), deve essere riconosciuto, anche nella disciplina introdotta dalle leggi 8 agosto 1977 n. 513 e 5 agosto 1978 n. 457, indipendentemente dalla maturazione dei presupposti per l'acquisto della proprietà e dalla presentazione della relativa domanda, fino a quando non si perfezioni l'acquisto stesso con il trasferimento del bene.

*Cass. civ., sez. I, 29 marzo 2000, n. 3777, Macri c. Com. Ugento. (D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 17; L. 8 agosto 1977, n. 513; L. 5 agosto 1978, n. 457). [RV535134]

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà - Accoglimento della domanda di riscatto - Comunicazione all'assegnatario

In tema di edilizia economica e popolare, con la comunicazione all'assegnatario da parte dell'ente proprietario o gestore (nel caso di specie Iacp) dell'accoglimento della domanda di cessione in proprietà dell'alloggio (confermata dall'assegnatario dopo l'entrata in vigore della legge 8 agosto 1977 n. 513) e del valore venale a questo attribuito dall'Ute e la comunicazione dell'assegnatario della intenzione di acquistare l'immobile al valore venale non può ritenersi perfezionato il procedimento previsto per l'acquisizione in proprietà del bene dall'art. 27 della legge 8 agosto 1977 n. 513, come modificato dall'art. 52 della legge 5 agosto 1978 n. 457 - che considera stipulato e concluso il contratto di compravendita qualora l'ente proprietario o gestore abbia accettato la domanda di riscatto e comunicato all'assegnatario il relativo prezzo di cessione qualora non previsto per legge - mancando l'elemento indefettibile della comunicazione del prezzo. Ciò perché valore venale e prezzo di cessione costituiscono dati differenti, essendo il primo soltanto un'entità economica che, ai sensi dell'art. 28 della citata legge n. 513 del 1977, come modificato dall'art. 52 della legge n. 457 del 1978, concorre con altri parametri a determinare il prezzo di cessione senza però identificarsi con questo e senza che il prezzo così determinato possa ritenersi "previsto per legge", cioè già legalmente predeterminato in entità monetarie, riferite a superfici (mq) o ad alloggi unitariamente valutati.

*Cass. civ., sez. I 22 marzo 2000, n. 3371, Conte c. Min. Finanze (L. 8 agosto 1977, n. 513, art. 27; L. 8 agosto 1977, n. 513, art. 28; L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 52).

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tabella dei minimi retributivi fissati presso il Ministero del lavoro dalla Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo Decorrenza 1° gennaio 2001

(Art. 34 del contratto collettivo nazionale di lavoro domestico del 16.7.1996)

CATEGORIA	TABELLA A		TABELLA B	TABELLA C	TABELLA D	TABELLA E			TOTALE INDENNITÀ VITTO E ALLOGGIO
	CONVIVENTI		NON CONVIVENTI	ASSISTENZA NOTTURNA	PRESENZA NOTTURNA CATEG. UNICA	INDENNITÀ			
	a tempo pieno	a tempo parziale 25 ore sett.li	paga oraria	fascia oraria: 20-8	fascia oraria 21-8	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	
1 ^a super	1.284.790	738.760	10.180	1.447.510	856.530	2.520	2.520	2.180	7.220
1 ^a	1.145.600	685.220	9.270	1.338.320					
2 ^a	931.470	588.870	7.710	1.070.650					
3 ^a	717.350	481.800	5.620						

Denuncia pozzi, riaperti i termini

Per la denuncia dei pozzi, c'è tempo sino al 30 giugno di quest'anno. È infatti stato (nuovamente) prorogato a tale data il precedente termine del 2.1.'01 (cfr. *Cn gennaio '01*, contenente anche informazioni esplicative sull'adempimento).

Il nuovo termine (la denuncia pozzi si trascina dal 1994) è stato stabilito con la legge 23.12.'00 n. 388.

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

CASSA PORTIERI
COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL**Fondo malattia: le regole dal 1° gennaio 2000****Nuovo regolamento**

Dal 1° gennaio 2000 è in vigore il nuovo regolamento del Fondo Malattia Portieri che recepisce le molte novità introdotte con il nuovo contratto per i dipendenti da proprietari di fabbricati (con validità 2000-2002) firmato dalle parti il 15/12/1999.

Scopi

Il Fondo è stato istituito con il CCNL 12 maggio 1995 da CONFEDILIZIA e da FILCAMS-CGIL, FISA-CSCAT-CISL e UILTuCS-UIL. Il Fondo ha come scopo quello di rimborsare, ai datori di lavoro proprietari di fabbricati, le indennità economiche di malattia che essi sono tenuti ad erogare, ai sensi dell'art. 72 del nuovo CCNL, ai propri dipendenti portieri o impiegati amministrativi di cui ai profili professionali a1/a2/a3/a4/a5 e c1/c2/c3/c4, dell'art. 15 del CCNL stesso, in caso di malattia.

Misura del rimborso

La novità più importante, riguarda la misura del rimborso per ciascun giorno di assenza per malattia, con la sola esclusione del giorno di riposo settimanale contrattualmente stabilito (sono comprese, quindi le eventuali festività infrasettimanali ricadenti nel periodo). Il Fondo rimborsa a a partire dal 1°/1/2000 i seguenti nuovi importi:

dal 4° al 20° giorno Lit. 50.000

dal 21° al 180° giorno Lit. 55.000

Per i primi 3 giorni di malattia, incluso l'eventuale giorno di riposo settimanale, il rimborso non spetta (*c.d. carenza*). Per i lavoratori a tempo parziale le indennità di cui sopra devono essere proporzionalmente ridotte sulla base dell'effettivo orario settimanale prestato.

Si ricorda, inoltre, che non sono rimborsabili le indennità maturate nei primi 3 mesi successivi alla data di iscrizione al Fondo.

Limiti temporali

Ulteriore importante modifica riguarda il numero massimo di giornate indennizzabile; sparisce la previgente distinzione tra le malattie che comportano un ricovero ospedaliero e quelle che non comportano un ricovero ospedaliero. Il periodo massimo rimborsabile è adesso unico ed è pari a **180 giornate** di assenza per ciascun anno.

Viene inoltre semplificato, e questo è un aspetto molto importante da sottolineare, il criterio di individuazione del periodo annuale da utilizzare ai fini del conteggio del numero massimo di giornate indennizzabili di cui sopra. Dall'1/1/2000 occorre, infatti, fare riferimento all'anno civile, per tale intendendosi quello che va dall'1/1 al 31/12 di ciascun anno. In altre parole il rimborso dell'indennità di malattia spetterà non oltre il numero massimo di 180 giorni di assenza nell'arco dell'anno 2000, 180 giorni nel 2001, 180 nel 2002 e così via.

Esclusioni

Non subiscono, invece, modifiche i casi di esclusione. Il rimborso non spetta quando l'assenza è dovuta ad **infortunio in ambiente di lavoro**. In questo caso sussiste, infatti, la tutela assicurativa pubblica.

Il rimborso non spetta, altresì, quando l'assenza è determinata da uno degli eventi indicati dall'art. 11 del Regolamento. Essi sono: a) le applicazioni di carattere estetico; b) gli infortuni od intossicazioni conseguenti ad etilismo o ad uso di psicofarmaci o stupefacenti; c) le malattie mentali; d) la pratica di sport pericolosi (art. 11 lett. d, e, f, g.); e) il dolo o delitti dolosi compiuti dal dipendente.

Decadenza

Rinnovate infine le norme relative alla decadenza. Decade dal diritto al rimborso il datore di lavoro qualora egli, **entro 1 anno** dalla data di fine malattia, non effettui la richiesta di rimborso (tramite il modulo *MRR/2000*) oppure se sempre entro il termine di un anno, non pervenga al Fondo la appropriata documentazione.

Giova al proposito ricordare che ai sensi dell'art. 16 ultimo comma il datore di lavoro, nel caso in cui decada a causa dalla mancata trasmissione di documentazione da parte del dipendente, può rivalersi nei confronti del dipendente stesso.

Condizioni

Immutate anche le condizioni per maturare il diritto al rimborso. Le indennità di malattia sono rimesse, secondo le regole e nel rispetto delle procedure previste dal regolamento del Fondo, ai datori di lavoro che risultino in **regola con i versamenti** del contributo di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 del CCNL.

Assistenza integrativa**(istituita con accordo 4 aprile 2000 ed in vigore dal 1° gennaio 2000)****Contributo per nascita**

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

Contributo per decesso

Contributo di L. 500.000 in favore degli eredi diretti (coniuge, ascendenti e discendenti in linea retta) conviventi con i proprietari di fabbricati, iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti, deceduti in costanza del rapporto di lavoro negli anni 2000, 2001 e 2002.

Contributo per figli portatori di handicap

Contributo di L. 1.000.000 per ogni anno di vigenza del CCNL 15 dicembre 1999 (anni 2000, 2001 e 2002) in favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati, iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti, per ogni figlio a carico portatore di handicap, con invalidità non inferiore al 60%.

RECENSIONI**Urbanistica**

Codice dell'edilizia e dell'urbanistica. Disciplina statale, regionale e comunitaria, a cura di Pierluigi Mantini, Il Sole 24 ore ed., pp. 1988.

Seconda edizione della raccolta della legislazione di settore ma anche delle circolari ministeriali, delle delibere Cipe nonché delle massime di Consiglio di Stato, Corte di cassazione e Tribunali amministrativi regionali.

Antonino Cimellaro, Emanuele Montini, *Espropriazione per pubblica utilità e pianificazione urbanistica*, Maggioli ed., pp. 288.

Una guida pratica ai rapporti fra urbanistica ed espropriazione con normativa, giurisprudenza e schemi applicativi, questi ultimi riportati anche su un cd-rom allegato.

Tecnica

Ennio Cortellini, *Tecnica della sicurezza cantieri*, Dario Flaccovio ed., pp. 286.

Un manuale per l'applicazione della normativa sulla sicurezza nei cantieri, attraverso un metodo matematico che in fase progettuale permette di individuare e minimizzare i rischi nonché di quantificare i sistemi di protezione. Cd-rom allegato.

Diritto

Italo Mereu, *La morte come pena. Saggio sulla violenza legale*, Universale Donzelli ed., pp. 206.

I meccanismi che hanno portato a legittimare l'idea di usare la morte come pena, indagando sul perché un mezzo di tale brutalità è stato utilizzato dal legislatore, esaltato dagli intellettuali, applaudito dalla folla; in altre parole, sanzionato, presentato e sentito come uno strumento consono alla civiltà e alla religiosità di un popolo.

Storia

Lucio Villari, *Niccolò Machiavelli*, Piemme ed., pp. 230.

I temi fondamentali del pensiero politico e storico di Machiavelli e della più recente critica machiavelliana e il racconto della sua vita nello scenario di un secolo, italiano ed europeo, drammatico ed irripetibile.

