

FORTI INTERESSI CONTRASTANO LA DIFFUSIONE DELLA LOCAZIONE

Ci sono interessi troppo forti che contrastano la diffusione della locazione.

I politici, spinti dai costruttori, preferiscono costruire sempre nuove case, incuranti di sprecare territorio e di scaricarvi nuove colate di cemento, piuttosto che recuperare i centri storici e le loro case inabitabili, ridando vita alle città. Solo così si può spiegare che per il canale agevolato della legge Zagatti (che pure, miracolosamente, funziona già per il 30-40 per cento dei contratti), il Ministero dei lavori pubblici non abbia ancora pensato di emanare il decreto attuativo che avrebbe per legge dovuto essere emanato più di un anno e mezzo fa, entro il 5 luglio 1999.

Altrettanto dicasi per il Ministero delle finanze: che non ha ancora esattamente individuato i Comuni nei quali i contratti del canale agevolato godono delle facilitazioni di legge.

Non parliamo d'altra parte dei richiesti chiarimenti fiscali per gli Accordi integrativi previsti dalla normativa del '98: nessuno profferisce verbo e il risultato è che le grandi proprietà non hanno ancora potuto stipulare contratti agevolati.

Se poi esaminiamo il comportamento dei Comuni, siamo all'assurdo: piangono e invocano il blocco degli sfratti, ma mentre profondono miliardi in concerti e messinscene carnevalesche, non hanno fondi per abbassare l'Ici per i contratti di locazione in genere e neppure per quelli agevolati.

Cosa concludere? Che è davvero più interessante - usiamo questo termine - costruire?

All'interno

- Intubamento fili facciate, deve pensarci l'Enel
- Il contratto per tagliare la bolletta elettrica
- Ancora chiarimenti sulle novità del 36%
- Al via l'assicurazione infortuni domestici
- Istanze cartelle pazze e rimborso Ici '93
- Facciate dei palazzi e cartelloni pubblicitari
- Proroga (all'italiana ...) per i ricorsi Ici
- I modelli 730 e 770, in Gazzetta
- Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa
- Tosap, il pasticcio dei termini

Il Presidente a Milano e Vicenza

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero l'on. Domenico Romano Carratelli, nuovo Sottosegretario ai Lavori pubblici. Sempre a Roma, ha pure incontrato il nuovo Questore della città, Finazzo, e l'arch. Spitz, Direttrice della nuova Agenzia Demanio dello Stato. Ha poi ricevuto in Confedilizia il presidente dell'Ancab, Emilietri, e presieduto una riunione del Comitato di presidenza oltre che partecipato ai lavori del Coordinamento legali della Confedilizia, diretti dal Responsabile dello stesso Coordinamento, Scalettaris. Pure nella capitale, Sforza Fogliani ha partecipato alla Tavola rotonda "Per una Rivoluzione Liberale della Giustizia" organizzata dalla rivista della Confindustria-giovani "Quale impresa" nonché all'Incontro dell'AreI sull'Europa (relatore prof. Sarcinelli) e al Seminario di studi "Le culture sociali del liberalismo italiano". A Milano, il Presidente confederale ha partecipato ad un Incontro promosso dalla Banca Woolwich e tenuto una relazione alla Tavola rotonda "Modifiche alla legge 39/89: valutazioni e prospettive" organizzata dalla Fiaip. A Vicenza, Sforza Fogliani ha svolto una relazione al Convegno - pure indetto dalla Fiaip - sul tema "Acquistare o locare senza sorprese".

Il Presidente confederale ha partecipato, tra l'altro, alla trasmissione in diretta "Mi manda Rai tre" (sugli accertamenti fasulli dei Comuni in materia di Ici), alla trasmissione di Rai uno - pure in diretta - "Istruzioni per l'uso" (sulle cartelle pazze dell'Ici) ed alla trasmissione - anch'essa in diretta - "Uomini di parola" di Radio 24.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette 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

Studi di settore, Istruzioni Confedilizia

In vista della scadenza dei termini (15 febbraio e 5 marzo) per l'invio - rispettivamente, tramite posta o per via telematica - dei questionari per gli studi di settore SG40 relativi alle attività immobiliari, la Confedilizia ha inviato alle proprie Associazioni territoriali, presenti in ogni capoluogo di provincia e nei maggiori centri, dettagliati chiarimenti tecnici per la compilazione dei quadri.

Le attività interessate sono quelle relative ai codici 70.11.0 (Valorizzazione e vendita immobiliare), 70.12.0 (Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri), 70.20.0 (Locazione beni immobili propri e sublocazione). Tenuti alla presentazione del questionario erano i contribuenti che hanno dichiarato nel modello Unico 2000 ricavi derivanti dall'esercizio di attività di impresa per un importo non superiore a 10 miliardi di lire.