AA.VV., *La svolta di Giolitti*, a cura di Aldo A. Mola, Bastogi ed., Via Zara 47, Foggia, pp. 312.

Una serie di saggi sull'azione di Giolitti per modernizzare e amministrare l'Italia, traendola dalla crisi precipitata con l'assassinio di Umberto I.

Dpef, tasse e sviluppo

Presentando il Dpef, il Presidente del Consiglio ha detto che "prevediamo maggiori introiti fiscali per ridurre il fisco". Fuor di metafora, insomma, quel che ci prendiamo in più quest'anno, in parte ve lo restituiamo il prossimo anno. Una licenza poetica al limite della spudoratezza perché ancora una volta non si assume una politica fiscale come strumento di sviluppo (meno tasse per avere più crescita) ma solo come compensazione contabile nei bilanci dello Stato, delle imprese e delle famiglie. Qualche giorno fa il governatore della Banca d'Italia Antonio Fazio aveva, per l'ennesima volta, chiesto al Governo la riduzione di un punto di pressione fiscale ogni anno per il prossimo quadriennio. Un minor prelievo su famiglie e imprese dell'ordine di 22 mila miliardi l'anno per frustare, così, la nostra economia reale che, pur crescendo del 2,8 per cento quest'anno e del 2,9 per cento l'anno prossimo, potrebbe e dovrebbe far molto meglio, considerato il forte ciclo positivo sul piano internazionale e visti i risultati di altri Paesi dell'area dell'euro.

Geronimo
il *Giornale*, 30.6.'00

STATI UNITI

Clinton non gradito in condominio

"Clinton in condominio? No, grazie. L'ex Presidente voleva comprare un appartamento al 31° piano del "The Century", una vecchia costruzione in stile liberty al numero 25 di Central Park West di New York. Ma i condomini già proprietari si sono opposti, impauriti dal possibile disturbo che ne sarebbe conseguito (agenti segreti, giornalisti ecc.). E in base alla normativa condominiale degli Stati Uniti, hanno potuto farlo. Del resto, analoghi problemi avevano avuto - prima - Richard Nixon ed Henry Kissinger nonché la popstar Madonna.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

BLOCCHI E MOROSITÀ

La Finanziaria (art. 80, commi 20-22) stabilisce un blocco delle esecuzioni di rilascio - dall'1 gennaio al 30 giugno 2001 - a favore degli inquilini «che hanno nel nucleo familiare ultrasessantacinquenni, o handicappati gravi, e che non dispongono di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere all'affitto di una nuova casa». Il blocco è collegato alla distribuzione dei fondi per gli inquilini che abitano nei Comuni ad alta tensione abitativa e - quindi - deve ritenersi che operi solo in questi ultimi (del resto, espressamente richiamati nella normativa in questione). Il riferimento ai «nuclei familiari» dovrebbe poi rendere chiaro che la sospensione non interessa l'uso diverso, mentre il richiamo indiscriminato - da parte della disposizione di cui trattasi - alle «procedure esecutive di sfratto» in quanto tali, non può non far concludere che il blocco attiene (per la prima volta in assoluto, nella storia del Regno e della Repubblica) anche ai titoli fondati sulla morosità del conduttore. E, al proposito, nessuno dei parlamentari della Sinistra (è giusto precisarlo) proponenti, ha pensato a un minimo ristoro dei proprietari interessati, neppure sotto il profilo di alleviarne il carico fiscale.

La sospensione è in ogni caso subordinata all'accertamento da parte dei giudici delle esecuzioni (che dovranno esserne investiti a opera degli inquilini, con azioni di opposizione ex art. 615 cod. proc. civ.) della sussistenza delle precise condizioni - incredibilmente generiche e atecniche - di cui s'è detto. Gli sfratti potranno quindi essere sospesi dagli Ufficiali giudiziari solo a seguito di specifico provvedimento di un giudice in questo senso. Anche se non è difficile prevedere che pure molti di loro si distingueranno - al pari dei parlamentari della maggioranza che hanno approvato la norma - nel (pluripartito) sport nazionale di fare beneficenza a carico degli altri.

LO SFRATTO È BLOCCATO SOLO SE È AVVIATO

Molti hanno scritto e riscritto, sul nuovo blocco degli sfratti varato con l'ultima Finanziaria (a valere sino al 30 giugno; fino a dopo le Politiche, esattamente). Ma nessuno, o quasi, s'è accorto di uno specifico problema, segnalato nel *vademecum* diffuso da Confedilizia e consultabile nel suo testo integrale al sito della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it). Il problema, dunque, è questo. La norma che ci interessa stabilisce - testualmente - che «sono sospese le procedure esecutive iniziate contro gli inquilini che si trovino in particolari condizioni. Le procedure «iniziate», ma a che data? E poi, cosa significa «iniziate»?

Sul primo problema, la conclusione non può che essere una: deve trattarsi di procedure già iniziate alla data (1.1.2001) di entrata in vigore della legge. Non solo perché vuole questo (non autorizzando altra interpretazione) la lettera della legge. Ma perché l'interpretazione in questione è anche (diciamo chiaramente) l'unica che risponde all'«esigenza» del legislatore, che è quella di evitare sfratti nell'immediato (che sia - come si dice ufficialmente - prima della distri-

buzione dei fondi per gli inquilini - o che sia prima delle elezioni, come si è voluto fare). Per quelle che devono ancora cominciare, ci penseranno infatti gli ufficiali giudiziari coi loro tempi. E poi, non dimentichiamolo, anche l'articolo 6 della legge 431/98 reca al suo quarto comma un riferimento - che può essere un precedente analogico interpretativo - al proprietario che abbia «iniziato» azione di rilascio. Del resto, ancora, chi «inizierebbe» mai una procedura di sfratto oggi, se sapesse che sarebbe subito bloccata? Il legislatore non può non averlo pensato, e ha previsto - anche per questa ragione - la sospensione solo di quelle già in corso nel momento in cui ha disposto il blocco.

Sul secondo problema. La Cassazione è assolutamente univoca, da sempre, nel ritenere che l'esecuzione di rilascio inizi con l'accesso dell'ufficiale giudiziario all'immobile, e solo in questo momento. L'interpretazione - ai fini che ci interessano - che l'esecuzione inizi col preavviso (o col preavviso) sarebbe un'interpretazione liberale, esclusiva per il caso di specie.

*presidente Confedilizia

Giungla Ici non più sopportabile

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

"L'Ici è oggi una giungla inestricabile, che non può più oltre essere sopportata. Intanto, è di per sé concettualmente illogico che per i proprietari di casa (e solo per i proprietari di casa) un'imposizione reddituale si assumi ad un'imposizione patrimoniale, di per sé portando - a poco a poco e fatalmente - a quell'espropriazione surrettizia del bene di proprietà che la Corte costituzionale tedesca (e solo tedesca, purtroppo) ha esplicitamente condannato. In secondo luogo, non si può accettare che per pagare un'imposta - oltretutto, continuamente crescente - i proprietari di casa siano costretti a impraticabili slalom tra aliquote, immobili e Comuni, così che è persino difficile corrispondere il dovuto, e sapere quanto si debba pagare. E poi il caso di dire bel chiaro che a nulla serve alleviare l'imposizione erariale, se i Comuni hanno in pratica carta bianca nel calcolare la mano. Al proprietario di casa non interessa se paga allo Stato o al Comune, ma quanto paga. E, finora, gli enti locali altro non hanno fatto che spremere i contribuenti, con un'imposta che la legge - oltretutto - dichiara ineducibile. Così che si pagano, addirittura, le tasse sulle tasse".

Colf: dall'Italia alle Filippine 60 mld l'anno

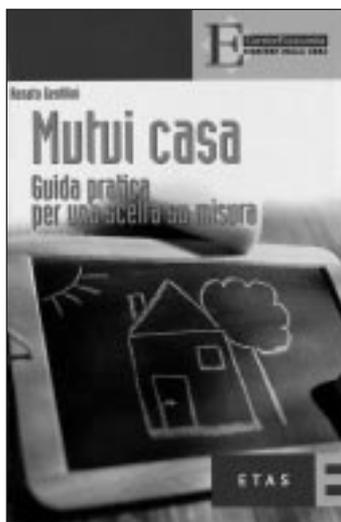
Poco meno di 60 miliardi, cinque ogni mese, per aiutare le famiglie rimaste laggiù, a Manila, Batangas, San Pablo e Laoag. È il «contributo» che i circa 63mila filippini residenti in Italia manderanno quest'anno nel loro Paese: una goccia nel mare delle «rimesse» che questo popolo annualmente invia in patria, e che nel 2001, secondo stime del governo, arriverà a sfiorare i 10mila miliardi di lire (oltre 5,7 miliardi di dollari). Da Taiwan agli Stati Uniti, da Hong Kong all'Arabia Saudita, dall'Australia alla Germania, l'emigrazione filippina è una «voce» di primaria importanza nella bilancia dei pagamenti del Paese.



Agenda del contribuente 2001 del Ministero delle finanze. È stata inviata dalla Sede centrale a tutte le Associazioni territoriali, ove può essere consultata dai soci



Nuova veste della storica rivista *Consulente immobiliare*



Esaustiva pubblicazione sui mutui casa

Passa questo notiziario ad un amico.

Fallo iscrivere alla CONFEDILIZIA.

L'UNIONE, FA LA FORZA

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Il sito Internet (a nostre spese) dei Consorzi di bonifica Quel senatore fratello dell'addetto stampa della Confcommercio ... I fitti dipendono dalle alte tasse

Paolo Pardini, di Milano, così scrive al *Corriere della sera* (18/12): "Ecco la bolletta del gas. Importo gas: 112.483 mila lire; quota fissa: 5.000 mila lire; imposta consumo: 55.758 mila lire; addizionale regionale: 6.710 mila lire; iva 35.991 mila lire. Importo totale: 215.900. Insomma ho consumato poco più di 100 mila lire di gas, ma pagherò il doppio di tasse. Non mi piace".

L'avv. Angelo Rubbia di Roma si sfoga su *La stampa* (19/12): "C'è l'alluvione. E il Governo che 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".

Fausto Pettorelli di Borgonovo V.T. (PC) torna (*Resto del Carlino*, 20/12) sul problema dei Consorzi di bonifica: "Ho letto 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) che su quel balzello ci marcia anche lei".

Il geom. Alfredo Gardenghi di Lodi, su *Italia Oggi* (29/12), se la prende con il senatore (verde) De Luca: "Il senatore verde De Luca, che ha proposto il blocco degli sfratti anche per gli inquilini morosi (poi varato in Finanziaria), ha detto che è poca cosa, che pochi saranno gli interessati. Non capisco e non capisce: non è un problema di quantità, ma di principio. Come si può obbligare uno a pagare le tasse, anche sulla casa e, nel contempo, obbligare a tenere in affitto uno che non paga? Quel senatore è fratello dell'addetto stampa della Confcommercio: che cosa direbbe suo fratello se si obbligassero i bottegai a cedere le loro merci e a non farsi pagare?"

Libero (29/12) pubblica questa lettera di Mauro Cesarini di Roma: "La legge Finanziaria ha stabilito - per la prima volta nella storia - che in alcuni comuni chi non paga l'affitto di casa ha il diritto di restarci per altri 6 mesi continuando a non pagare, purché abbia più di 65 anni e non abbia redditi per un'altra abitazione. E' esattamente come se si fosse scritto in una legge: "Fino al 30 giugno 2001, chi è in bolletta può comprare il pane senza pagare il panettiere". Forse che i proprietari di casa hanno meno diritti dei panettieri?"

Ancora sul blocco degli sfratti anche per morosità, questa lettera dell'avv. Aldo Pivato di Venezia pubblicata da *Il Giornale* (30/12): "La Finanziaria ha concesso l'ennesima proroga degli sfratti fino al 30 giugno 2001 (ma non sarà certo l'ultima!). E per la prima volta da quando è entrato in vigore l'esproprio generalizzato costituito dalle molteplici proroghe, ne godono anche gli inquilini morosi! E' facile fare della beneficenza con i soldi dei proprietari che pagano le tasse! Se ne ricordino i proprietari di fabbricati all'atto delle elezioni (se si faranno!)".

Su *24 Ore* del 3/1, questa lettera di Carlo Corsi di Milano: "Convalido l'opinione espressa da un lettore in merito al pagamento dell'Ici solo alla Posta. Vorrei aggiungere che, con il sistema attuale, i contribuenti si trovano a circolare con forti somme in contanti e gli uffici postali sono a loro volta ricolmi di contanti. Un'ottima occasione per rapinatori".

LA LETTERA DEL MESE

Ingiusto, ma previsto dalla Finanziaria

Con la Finanziaria, lo Stato (meglio: questa maggioranza) ha disposto il blocco degli sfratti persino per i morosi. Non era mai successo...mi chiedo: è giusto che mi obblighino a non percepire canone per sei mesi e, nel contempo, a pagare l'Ici? Quos vult perdere...

Franco Bassani
Fidenza (Pr)

Non è giusto. Ma proprio per questo è previsto dalla Finanziaria, che è lo specchio di questa maggioranza.

v.f.

da *Libero* 16.01.'01

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

Franco Finazzi di Milano su *La Repubblica* (9/1): "Sono proprietario di un appartamento e per necessità familiare mi accingo ad acquistare un appartamento più grande. Vorrei acquistare il nuovo appartamento, ristrutturarlo, trasferirmi e poi vendere l'attuale appartamento. Scopro che così agendo, sul nuovo appartamento (anche se sarà la mia unica abitazione) dovrò pagare il 10% di tasse invece del 3% previsto dalle agevolazioni prima casa. Secondo il legislatore per usufruire delle agevolazioni per la prima casa dovrei prima vendere l'attuale casa, e poi trasferirmi con la famiglia e i mobili sotto un ponte in attesa di acquistare, ristrutturare e arredare la nuova casa".

Ancora sul blocco degli sfratti questa lettera di Franco Guiglia di Milano, su *Italia Oggi* (10/01): "I telegiornali della Rai hanno illustrato la Finanziaria in tutti i modi: soldi per tutti i gusti, compreso chi vuol cambiare sesso. Non uno che abbia detto che è stato disposto l'ennesimo blocco degli sfratti, ma, anche, il primo nella storia repubblicana, come ha denunciato il presidente della Confedilizia, che interessa anche gli inquilini morosi, che non pagheranno e (grazie a questa sinistra) se ne staranno anche comodamente in casa".

Andrea Bucci (bucci@polito.it) scrive al *Corriere della Sera* (15/1): "Sicuramente il problema dei costi degli affitti contribuisce in maniera determinante alla difficoltà nello spostamento dei lavoratori italiani. Non si parla delle cause che hanno portato il mercato delle locazioni a questi livelli, facendo apparire i proprietari unici colpevoli. Mai infatti si è presa in considerazione la fiscalità applicata agli immobili, aumentata notevolmente negli ultimi anni con i vari tributi locali, di registro e altri. Questi piano piano si sono andati sommando fino a fare in modo che un inquilino arrivi a pagare indirettamente almeno sei bollette allo Stato e altrettante al proprietario, unico parafulmine sul quale si scaricano le

NOVITÀ IN LIBRERIA

proteste per gli alti canoni. E' innegabile che le alte tasse si riversino poi sugli affitti, non potrebbe essere altrimenti in un regime di libero mercato".

Di incostituzionalità del blocco sfratti parla Giovanni Cacciamani di Milano in una lettera a *24 Ore* (19/1): "Vivo negli Stati Uniti da molti anni e ho una casa affittata in Italia. Leggo che la Finanziaria ha previsto il blocco degli sfratti fino al 30 giugno per alcune categorie di inquilini morosi (cioè, che non pagano l'affitto). Se non capisco male i proprietari vengono per legge espropriati del proprio reddito (che può essere anche l'unica fonte di sussistenza). Una curiosità: in questa legge incostituzionale (in America, almeno, lo sarebbe) viene anche previsto come rimborsare i proprietari? Forse con i risparmi dei parlamentari che l'hanno approvata?".

L'ultima vergogna. Questo il titolo che *Il Giornale* (23/1) pone a questa "lettera firmata" di Bologna: "Lo scandalo degli appartamenti degli enti venduti ai soliti noti a metà prezzo di mercato è, per ora, l'ultima vergogna di questo governo".

Tassi da usura per l'Ici, scrive Luciano Solazzi (solazzi@bmm.it) che lo fa notare sul *Corriere della Sera* (24/1) con questa lettera: "Gli interessi di mora sulle somme dovute per l'Ici accertata dai Comuni, per il pericolo dal 1993 al 1998, sono calcolati al tasso del 7 per cento semestrale. Si tratta di un tasso da usura, talvolta più elevato di quello applicato dalle banche. Chi denunciamo? I parlamentari che hanno votato il decreto legislativo del 30/12/92 n. 504?".

L'Avv. Eugenio Guiglia di Codogno così scrive a *Italia Oggi* (25/1): "Blocco degli sfratti e solita fiera di superficialità. Assessori, prefetti, giornalisti, per non parlare dei sindacati inquilini: gli Ufficiali giudiziari devono star fermi, non possono far nulla. Vogliono accorgersi, tutti costoro, che in Italia (come ha fatto rilevare la Confedilizia sola) c'è ancora un codice di procedura civile? E che gli Ufficiali giudiziari possono bloccarsi solo davanti all'ordine di un giudice o, tutt'al più, rimettergli gli atti?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



DALLE RIVISTE...

A chi le spese per togliere fili (telefonici ed elettrici) dalle facciate? Attività "bed and breakfast" e Iva Scrittura integrativa di locazione, dopo la nuova legge Contratti assistenziali (vitalizi) e incentivi fiscali nella 431/98

Gianpiero Porcaro pubblica un esaustivo articolo sul "bred and breakfast" (E' l'abitudine che determina la soggettività passiva Iva) su *Corriere tributario* (n. 48/00).

Della forma del comodato immobiliare si occupa Marco Sala su i *Contratti* (n. 12/00).

"Il ballo del mattone dà ritmo alle vendite": è il titolo dell'articolo che Emy Rotamartir scrive su *Gente Money* (n. 1/01).

Carlo Maria Zampi tratta su *il fisco* (n. 48/00) delle rendite catastali e dell'Ici, dopo il "collegato fiscale".

Gius (n. 1/01) commenta la sentenza del Tribunale di Roma sulla registrazione di una scrittura integrativa di contratto di locazione, dopo la legge 431/98.

Esaustivo studio di Michele Cantillo sulla *Rassegna tributaria* (n. 6/00) a proposito degli incentivi fiscali previsti dalla nuova legge sulle locazioni abitative.

Dell'atteggiamento della Corte europea dei diritti contro le stravaganti tesi italiane sull'occupazione acquisitiva si occupano Ivone Cacciavillani e Dario De Vitofranceschi sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 5-6/00).

Christian Iaione tratta delle occupazioni illegittime tra espropriazione e usurpazione su *Giustizia civile* (n. 10/00). Sul numero successivo della stessa rivista, articolo di Nunzio Izzo dal titolo "Locatore unico proprietario e rimborso degli oneri accessori".

La *Rivista dell'esecuzione forzata* (n. 3/00) tratta esaurientemente - in due note a sentenza di Alberto Tedoldi e di Romano Vaccarella - dell'opponibilità delle locazioni (dopo la 431/98) relativamente agli immobili acquistati all'asta.

Su *Amministrare immobili* (n. 55/00), inserto sugli aspetti legali della sostituzione ed installazione ex novo di ascensori nei condomini.

Numerosi articoli, come sempre, da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/00). Oltre al Presidente confederale (su particolari aspetti della 431/98), vi scrivono Vittorio Angiolini (sulla tassazione dei canoni non percepiti), Marilisa D'Amico (Profili di incostituzionalità dell'Ici), Paolo Gatto (Installazione di stazioni radio sui lastrici solari), Luca Malagù (ancora sui canoni non percepiti), Paolo Scalettari (sull'impugnazione dell'ordinanza di convalida che non abbia provveduto in materia di spese), Nino Scripelliti (sospensione sfratti e risarcimento a forfait) e Paolo Vitucci (L'onere delle spese per il trasferimento dei fili dalle facciate dei palazzi).

"Canone acqua: illegittimità della previsione di un consumo minimo forfettario": è il titolo che *Il Giudice di Pace* (n. 4/00) pone a una sentenza del Giudice di Pace di Agropoli.

Della responsabilità precontrattuale in materia di locazioni si occupa Alberto M. Musy su *Giurisprudenza italiana* (dicembre 2000).

Gianni Aiello illustra le definitive modifiche in materia di imposte sulle successioni sul *Bollettino tributario* (n. 1/01).

Per finire, *Immobili & Proprietà* (n. 1/01). Dove Federico Magliulo illustra i contratti assistenziali (cd. vitalizi).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Il proprietario, a cui canoni anche decupli dell'originario non bastano alle imposte e riparazioni correnti, nonché ad eventuali interessi ipotecari o a soluzione di quote ereditarie - il che non è indispensabile, ma è pure un fatto dal quale è difficile fare astrazione - non fa nulla e lascia deperire la casa.

Luigi Einaudi

Mai dovuti interessi e sanzioni per l'attribuzione delle rendite catastali

L'applicazione dell'art. 74 del cosiddetto "Collegato fiscale 2000" (legge 21.11.2000, n. 342), sulle conseguenze delle attribuzioni delle rendite catastali, sta creando numerosi problemi ai proprietari di casa di tutta Italia per via della non uniforme interpretazione delle norme, con riferimento all'Ici, da parte dei Comuni. In particolare, si ha notizia di amministrazioni comunali che si comportano diversamente nella gestione degli avvisi di accertamento e di liquidazione dell'imposta, con riferimento al conteggio di sanzioni ed interessi. A tal fine la Confedilizia ha predisposto un vademecum delle novità contenute nelle nuove disposizioni, sulla base delle interpretazioni del proprio Ufficio legale.