IMPORTANTISSIMO

Intubamento fili facciate, deve pensarci l'Enel

In occasione del rifacimento di facciate (specie di palazzi storico-artistici: in punto, cfr. *Cn* ottobre '00) si pone, spesso, il problema di rimuovere condutture elettriche che deturpano la vista delle facciate stesse, o - quantomeno - di "intubare" tali condutture.

Nonostante il continuo perpetrarsi al proposito di abusi, le spese per tali rimozioni (o intubamenti, da assimilarsi a spostamenti) deve fare capo al titolare della servitù, e cioè - nella gran parte dei casi - all'Enel.

Il riferimento è agli artt. 122, quarto e quinto comma, del T.U. del 1933, che regola la materia.

In proposito, si è espresso - su richiesta della Confedilizia - il prof. Paolo Vitucci, Ordinario all'Università statale di Roma e noto cultore della particolare materia di cui trattasi.

Lente sulla casa, a quota 100

"Lente sulla casa" - la rubrica settimanale che il Presidente confederale cura su "il Giornale" - è giunta a quota 100.

Com'è noto, si tratta di un continuo aggiornamento - dottrinale e giurisprudenziale - sui più attuali problemi della legislazione locatizia, in particolare. Di norma, la rubrica viene pubblicata la domenica.

Ecco il contratto per tagliare la propria bolletta elettrica

Grazie alla liberalizzazione della produzione di energia elettrica, con piccoli impianti fotovoltaici è possibile per tutti scambiare l'energia così prodotta con il proprio distributore di elettricità. Per la contabilizzazione dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico fino a 20 kw di potenza e scambiata con la rete, dovrà essere installato un contatore aggiuntivo, il cui costo è di 60 mila lire annue. Se a fine anno il saldo è positivo a favore dell'utente, questi riceverà un credito in kwh sui consumi futuri, altrimenti otterrà una riduzione degli importi nella bolletta. Una volta installato l'impianto, l'utente richiederà al proprio distributore l'attivazione del servizio di scambio sottoscrivendo un'integrazione al contratto di fornitura.

L'esistenza della comunità familiare, non meno che quella della proprietà privata, è da ricondurre a norme che nessuno - in senso stretto - ha mai imposto agli altri, ma che si sono progressivamente affermate quali strumenti utili alla tutela delle libertà personali e al miglioramento delle condizioni dei singoli.

Carlo Lottieri

Misure sul "disagio abitativo"

La legge 8.2.'01 (in *Gazzetta Ufficiale* 23.2.'01, n. 21) regola la distribuzione dei fondi a beneficio degli inquilini. Si prevede, fra l'altro, che dal 2001 sia il Ministero dei lavori pubblici, anziché il Cipe, a ripartire le risorse del Fondo previsto dalla legge 431/98 fra Regioni e Province autonome.

L'art. 2 della legge aumenta dal 30 al 60% la quota che gli enti previdenziali e le società assicurative tenuti per legge, per statuto o per disposizione dell'autorità di vigilanza, ad effettuare investimenti immobiliari, devono obbligatoriamente dare in locazione agli sfrattati. La norma prevede che tali enti mettano a disposizione dei Comuni gli alloggi non locati o che si rendono disponibili per la locazione. Essi saranno poi assegnati dai Comuni a famiglie per le quali sia avvenuta o debba avvenire azione di rilascio. Per la locazione di tali immobili dovranno applicarsi i canoni previsti dagli Accordi territoriali fra associazioni della proprietà e sindacati inquilini.

In relazione a quest'ultimo aspetto della normativa, le Associazioni territoriali sono state invitate a contattare gli enti interessati, per fornire ogni assistenza.

Immobili, in campo l'Invim sostitutiva

Entro il 30 marzo le società proprietarie di immobili possono pagare l'Invim sostitutiva invece dell'ultima imposta decennale. Lo prevede (cfr. *Cn* gennaio '01) l'articolo 20 della legge 388/2000. Sono interessate tutte le società proprietarie di immobili, indipendentemente dalla natura giuridica, soggette all'Invim decennale (articolo 3 del Dpr 643/72), le quali devono versare per l'ultima volta l'imposta con riferimento agli immobili posseduti sia al 31 dicembre 1992 che al 30 marzo 2001. L'incremento imponible è quello che si è formato al 31 dicembre 1992, in quanto dal 1° gennaio 1993 l'Invim è stata abolita.

Risolto problema 1300 alloggi Trieste

Risolto - con una norma inserita appositamente nell'ultima Finanziaria - il problema di 1300 alloggi trasferiti in proprietà da parte dell'ex Iacp di Trieste con contratti che, sottoposti a una condizione sospensiva indebita, non potevano (e la situazione si protrarreva da più di 10 anni) essere intavolati.