Rendite attribuite o modificate dal 1° gennaio 2000 (art. 74, comma 1)

A decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti che attribuiscono o modificano le rendite catastali per i terreni e i fabbricati devono essere notificati, da parte dei competenti uffici del territorio (che ne devono dare tempestiva comunicazione ai Comuni), ai soggetti intestatari della partita, e hanno efficacia solo dal giorno della loro notificazione. Dalla data della notifica decorre il termine di 60 giorni per impugnare la rendita dinanzi alla Commissione tributaria provinciale. Per effetto di tale disposizione, ai fini dell'Ici, fino alla data dell'avvenuta notifica non sono dovuti interessi e sanzioni per tutti i periodi antecedenti, durante i quali l'imposta è stata versata sulla base della rendita presunta, non essendo il contribuente a conoscenza della rendita attribuita, conoscenza che acquisisce con la notifica della rendita medesima.

Rendite attribuite o modificate fino al 31 dicembre 1999, non recepite in atti impositivi al 10.12.2000 (art. 74, comma 3)

Per gli atti di attribuzione o modificazione della rendita adottati entro il 31 dicembre 1999 – non recepiti in atti impositivi (come avvisi di accertamento e di liquidazione Ici) al 10 dicembre 2000 (data di entrata in vigore della legge) – l'amministrazione finanziaria e gli enti locali provvedono, entro gli ordinari termini di prescrizione o decadenza, alla liquidazione o all'accertamento della maggiore imposta dovuta. I relativi atti impositivi costituiscono a tutti gli effetti anche atti di notificazione della rendita. Dalla data di no-

tificazione dell'avviso di accertamento o di liquidazione dell'imposta decorre il termine di 60 giorni per proporre il ricorso alla Commissione tributaria provinciale contro la rendita. Ai fini dell'Ici, fino alla data dell'avvenuta notifica degli avvisi di accertamento e liquidazione emessi dopo il 10 dicembre 2000 non sono dovuti sanzioni ed interessi per tutti i periodi antecedenti, durante i quali l'imposta è stata versata sulla base della rendita presunta, non essendo il contribuente a conoscenza della rendita attribuita, conoscenza che acquisisce con la notifica dell'avviso di accertamento o di liquidazione dell'imposta. Resta dovuto, invece, il conguaglio dell'Ici.

Pertanto, qualora un Comune abbia emesso dopo il 10 dicembre 2000 un avviso di accertamento o di liquidazione dell'Ici, sulla base di un'attribuzione di rendita effettuata sino al 31 dicembre 1999, mediante il quale si richiedono, oltre alla maggiore imposta dovuta sulla base della rendita attribuita, anche gli interessi e le eventuali sanzioni, tale atto dovrà essere impugnato dinanzi alla Commissione tributaria provinciale entro 60 giorni dalla sua notifica.

Rendite attribuite o modificate fino al 31 dicembre 1999, recepite in atti impositivi pendenti al 10.12.2000 (art. 74, comma 2)

Anche per gli atti di attribuzione o modificazione della rendita adottati entro il 31 dicembre 1999 – recepiti in atti impositivi (avvisi di accertamento e di liquidazione) non divenuti definitivi al 10 dicembre 2000 (data di entrata in vigore della legge) – non sono dovuti sanzioni ed interessi per tutti i periodi antecedenti, durante i quali l'imposta è stata versata sulla base della rendita presunta, non essendo il contribuente a conoscenza della rendita attribuita. Anche in questo caso resta dovuto il conguaglio dell'imposta relativa agli anni precedenti l'attribuzione della rendita. Non sono, comunque, rimborsabili le somme già pagate.

Per tale fattispecie la norma precisa che non sono dovuti interessi e sanzioni per il periodo compreso tra la data di attribuzione o modificazione della rendita e quella di scadenza del termine per la presentazione del ricorso avverso la rendita stessa, come prorogato dalla stessa legge, vale a dire fino all'8 febbraio 2001. Tale specificazione ha lo scopo – a parere dell'Ufficio legale della Confedilizia – di chiarire come sanzioni ed interessi non siano dovuti – oltre che per

il periodo che va dalla prima applicazione dell'imposta sulla base della rendita presunta a quello di attribuzione della rendita – anche per il periodo successivo all'attribuzione medesima. La puntualizzazione non si rendeva necessaria nelle fattispecie di cui ai punti 1 e 2, essendo essa implicita nella regola che fa coincidere l'efficacia della nuova rendita, nella prima ipotesi (a regime, per le rendite attribuite dal 1° gennaio 2000) con la data di notificazione della stessa al contribuente, e nella seconda (per gli avvisi di accertamento e liquidazione emessi dopo il 10 dicembre 2000) con quella di notificazione dell'atto impositivo.

Pertanto, qualora un Comune abbia emesso un avviso di accertamento o di liquidazione dell'Ici, non definitivo al 10 dicembre 2000, sulla base di un'attribuzione di rendita effettuata sino al 31 dicembre 1999, mediante il quale si richiedono, oltre alla maggiore imposta dovuta sulla base della rendita attribuita, anche gli interessi e le eventuali sanzioni, tale atto dovrà essere impugnato dinanzi alla Commissione tributaria provinciale entro 60 giorni dalla sua notifica.

Ricorso contro le rendite definitive (art. 74, comma 2)

All'8 febbraio 2001 (60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge) scadenza – tempestivamente segnalata dalla Confedilizia – del termine per ricorrere contro gli atti di attribuzione o di modificazione delle rendite divenuti definitivi per mancata impugnazione entro il 9 dicembre 2000. Ai fini dell'Ici, si sottolinea che l'imposta sarà dovuta in via definitiva soltanto all'esito del ricorso contro l'attribuzione della nuova rendita.

Riflessi sulle imposte indirette

L'art. 74 della legge n. 342/00 va posto in relazione anche ai contenziosi eventualmente pendenti in materia di valutazione di immobili ai fini delle imposte di registro, di successione e Invm, per i quali risulti necessario stabilire le rendite catastali applicabili. Il problema si pone soprattutto per gli atti di compravendita stipulati sulla scorta di rendite provvisorie ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge n. 70/88, convertito dalla legge n. 154/88. Qualora non sia stato notificato il nuovo classamento e l'ufficio del registro abbia provveduto alla richiesta di maggiori imposte, diviene indispensabile proporre ricorso contro il classamento e chiederne la riunione ai ricorsi pendenti contro gli avvisi di liquidazione o di accertamento delle imposte indirette.

Per qual ragione deve intervenire lo Stato a ridurre i canoni di fitto a limiti considerati sopportabili da consumatori male avvezzi? Ossia a consentire ai ragazzi di acquistare la motocicletta a rate sul risparmio del fitto, o a giovani ed adulti, maschi e femmine di consumare sigarette a non finire, o, forse, cianfrusaglie di belletti, calze di seta, pettinature ed acconciamenti?

Luigi Einaudi

Trust: un'associazione per informare i cittadini



Andrea Moja

Pur essendo regolato da una legge straniera il trust continua a suscitare l'interesse degli italiani. Cifre alla mano, si parla di più di 200 trust interni. Si tratta di un accordo in base al quale un soggetto (settor) titolare di un bene o di un patrimonio, decide di

separarsene trasferendolo ad un altro soggetto (trustee) che si impegna ad amministrare quel bene o quel patrimonio a vantaggio di un beneficiario. I vantaggi del trust sono diversi: evitare che grandi patrimoni possano disgregarsi durante il passaggio generazionale o che possano essere attaccati da eventuali creditori, sono solo alcuni esempi. Resta inteso che il trust non deve essere visto come un mezzo elusivo ma deve avere delle valide ragioni economiche. Alla luce dell'interesse per questo strumento la Confedilizia, in collaborazione con quattro trust no profit (Byron, Newton, Jupiter e Protector and Enforcer) ha deciso di istituire Assotrusts. Lo scopo di questa associazione è quello di promuovere, in Italia e in Europa, l'uso e la conoscenza di questo istituto giuridico. Con una novità, Assotrusts ha come obiettivo quello di presentare un progetto di legge in materia fiscale che regoli il trust ma non lo penalizzi. Presidente dell'associazione è stato nominato l'avvocato milanese Andrea Moja, esperto di diritto commerciale e di diritto internazionale. Moja ha studiato il trust a Londra, patria di questo istituto giuridico, ed è stato relatore a diversi convegni sul tema. "In Italia è possibile costituire un trust ricorrendo alla legislazione estera ma manca una legge fiscale ad hoc", sottolinea Moja. "Il nostro obiettivo sarà pertanto quello di instaurare un rapporto con il governo per promuovere una legge fiscale ma anche per favorire la diffusione del trust, oltre che nel settore finanziario, anche in quello immobiliare e bancario", aggiunge Moja. All'associazione possono aderire anche privati cittadini che hanno interesse a tenersi informati sull'argomento. L'iscrizione deve essere fatta presso la Confedilizia

da Milano finanza 1.2001

Alla lunga bisogna ritornare al principio che non si ama e non si apprezza se non ciò che si siamo procurati con sacrificio. Anche la casa sarà apprezzata quando la si acquisterà ad un prezzo d'uso il quale sia in relazione al prezzo pagato per ogni altro bene o servizio.

Luigi Einaudi

Le ragioni di giustizia di chi ha poco e di chi ha molto, degli inquilini ricchi e dei proprietari poveri, degli inquilini poveri e proprietari ricchi, degli inquilini originari e di quelli, legalmente o surrettiziamente, succeduti ai primi, si confondono e si sovrappongono; sicché ogni soluzione data ai casi singoli provoca assai più recriminazioni per oltraggiata equità che consensi per resa giustizia.

Luigi Einaudi

Botteghe storiche a Bologna, delibera impugnata

La Confedilizia di Bologna ha impugnato - con l'assistenza del prof. Vittorio Angiolini, Ordinario all'Università di Milano - la delibera del Comune che pone vincoli merceologici agli immobili che ospitano "botteghe storiche".

La delibera proposta da un assessore di An è inaccettabile sotto più punti di vista. Ma spaventa che un'amministrazione di centrodestra non abbia minimamente pensato (quantomeno) neppure ad una minima forma di ristoro nei confronti dei proprietari colpiti dal provvedimento. Speriamo che si tratti di un caso isolato (anche se il fatto che il Sindaco, Guazzaloca, sia un commerciante non lo giustifica ugualmente...). Ma non possiamo non far rilevare la spaventosa analogia con quanto avvenuto in sede nazionale ad opera della maggioranza di centrosinistra: che bloccando gli sfratti per morosità, non ha neanche minimamente pensato ad un minimo ristoro per i proprietari interessati. Tempo elettorale? Va bene, ma anche per i proprietari...

La casa deve ritornare ad essere un bene simile a tutti quegli altri beni, che agli occhi del filosofo, se per filosofo si intende colui che medita, appaiono assai più futili, diseducativi, antisociali, antifamiliari della casa e per cui tuttavia tutti sono pronti a pagare il dovuto prezzo.

Luigi Einaudi

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

QUEL CONTRATTO SEMBRA LIBERO

L'articolo 5 della nuova legge sulle locazioni abitative demanda al Decreto ministeriale attuativo della stessa normativa (e previsto all'articolo 4, comma 2, della legge in questione) di definire condizioni e modalità per la stipula dei contratti transitori di locazione previsti dal citato articolo 5. Il Decreto ministeriale in parola (Decreto ministeriale del 5 marzo '99) ha però a sua volta rinviato alla contrattazione territoriale (da ritenersi, quindi, presupposto indispensabile per la stipula dei contratti in questione). Quest'ultima scelta è stata a suo tempo criticata dalla Confedilizia. Ma tant'è: il risultato della (errata) scelta ministeriale è che oggi non è possibile stipulare contratti transitori nei Comuni in cui la Confedilizia non è riuscita a concludere Accordi territoriali con le organizzazioni dell'inquinato (specificatamente, a riguardo di questo tipo di contratti). E anche se il ministero dei Lavori pubblici - che avrebbe già dovuto farlo più di un anno e mezzo fa - emanasse il Decreto ministeriale sostitutivo di cui all'articolo 2 comma 3. Naturalmente, in questa situazione si pone il problema della sorte dei contratti (pretesamente) transitori stipulati per immobili situati in Comuni sprovvisti di Accordo territoriale per questo tipo di contratti. Deve però ritenersi (sia pure con tutte le riserve del caso, non essendo mai il problema in questione stato trattato né in dottrina né, tantomeno, in giurisprudenza) che tali contratti debbano essere considerati - in tutto e per tutto - quali contratti liberi ai sensi dell'articolo 2, comma 1, Legge 431/98 e quindi - anzitutto - a durata come fissata da quest'ultima norma (per effetto dell'articolo 13, comma 3, stessa legge).

*presidente Confedilizia

da il Giornale 24.12.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Chi si ricorda dei tempi nei quali pareva ovvio devolvere da un sesto ad un quarto, all'incirca, del reddito familiare per l'uso della casa, del luogo cioè in cui si svolge la vita della famiglia, nascono legami e affetti fra una generazione e l'altra, si calcolano mezzi e fini? Quel che si ha sottoprezzo è svalutato e disprezzato. Par naturale spendere di meno per l'uso della casa che per un pacco di sigarette e di gran lunga meno che per una serata al cinematografo.

Luigi Einaudi

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

SFRATTI, QUANDO VALE IL RINVIO

La nuova legge sulle locazioni abitative prevede che il differimento delle esecuzioni di rilascio (degli «sfratti», in gergo) possa arrivare fino a 18 mesi per alcune particolari fattispecie di inquilini (peraltro, sempre interessati - per come la normativa è ormai pressoché unanimemente interpretata - a contratti stipulati sulla base della disciplina previgente a quella in vigore dal 30.12.98). Fra questi casi particolari, la normativa ricomprende anche il conduttore che sia «proprietario di alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio». Di qui, il problema: cosa significa avere iniziato azione di rilascio?

Ancora una volta, il dubbio è creato dal linguaggio atecnico usato dal legislatore. Significa che l'inquilino-proprietario deve, semplicemente, avere già notificato l'atto introduttivo di una lite giudiziaria col proprio conduttore per ottenere la disponibilità dell'unità immobiliare di sua proprietà? Oppure, significa che l'inquilino-pro-

prietario deve aver già iniziato una procedura di esecuzione di rilascio (la quale - tecnicamente - inizia con l'accesso all'abitazione locata dell'Ufficio giudiziario, e neppure con la notifica dell'atto di precetto)?

La prima soluzione potrebbe prestarsi ad abusi di ogni genere (notifiche di atti di citazione infondati, al solo fine di ottenere il «termine lungo» di rilascio). In più, decisiva sembra l'osservazione che il legislatore non può essere stato così ingenuo da aver pensato che in 18 mesi possa oggi concludersi in Italia - coi tempi giudiziari che corrono - tanto il giudizio di merito che la procedura esecutiva (e, quindi, che un rinvio di un anno e mezzo possa essere sufficiente a che entrambi si concludano). Deve quindi ritenersi che, nella fattispecie, il «termine lungo» scatti con la notifica, almeno, del precetto (ed è già - per le ragioni «tecniche» di cui s'è anzidetto - un'interpretazione liberale).

*presidente Confedilizia

da il Giornale 14.1.2001 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Finanziaria 2001. Chiarimenti sull'imposta di registro

Fra i chiarimenti forniti dalle Finanze con la Circolare delle Finanze (Agenzia delle Entrate) 26.1.'01, n. 6/E - che contiene le risposte ai quesiti fornite in occasione di una videoconferenza - le novità introdotte dalla Finanziaria 2001 a proposito di imposta di registro (cfr. Cn genn. '01).

Agevolazione per trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati.

La Finanziaria (legge 388/00) ha stabilito che i trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati vengono assoggettati ad imposta di registro dell'1% e alle imposte ipotecarie e catastale in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento.

Le Finanze sottolineano come l'utilizzazione edificatoria dell'area (già in possesso dell'acquirente) si ponga come condizione per fruire dell'agevolazione. Con la conseguenza che l'aliquota dell'1% è applicabile ai soli trasferimenti di immobili - ricompresi in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati - funzionali all'utilizzazione edificatoria dell'area stessa.

Oggetto del trasferimento agevolato può essere sia un fabbricato che un terreno, purché il trasferimento stesso sia funzionale all'utilizzazione edificatoria dell'area già in possesso dell'acquirente, valga cioè a rimuovere un ostacolo alla edificabilità dell'area stessa. A titolo esemplificativo, la Circolare riporta alcune ipotesi: a) un soggetto acquista un terreno (o un fabbricato, magari da demolire), al fine di "rendere edificabile" un'area già posseduta che, per motivi vari (es. superficie inferiore a quella minima prevista dal piano particolareggiato per l'edificabilità), non è suscettibile di edificazione: in tal caso l'agevolazione spetta, anche se l'immobile oggetto di trasferimento fosse di per sé edificabile in capo al venditore; b) un soggetto in possesso di un'area acquista un terreno compreso in un piano particolareggiato: in tal caso l'agevolazione non spetta in quanto manca una delle condizioni per fruire del beneficio, vale a dire la funzionalità dell'acquisto all'utilizzazione edificatoria di un'area già posseduta.

Infine, la Circolare ricorda che per usufruire delle agevolazioni è anche necessario che gli immobili trasferiti e l'area già in possesso dell'acquirente siano compresi in piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati, precisando che il piano particolareggiato acquista rilievo a decorrere dalla

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Finanziaria 2001...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

data in cui risulta approvato dal competente organo amministrativo; quando, invece, il piano particolareggiato costituisce oggetto di apposita convenzione tra il comune e il costruttore, è sufficiente la sottoscrizione della convenzione stessa.

Compravendita. Decorrenza del nuovo termine per stabilire la residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile acquistato.

L'art. 33, c. 12, della legge 388/00, ha elevato da 12 a 18 mesi il termine entro il quale colui che acquista un immobile avvalendosi delle agevolazioni "prima casa" deve stabilire la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile stesso. Quanto alla decorrenza di tale disposizione, la Circolare - dopo aver ricordato che la legge entra in vigore il 1°/1/01 - rileva che, poiché il mancato rispetto del termine stabilito dalla norma comporta la decadenza dall'agevolazione, la disposizione in esame riveste natura non procedimentale ma sostanziale; con la conseguenza - a giudizio delle Finanze - che il nuovo termine si riferisce agli atti stipulati (comprese le donazioni) o autenticati a decorrere dal 1°/1/01 ed alle successioni aperte dalla stessa data.

Per quanto concerne gli atti soggetti ad Iva, l'acquisizione della prima casa può essere realizzata attraverso un'operazione (es.: contratto di compravendita) o invece utilizzando lo strumento del contratto di appalto. Per quanto riguarda le cessioni, il criterio di applicabilità della nuova disposizione è illustrato in tema di imposta di registro. Il nuovo termine si applica quindi agli atti stipulati a decorrere dal 1°/1/01. Nel caso di appalto, invece, non esistendo un atto formale nel quale debba essere manifestata la volontà di assumere entro un breve termine la residenza nell'immobile acquistato, le Finanze ritengono che detto termine cominci a decorrere dalla consegna dell'immobile.

Il nuovo termine, di 18 mesi, opererà quindi per tutti gli immobili, costituenti prima casa, realizzati mediante contratti d'appalto e consegnati dal 1°/1/01 in poi.

Rivendita dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa" ed acquisto di altro immobile a titolo di donazione. Decadenza dalle agevolazioni.

Si verifica la decadenza dalle agevolazioni "prima casa" nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato venga venduto prima del compimento del quinquennio ed entro un anno dalla vendita il contribuente acquisti un altro immobile a titolo di donazione. Il mancato riacquisto a titolo oneroso dell'immobile da parte del contribuente configura l'ipotesi di decadenza in quanto la causa di esclusione dalla decadenza trova giustificazione nell'investimento necessario per acquistare un nuovo immobile prima casa da adibire a propria abitazione principale.

Aggiornamento economico del contratto portieri

La Confedilizia ha raggiunto l'accordo con le Organizzazioni sindacali di settore sul rinnovo della parte economica - scaduta lo scorso 31 dicembre - del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, relativamente al biennio 2001 - 2002. L'accordo prevede che i salari e le indennità attualmente previsti per i vari profili professionali - fermi dal 1999 - siano rivalutati nella misura del 2,5%, a decorrere dal 1° gennaio 2001 e nella misura del 3,8% a decorrere dal 1° gennaio 2002. Il valore percentuale del 3,8% è stato determinato tenendo conto che la percentuale di aggiornamento del biennio 1999-2000 e del biennio 2001-2002, fissata complessivamente nel 4,1%, è stata diminuita al 3,8 (cioè dello 0,3%), a compensazione della reintroduzione della festività del 2 giugno. Si riportano le tabelle di tutti i profili professionali, aggiornate sulla base dell'accordo (la parte relativa ai valori convenzionali mensili è rimasta immutata).

Tabella A - Portieri con profili professionali a) dell'art. 15 (valori mensili)

	a3)/a4)	a1)/a2)/a5)	a3)/a4)	a1)/a2)/a5)
	dal 1° gennaio 2001	dal 1° gennaio 2001	dal 1° gennaio 2002	dal 1° gennaio 2002
Salario unico minimo nazionale conglobato (art. 79):	655.744	587.912	676.931	607.271
Indennità di scala mobile (art. 82):	984.754	908.411	984.754	908.411
Indennità supplementari (art. 80):				
- per ogni 10 vani catastali o frazione superiore a 5 (oltre i 50 vani)	1.386	1.258	1.403	1.274
- per ogni ascensore o montacarichi	3.646	3.315	3.692	3.357
- per ogni scala oltre la prima	4.647	4.221	4.706	4.274
- per ogni citofono con centralino interfono	3.145	2.857	3.185	2.893
- appartamenti destinati esclusivamente ad uso di ufficio, ambulatorio, pensione, ecc. che aggravino notevolmente il lavoro del portiere:				
per ogni appartamento	4.147	3.774	4.200	3.822
- indennità pulizia scale:				
per ogni piano (1) a partire dal 6° compreso	5.703	" "	5.775	" "
- per pulizia cortili e/o spazi anche a verde e/o piani pilotys: per superfici superiori a mq 300 ogni 50 mq o frazione superiore a mq 25	1.386	" "	1.403	" "
- per pulizia ed innaffiamento spazi a verde (2): per superfici superiori a mq 100, ogni 50 mq o frazione superiore a mq 25	1.386	" "	1.403	" "
- per servizio di esazione (valore percentuale sulle somme riscosse)	0,50	0,50	0,50	0,50
- per conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione (3) - (4)	69.290	69.290	70.169	70.169
- per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione (3) - (4)	43.919	43.919	44.476	44.476
- per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gas con o senza orologio limitatamente al periodo di accensione (3) - (4)	25.158	25.158	25.477	25.477

Nota a verbale

(1) Il numero dei piani è calcolato sommando quelli relativi a tutte le scale ad esclusione degli androni e del piano cantina. - (2) Nell'ipotesi di innaffiamento con mezzi elettrici o meccanici gli importi di cui sopra sono ridotti del 50%. - (3) Nel caso di esistenza di due caldaie, installate nello stesso locale, se entrambe funzionanti, i valori di cui sopra sono complessivamente aumentati del 50%. - (4) Nel caso di esistenza di una o più caldaie, anche se in locali diversi, per la sola produzione di acqua calda, quando non sia in funzione a caldaia per il riscaldamento, l'indennità per la produzione della medesima è di lire 25.158 dal 1° gennaio 2001 e di lire 25.477 dal 1° gennaio 2002.

Tabella A - Portieri con profili professionali a) dell'art. 15 (valori mensili)

Valori convenzionali mensili	dal 1° gennaio 2001	dal 1° gennaio 2002
Per la determinazione del T.F.R. (art. 94 comma 3):		
- alloggio	34.000	34.000
- energia	3.000	3.000
- riscaldamento	3.000	3.000
Indennità sostitutiva o rimborsi (valori mensili) da corrispondere in caso di mancato godimento degli elementi di cui alle lettere f), g), h) dell'art. 84:		
	dal 1° gennaio 2001	dal 1° gennaio 2002
- alloggio - per ogni vano (limitatamente ai sostituti non conviventi: art. 23 - 5° comma)	20.500	20.760
- alloggio (limitatamente al periodo di prova: art. 29 - 2° comma)	225.500	228.360
- energia elettrica (nei valori previsti dagli enti erogatori nella prima fascia)	40 kwh	40 kwh
- riscaldamento (per il periodo di accensione previsto localmente dalla normativa nazionale)	61.500	62.280

Tabella B - Lavoratori con profili professionali b) dell'art. 15

	b1)	b2)	b3)	b4)	b5)
dal 1° gennaio 2001					
Paga oraria unica minima nazionale conglobata (art. 87)	5.681	5.196	5.187	4.536	4.028
indennità oraria di scala mobile (art. 82)	4.885	4.855	4.855	4.816	4.783
dal 1° gennaio 2002					
Paga oraria unica minima nazionale conglobata (art. 87)	5.819	5.327	5.317	4.657	4.142
Indennità oraria di scala mobile (art. 82)	4.885	4.855	4.855	4.816	4.783

Tabella C - Lavoratori con profili professionali c) dell'art. 15

	c1)	c2)	c3)	c4)	c4) 1° impiego (per i primi 12 mesi)
dal 1° gennaio 2001					
Stipendio mensile unico Minimo nazionale (art. 88):	1.647.940	1.435.627	1.134.530	815.621	685.014
Indennità mensile di Scala mobile (art. 82)	1.045.000	1.035.000	1.030.000	1.008.000	880.000
Dal 1° gennaio					
Stipendio mensile unico Minimo nazionale (art. 88):	1.682.982	1.467.722	1.162.617	839.257	704.863
Indennità mensile di Scala mobile (art. 82):	1.045.000	1.035.000	1.030.000	1.008.000	880.000

Nota verbale

Le retribuzioni indicate alla colonna c4) - 1° impiego sono dovute all'impiegato d'ordine di 1° impiego, per un periodo massimo di 12 mesi di effettivo servizio.

La Cassazione "stringe" sulle barriere architettoniche nei condomini

Un condominio di Genova aveva tempo fa adottato una delibera per installare un ascensore nel cortile interno dell'edificio, finalizzato alle esigenze di una portatrice di handicap, proprietaria di un appartamento al terzo piano. Contro quella delibera era però insorto un altro condomino, proprietario di un'unità immobiliare sita al piano terra, che sosteneva che l'ascensore gli avrebbe recato un "grave pregiudizio". E la Cassazione ha dato ragione a quest'ultimo, rilevando che l'installazione dell'ascensore avrebbe comportato un sensibile deprezzamento dell'appartamento di sua proprietà.

La partenza, dunque, è nella legge 9.1.1989 n. 13 che - al suo art. 2 - prevede la possibilità per le assemblee condominiali di approvare innovazioni nella struttura condominiale preordinate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche con le maggioranze

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

indicate nell'art. 1136, commi secondo e terzo, del Codice civile (maggioranza intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, in prima convocazione), in deroga all'art. 1120, comma primo, che richiama il comma quinto dell'art. 1136 e, quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate (maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio).

Pur richiamando il citato disposto di legge, la Cassazione (sent. n. 6109/94) ha infatti sottolineato che la legge fa espressamente salvo il disposto dell'art. 1120, comma secondo, il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio "inservibili" all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità "secondo l'originaria costituzione della comunione".

Di qui, la conclusione che hanno tratto i giudici. Sono nulle ("a maggior ragione", ha detto la Suprema Corte) le delibere che, ancorché adottate a maggioranza al fine indicato, siano lesive dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative. In sostanza, la Cassazione ha assimilato il richiamato concetto di "inservibilità" di cui all'art. 1120 comma secondo, a quello di "sensibile menomazione dell'utilità originaria".

Le novità sulla detrazione del 36%

La Circolare delle Finanze (Agenzia delle Entrate) 26.1.'01, n. 7/E analizza fra l'altro le novità introdotte dalla Finanziaria 2001 a proposito di detrazione per gli interventi di recupero degli immobili (cfr. *Cn* gen. '01). Se ne riportano i contenuti.

Spese di ristrutturazione sostenute nell'anno 2001

La detrazione del 36% - la cui applicazione è stata estesa dalla Finanziaria alle spese sostenute nel 2001 - è applicabile alle spese relative ad interventi di ristrutturazione con concessione edilizia rilasciata nell'anno 2001 ed iniziati nel corso dello stesso anno, con riferimento, ovviamente, alle spese sostenute nel 2001.

Abbattimento delle barriere architettoniche

La realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche rientra tra le tipologie di intervento che danno diritto alla detrazione del 36%. Per tale intervento si applica l'aliquota Iva del 4%.

Infortuni domestici

La Finanziaria ha esteso l'applicazione della detrazione alle opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Tra le opere oggetto dell'agevolazione devono ricomprendersi tutti quegli interventi effettuati negli immobili ad uso abitativo e nelle parti comuni degli edifici, volti alla prevenzione degli infortuni domestici, qualora non rientranti tra gli interventi già precedentemente agevolati. A titolo puramente esemplificativo, le Finanze menzionano i seguenti interventi:

- installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;
- montaggio di vetri antinfortunistica;
- installazione di corrimano lungo le scale.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

LA LEGGE SUGLI AFFITTI ARRIVA SU INTERNET

Un vademecum on-line sulla legge 431/98 relativa alle locazioni abitative, in pillole. Ovvero, a domande e risposte. E, in più, illustrata in otto lingue (inglese, francese, spagnolo, tedesco, polacco, arabo, russo e portoghese) a beneficio degli stranieri in genere, e in particolare degli extracomunitari.

È quanto offre il sito Internet della Confedilizia, all'indirizzo www.confedilizia.it/legge431.html.

Nel nuovo sito vengono spiegati i principali aspetti

della normativa in vigore dal 30 dicembre del '98. In particolare: quali sono le differenze tra i diversi tipi di contratti di locazione previsti dalla legge; che convenienza può rinvenirsi nel ricorrere ad un tipo o all'altro di locazione; quale è la durata prevista per i singoli tipi di contratto; in che cosa consistono le agevolazioni fiscali stabilite per i contratti stipulati sulla base degli Accordi territoriali intervenuti - per tutti indistintamente i Comuni capoluogo

di provincia - fra Confedilizia e organizzazioni degli inquilini; quali contratti di locazione sono esclusi dalla normativa in questione.

A parte questo, nel sito della Confedilizia sono reperibili numerose altre informazioni, relativamente all'organizzazione della proprietà immobiliare (struttura territoriale, organigramma ecc.) e all'interesse del proprietario di casa in genere. Dalle tabelle paghe portieri e colf (categoria per le quali la sola Confedilizia -

per la proprietà - stipula i relativi contratti collettivi di lavoro) ad una esaustiva rassegna tematica di giurisprudenza in materia locatizia e condominiale nonché alle più importanti decisioni emesse dai giudici in materia di esecuzioni di rilascio ed in applicazione della particolare normativa in merito.

Il sito della Confedilizia è in continuo aggiornamento, specie con le più interessanti decisioni giurisdizionali del settore.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 7.1.2001 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Chiarimenti e codice tributo per la rivalutazione degli immobili d'impresa

Come riferito su *Cn* nov. '00, la legge 21.12.'00, n. 342 (Collegato fiscale 2000), prevede il versamento di una imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Irpeg e dell'Irap, per i soggetti che effettuano la rivalutazione dei beni iscritti in bilancio (fra cui gli immobili). La stessa legge stabilisce che il pagamento di tale imposta deve effettuarsi in un massimo di tre rate di pari importo. La Circolare delle Finanze (Agenzia delle Entrate) 26.1.'01 n. 7/E, dispone che l'imposta vada versata mediante modello F24, utilizzando il seguente codice-tributo: 2726 "Imposta sostitutiva sulla rivalutazione dei beni iscritti in bilancio - Art. 12 della legge n. 342 del 2000". Il codice va esposto nella "sezione Erario" del modello, indicando come anno di riferimento il periodo d'imposta nel quale la rivalutazione è eseguita. In caso di periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare deve essere indicato il primo dei due anni solari interessati.

La Circolare delle Finanze (Agenzia delle Entrate) 26 gennaio 2001, n. 5/E chiarisce alcuni aspetti interpretativi della nuova disciplina.

- La rivalutazione risulta possibile solo per le immobilizzazioni, ossia per i beni diversi da quelli al cui scambio o alla cui produzione è diretta l'attività d'impresa (beni merce), già risultanti con tale destinazione dal bilancio relativo all'esercizio chiuso entro il 31.12.'99. Per i soggetti che fruiscono dei regimi di contabilità semplificata dette acquisizioni devono risultare dai registri di cui agli artt. 16 e 18 del d.p.r. 600/73.
- L'assenza nell'attuale normativa di un termine che precluda la successiva alienazione dei beni oggetto della rivalutazione (a differenza di quello altresì esplicitamente contenuto nella legge 408/90) permette di escludere ipotesi di decadenza dai benefici e/o elusione.

GIURISPRUDENZA CASA

Prelazione e conferimento in società

Precisa puntualizzazione della Cassazione a proposito di prelazione nella locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo. "Qualora il locatore – ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 9592/00, inedita – conferisca in proprietà ad una società l'immobile urbano locato non sussistono i diritti di prelazione e di riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge 27.7.1978 n. 392 in favore del conduttore dell'immobile medesimo, non essendo in tal caso configurabile un "trasferimento a titolo oneroso" ai sensi dell'art. 38, primo comma, della legge". Nell'occasione, la Cassazione ha anche ritenuto manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale delle disposizioni sopra indicate nella parte in cui non comprendono tra i trasferimenti a titolo oneroso il conferimento in proprietà ad una società dell'immobile, costituendo la vendita e il conferimento situazioni diverse, tali che la differente disciplina non viola l'art. 3 della Costituzione.

Prelazione e immobile adibito a diversi usi

Il caso si pone anche spesso, ed altrettanto spesso è stato risolto in modo differente dalla giurisprudenza di merito. Ora, però, la Cassazione ha dettato una regola di diritto precisa, nella sua sentenza n. 9454/00 tuttora inedita. "Nell'ipotesi che sia trasferito a titolo oneroso un immobile urbano locato – ha detto la Suprema Corte – e che solo una parte del medesimo sia adibita ad attività avente le caratteristiche richieste per l'applicabilità degli artt. 38 e 39 della l. n. 392/78, qualora detto uso non sia – oltre che de jure ed effettivo – prevalente in relazione all'intero immobile locato, non possono ritenersi sussistenti i diritti di prelazione e riscatto previsti da tali norme neppure con riferimento alla sola parte predetta".

Cosa locata andata sottratta e responsabilità conduttore

La giurisprudenza della Cassazione è rigorosa, e la Suprema Corte ha confermato il principio (con riferimento a locazione di cosa mobile, ma la cosa vale anche per gli immobili) in una recente sentenza, tuttora inedita (n. 10126/00). "Il primo comma dell'art. 1588 cod. civ. – hanno detto i supremi giudici – prevede che il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile". La norma, che sostanzialmente riproduce la disposizione generale di cui all'art. 1218 cod. civ., importa – hanno proseguito i giudici romani – che il conduttore, per vincere la presunzione, deve dare la prova, piena e completa, non solo del dato obiettivo della perdita e o del deterioramento, ma altresì dell'assenza di colpa e, cioè, del caso fortuito o della forza maggiore". Nel caso di specie, la Corte ha accolto il ricorso con il quale si censurava la sentenza che aveva ritenuto in un caso di furto di una cinepresa data in locazione e custodita in un "camper", l'esistenza della causa non imputabile.

Successione nel contratto dei conviventi, ma alla data del decesso

A norma dell'art. 6 della legge dell'equo canone, in caso di morte del conduttore succedono nel contratto di locazione il coniuge, gli eredi, i parenti e gli affini con lui abitualmente conviventi, nonché (dopo la sentenza della Corte costituzionale del 1988 n. 404) il convivente more uxorio. Ma ai fini dell'applicazione della disposizione in questione, a che data va accertata "l'abituale convivenza"?

La Cassazione ha risposto al quesito in termini inequivocabili, nella sua recente sentenza n. 10034/00. La convivenza – hanno detto i supremi giudici – "va accertata alla data del decesso del conduttore defunto, a nulla rilevando che gli aventi diritto alla successione nel contratto siano o meno rimasti nell'alloggio locato dopo la morte del dante causa, giacché la successione mortis causa nel contratto di locazione è fatto istantaneo, che si realizza (o non si realizza) all'atto stesso della morte del conduttore, restando insensibile agli accadimenti successivi".

Lastrico solare, manutenzione

Ancora sul lastrico solare. In un'esautiva decisione (n. 9651/00, inedita), la Cassazione ha chiarito in modo esemplare cosa sia, e come si debba provvedere alla sua manutenzione.

"La terrazza di copertura del fabbricato – ha detto la Suprema Corte – che appartiene ad un soggetto diverso da quello (o da quelli) che è (o sono) proprietario (proprietari) del piano (o dei piani) sottostante (sottostanti) costituisce lastrico solare, alla cui manutenzione sono tenuti sia il proprietario della terrazza, sia quello (o quelli) dei locali sottostanti, nella misura stabilita dall'art. 1126 cod. civ.: conseguentemente, ed in pari misura, gli stessi sono tenuti a sopportare le spese necessarie per porre rimedio ai danni provocati dalla mancata o inadeguata sua manutenzione". Nella specie, alcuni locali di proprietà di un condominio avevano subito danni da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza di copertura appartenente ad una società.

Delibere condominiali nulle e annullabili

La Cassazione ha chiarito bene – in una recente sentenza (n. 13013/00, inedita) – quali sono le delibere nulle e quali quelle annullabili. "Analogamente a quelle societarie – hanno detto i supremi giudici – sono nulle le sole delibere condominiali che hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o che incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 cod. civ., le altre delibere contrarie alla legge o al regolamento condominiale, tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà, dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

**Detrazioni
Ch**

La circolare delle Finanze (Agenzia delle Entrate) 26.1.'01, n. 7/E – che raccoglie le risposte ai quesiti fornite in occasione di una videoconferenza – si sofferma fra l'altro sulle novità introdotte dalla Finanziaria 2001 a proposito di detrazione per interessi sui mutui ipotecari per l'acquisto della "prima casa" (cfr. Cn gen. '01). Si riportano i chiarimenti in essa contenuti.

**Mutuo cointestato
con coniuge
fiscalmente a carico**

La disposizione che stabilisce che, in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote d'interessi – la cui entrata in vigore è stabilita a partire dal periodo d'imposta 2001 – si applica a prescindere dalla data in cui è stato stipulato il contratto di mutuo. Pertanto, a partire dal periodo d'imposta 2001, il coniuge che possiede redditi può fruire della detrazione non solo in relazione alla propria quota d'interessi ma anche, in luogo del coniuge che risulti a suo carico, per la quota d'interessi a questi imputabile.

**Nozione
di familiare**

La Finanziaria ha stabilito che, ai fini delle detrazioni in questione, per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Per l'individuazione dei familiari si deve fare riferimento all'art. 5, c. 5, del Tuir, che considera familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. In caso di separazione legale, il coniuge separato rientra tra i familiari finché non intervenga la sentenza di divorzio. In caso di divorzio, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale spetterà comunque la detrazione, per la propria quota, qualora presso l'immobile acquistato abbiano la propria dimora abituale i suoi familiari (ad esempio, i figli).

Garanzia ipotecaria

La norma prevede la detraibilità degli interessi passivi in dipendenza di mutui, garantiti da ipoteca su immobili, contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Pertanto, in presenza di mutuo ipotecario, gli interessi passivi potranno essere detratte anche se l'immobile su cui risulta iscritta l'ipoteca non coincide con quello acquistato ed adibito ad abitazione principale.

Irpef per mutui "prima casa" chiarimenti delle Finanze

Mutui contratti per l'acquisto di un'unità immobiliare da parte di un familiare

La detrazione spetta esclusivamente al proprietario dell'immobile, per cui, nel caso in cui un soggetto contragga un mutuo per finanziare l'acquisto di una unità immobiliare da parte di un familiare, tale soggetto non potrà usufruire della detrazione prevista per gli interessi passivi.

Ampliamento dei termini

La Finanziaria ha aumentato da 6 mesi ad un anno sia il termine massimo entro il quale adibire l'immobile acquistato ad abi-

tazione principale dell'acquirente o dei suoi familiari sia il lasso di tempo massimo che può intercorrere tra l'acquisto dell'immobile e la data di stipula del contratto di mutuo. In entrambi i casi, il termine di un anno deve intendersi riferito ad un periodo di 12 mesi.

Acquisto di immobile locato

In caso di acquisto di immobile locato, la Finanziaria ha previsto che la detrazione spetti a condizione che entro tre mesi dall'acquisto venga notificato al conduttore l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio dell'immobile questo sia adibito ad abitazione principale. Prendendo spunto da questa norma, alle Finanze è stato chiesto se si possa "fruire, comunque, della detrazione nell'ipotesi in cui il contribuente contragga un mutuo per l'acquisto di abitazione locata e che sul conduttore penda un atto di intimazione di licenza o di sfratto, non per finita locazione, ma per morosità". A tale domanda, le Finanze rispondono affermando che la nuova previsione dà rilievo esclusivamente all'ipotesi di sfratto per finita locazione.

A tal proposito deve ritenersi che nel caso di cui al quesito, ferma restando la possibilità di usufruire della detrazione, ad essa si applichino le regole generali (immobile da adibirsi ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto anziché - come ora previsto per la finita locazione - dal rilascio).

Acquisto di immobile da ristrutturare

Per quanto concerne l'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, per individuare la categoria di opere che permette la detrazione per interessi dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto, è necessario far riferimento all'art. 31, c. 1, lett. d), della legge 457/78. L'agevolazione sarà pertanto esclusa nel caso in cui l'immobile sia soggetto ad opere differenti da quelle individuate dalla citata norma.

Qualora non fosse possibile fissare la dimora abituale presso l'unità abitativa entro due anni dall'acquisto per cause imputabili al Comune, che non provvede in tempo utile al rilascio delle abilitazioni amministrative richieste, si potrà comunque usufruire della detrazione d'imposta.

Prorogati i termini per la denuncia dei parasubordinati

Con comunicato stampa del 12.1.'01, l'Inps ha comunicato la proroga dei termini per la presentazione del modello GLA, per la denuncia dei compensi corrisposti nel periodo aprile-dicembre 2000 ai collaboratori coordinati e continuativi. I nuovi termini sono: 31.3.'01 (anziché 31.1.'01), per i committenti (fra cui può esservi il condominio) che utilizzano il modello cartaceo; 30.4.'01 (anziché 28.2.'01), per quelli che si avvalgono di sistemi automatizzati. Devono in tal senso essere riviste le date inserite nello Scadenario del proprietario di casa e del condominio, pubblicato su *Cn* gen. '01.

Con circolare 24.1.'01, n. 16, lo stesso Istituto ha dettato le istruzioni per la compilazione del modello.

Le conseguenze sociali ed economiche del vincolo (d'affitto) assumono sostanza di gravissimo danno per l'economia nazionale. Conseguenza principale è la pessima utilizzazione delle abitazioni esistenti. L'inquilino, il quale ha il diritto di insistenza in un appartamento ad un canone inferiore, spesso notevolmente inferiore, a quello che sarebbe di mercato, non ha alcuna ragione di spostarsi anche se, per la variata formazione della sua famiglia, l'appartamento occupato è esuberante alle sue necessità.

Luigi Einaudi

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/2001		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A1 (EX B1)	587.912		908.411	
PORTIERI LETT. A2 (EX B)	587.912		908.411	
PORTIERI LETT. A3 (EX A1)	655.744		984.754	
PORTIERI LETT. A4 (EX A)	655.744		984.754	
PORTIERI LETT. A5	587.912		908.411	
MANUT. SPEC. LETT. B1		5.681		4.885
MANUT. QUALIF. LETT. B2 (EX D)		5.198		4.855
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3		5.187		4.855
MANUT. SPAZI ESTERNI LETT. B4 (EX E)		4.536		4.816
LAVASCALE LETT. B5 (EX C)		4.028		4.783

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2001	Contingenza
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.647.940	1.045.000
IMPIEGATI LETT. C2	1.435.827	1.035.000
IMPIEGATI CONC. LETT. C3 (EX F)	1.134.530	1.030.000
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	815.621	1.008.000
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (EX G)	685.014	880.000
1° IMPIEGO (PRIMI 12 MESI)		

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2001

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

GENNAIO	7	14	21	28	
FEBBRAIO	4	11	18	25	
MARZO	4	11	18	25	
APRILE	1	8	15	22	29
MAGGIO	6	13	20	27	
GIUGNO	3	10	17	24	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6	
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	—	—
APRILE	16	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	17*	—	—

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall'1/1/2001

Portieri - 38,43% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,54%
CASPO	0,30%
Totale	8,84%

Operai - 40,27% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89%
CASPO	0,30%
Totale	9,19%

Impiegati - 39,13% (compreso 1,90% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89%
CASPO	0,30%
Totale	9,19%

Minimali giornalieri dall'1/1/2000

PORTIERI	88.553
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE DALL'1/1 AL 31/3	68.553
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE DALL'1/1 AL 31/3	28.884

Minimale orario

LAVASCALE DALL'1/4/2000	10.283
-------------------------	--------

Una sola classe prospera in conseguenza della legislazione sui fitti ed è quella degli azzeccagarbugli e dei mezzani: le liti si moltiplicano e si trascinano dinanzi ai giudici incerti tra l'osservanza delle leggi e le conclamate e in parte giuste ragioni della pietà verso i senzatetto. Nasce una borsa nera di mance e di buongreggi che occorre pagare agli inquilini per prendere il loro posto o per ottenere il subaffitto di qualche stanza con uso di cucina e conseguenti risse muliebri.

Luigi Einaudi

Che cosa sono le collaborazioni coordinate e continuative

La Circolare delle Finanze (Agenzia delle Entrate) 26.1.'01, n. 7/E, analizza le novità introdotte dal Collegato alla Finanziaria 2000 in tema di collaborazioni coordinate e continuative (cfr. *Cn* dic. '00). In particolare, oltre ad alcuni chiarimenti sull'applicazione concreta delle novità introdotte, le Finanze definiscono i caratteri distintivi delle collaborazioni coordinate e continuative, individuandoli nella continuità nel tempo della prestazione lavorativa, nella coordinazione che si realizza attraverso l'inserimento funzionale del parasubordinato nell'organizzazione economica, nonché nella mancanza del vincolo di subordinazione proprio del lavoro dipendente. Tale ultima caratteristica consiste nel non assoggettamento del lavoratore al potere organizzativo, gerarchico e disciplinare del datore di lavoro.

La Circolare aggiunge che nell'ipotesi in cui sussistano i caratteri distintivi sopra indicati, tali incarichi potranno rientrare nell'ambito dei rapporti di collaborazione coordinata e continuativa anche se si concretizzano in attività manuali ed operative. L'attuale previsione normativa, infatti, non prevede più tra i caratteri essenziali delle collaborazioni coordinate e continuative la natura intrinsecamente artistica o professionale della prestazione resa.

Si domanda: come possono gli inquilini pagare fitti cresciuti del 20 o del 25 o del 100% ogni anno sino all'infinito? La domanda si risolve in quest'altra: come si può concepire che il servizio della casa possa all'infinito essere venduto a sotto od a sopra costo? A sotto costo a coloro i quali godono di canoni vincolanti; a sopra costo ai disgraziati senza casa i quali dall'artificio del vincolo sono costretti a correre in molti dietro alle poche case nuove ogni anno messe sul mercato.

Luigi Einaudi

RECENSIONI

Diritto tributario

Mario Civetta e Arturo Florimo, *Associazioni e fondazioni*, Giuffrè ed., pp. 511.

La qualificazione giuridica, il trattamento tributario, gli obblighi contabili e le agevolazioni fiscali degli enti del cosiddetto terzo settore.

Condominio

Andrea Merello, *Il regolamento di condominio*, Il Sole 24 ore ed., pp. 244.

Una guida per conoscere, redigere ed applicare il documento fondamentale attorno al quale vengono gestiti e disciplinati i rapporti condominiali. Fanno parte del volume un'appendice normativa nonché schemi e formulari, anche su cd-rom.

Colf

Gianna Tessitore, *Il contratto di lavoro domestico*, Edipro ed., pp. 132.

Una guida pratica - in italiano ed in inglese - per chi deve assumere personale di servizio, con le regole base su trattamento economico, contributi Inps, calcolo del Tfr.

Cultura

Elena Spagnoli, *Enciclopedia delle citazioni*, Garzanti ed.

Oltre 12.000 detti, frasi e massime celebri, battute di spirito, aneddoti e aforismi, divisi per argomenti, con indice tematico e per autori.

Quando si sente dire, con compiacenza, che si sono impiegati cento o duecento o trecento o cinquecento miliardi di lire durante un certo anno in case nuove vengono i sudori freddi. È lecito impiegare così gran parte del nuovo risparmio, che si forma nel Paese ogni anno, in case?

Luigi Einaudi

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni (e risposte) che ci riguardano

I deputati Battaglia, Leoni, Lucidi, Parrelli, Sciacca, (Ds), Pistone (comunista), Cento e Scalia (Verdi), chiedono al Ministro del tesoro di assumere iniziative per agevolare gli inquilini nell'acquisto degli immobili di proprietà della società Milano centrale.

Il Sottosegretario ai lavori pubblici, Mangiacavallo, nel rispondere ad un'interpellanza di deputati di vari gruppi parlamentari, che invocavano un 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, rileva come la legge non imponga a tali categorie di proprietari la suddetta tipologia contrattuale, ma si limiti a fissare i criteri in base ai quali determinare i canoni nell'ipotesi in cui essi scelgano di utilizzare il canale concordato.

I deputati di An Foti, Butti, Giorgetti, Delmastro Delle Vedove, interrogano il Ministro della giustizia sull'estenuante lentezza che caratterizza le procedure esecutive immobiliari in Italia, portando ad esempio il caso di un immobile del centro di Roma sul quale la procedura grava da oltre 13 anni.

IN GAZZETTA...

Per i bambini, nomi stranieri ma in italiano

Con D.P.R. 3.11.'00 n. 396 è stato approvato il "Regolamento per la revisione e la semplificazione dell'ordinamento dello stato civile a norma dell'art. 2, comma 12, della legge 15.5.1997 n. 127". Entrerà in vigore il 30 marzo. Informazioni sui suoi contenuti possono essere richieste alla Segreteria generale della Confedilizia.

In materia di limiti all'attribuzione del nome viene stabilito che è vietato imporre al bambino lo stesso nome del padre vivente, di un fratello o di una sorella viventi, un cognome come nome, nomi ridicoli o vergognosi. Viene anche stabilito che i nomi stranieri che sono imposti ai bambini aventi la cittadinanza italiana devono essere espressi in lettere dell'alfabeto italiano, con la estensione alle lettere: J, K, X, Y, W, e, dove possibile, anche con i segni diacritici propri dell'alfabeto della lingua di origine del nome.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione giugno 1999 - giugno 2000	2,7 %	2,02 %
Variatione luglio 1999 - luglio 2000	2,7 %	2,02 %
Variatione agosto 1999 - agosto 2000	2,7 %	2,02 %
Variatione settembre 1999 - settembre 2000	2,6 %	1,95 %
Variatione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,6 %	1,95 %
Variatione novembre 1999 - novembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variatione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,7 %	2,02 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione giugno 1998 - giugno 2000	4,2 %	3,15 %
Variatione luglio 1998 - luglio 2000	4,4 %	3,30 %
Variatione agosto 1998 - agosto 2000	4,3 %	3,22 %
Variatione settembre 1998 - settembre 2000	4,4 %	3,30 %
Variatione ottobre 1998 - ottobre 2000	4,4 %	3,30 %
Variatione novembre 1998 - novembre 2000	4,8 %	3,60 %
Variatione dicembre 1998 - dicembre 2000	4,9 %	3,67 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variatione giugno 1999 - giugno 2000	2,7 %
Variatione luglio 1999 - luglio 2000	2,6 %
Variatione agosto 1999 - agosto 2000	2,6 %
Variatione settembre 1999 - settembre 2000	2,6 %
Variatione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,7 %
Variatione novembre 1999 - novembre 2000	2,9 %
Variatione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,8 %

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

Citazioni

LUIGI EINAUDI

LO SCRITTOIO DEL PRESIDENTE

(1948-1955)

1956

GIULIO EINAUDI EDITORE

Le frasi di Luigi Einaudi pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Lo scrittoio del Presidente (1948-1955)*, Giulio Einaudi Editore.

Paga (al posto dell'inquilino) il contribuente con l'aggiunta dello spreco per le case costruite attraverso enti pubblici, per il costo dell'esazione delle imposte, per il mantenimento degli scribi annidati a ufo nelle macchine necessarie a spendere, esigere, controllare e ricontrollare.

Luigi Einaudi



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

Anno 11
Numero 2

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione
e fotocomposizione
Publinter - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 6 febbraio 2001