Alla soluzione del problema s'è attivamente adoperata la nostra Associazione territoriale (presieduta dall'avv. Armando Fast), in collaborazione con l'Organizzazione Tutela Consumatori (presidente, Luisa Nemez) e l'Ater-Trieste (presidente, dott. Libero Mazzi) nonché con l'interessamento dell'on. Roberto Menia (An).

BELL'ITALIA

Palazzo Chigi non paga l'affitto da 4 anni

La Banca di Roma ha sollecitato alla Presidenza del Consiglio il pagamento di 35 miliardi e 147 milioni di lire per quattro anni di affitto non pagato. Il palazzo in piazza del Parlamento in cui ha sede la Presidenza del Consiglio, infatti, appartiene all'istituto di credito, che recentemente, a causa della morosità dell'inquilino, ha anche chiesto e ottenuto lo sfratto. Il contratto d'affitto, stipulato nel giugno del 1991, stabiliva un canone annuo di 5 miliardi e 750 milioni di lire (più Iva). Per i primi quattro anni e mezzo le rate sono state versate regolarmente, ma nel gennaio del 1996 la presidenza del Consiglio annunciò alla Banca di Roma che entro sei mesi avrebbe liberato lo stabile perché troppo costoso. Le parti raggiunsero un accordo che prevedeva l'acquisto dell'immobile da parte dello Stato. Fino al passaggio di proprietà, però, l'affitto avrebbe dovuto essere ridotto a poco meno di 4 miliardi all'anno, che secondo la Banca di Roma non sono mai stati pagati.

(Lavinia di Gianvito e Antonio Masia, *Corriere della Sera* 14/2/2001)

Sempre troppo bassi affitti immobili pubblici

Lo Stato è tutt'ora un pessimo locatore di immobili pubblici in quanto, nonostante gli aumenti susseguiti soprattutto negli ultimissimi anni, il canone medio continua a non superare le 270.000 lire annue per metro quadrato. Sono questi i risultati di un'indagine realizzata dall'Isae, contenuta nel rapporto trimestrale dell'istituto.

L'istituto sottolinea che, nonostante "in tempi recentissimi si siano ritoccati al rialzo (anche in misura rilevante) molti canoni di concessione" - la fascia alta supera il milione di lire per metro quadro - permane "una notevole quantità di casi in cui il canone, non solo non supera le 100.000 lire, ma nemmeno le 50.000 mq/anno, in edifici di demanio storico-artistico-culturale del centro di Roma". L'istituto rileva quindi che, in base alle sue rilevazioni, i canoni medi praticati dallo Stato nel suo ruolo di locatore "non superano il valore di 270.000 lire annue per metro quadro".

Nel riepilogare i risultati dell'indagine, l'Isae aggiunge peraltro che fino a pochi anni fa gli affitti erano addirittura irrisori. Nel 1996, a Roma, il canone medio era di 5.000 lire per metro quadrato all'anno, "anche per edifici di elevato valore e di posizione centralissima".

In comunione la casa acquistata dai genitori?

La Corte di cassazione (con sentenza del 14-12-2000 n. 15.778) torna ad occuparsi di un argomento di grande interesse: l'acquisto da parte di persona sposata e in regime di comunione dei beni di un immobile con il denaro fornito dai genitori. In linea di massima tutto ciò che viene comprato dopo il matrimonio ricade in regime di comunione. Si sottraggono a questa regola le donazioni, ovvero i regali ricevuti da ciascuno degli sposi. Nella prassi però accade che i genitori forniscano al figlio sposato il denaro per l'acquisto della casa. In questa ipotesi non si può dire, a rigore, che l'immobile sia stato donato. Il regalo consiste, infatti, nella messa a disposizione del denaro, mentre per l'immobile si può parlare, semmai, di donazione indiretta. I locali così acquistati finiscono, dunque, a far parte della comunione dei beni?

Secondo la Corte di cassazione no, almeno nel caso in cui i soldi vengano forniti esclusivamente come mezzo di pagamento. Quindi, se i genitori aprono a favore del figlio un conto corrente e questi, tempo dopo, utilizzando quel denaro, ormai di sua proprietà, acquista una casa, questa ricadrà nel regime di comunione. Se, invece, i genitori intervengono al momento del rogito e fanno fronte all'impegno economico assunto dal figlio, con il loro denaro, l'immobile rimarrà di proprietà solo di quest'ultimo e non anche del coniuge.

da *Famiglia Cristiana* n. 8/2000

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)		5.196		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	1.435.627		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 - 37,63% (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 - 39,47% (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 - 38,33% (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'1/1/2001

PORTIERI	70.333
LAVASCALE	70.333

Minimale orario

LAVASCALE	10.550
-----------	--------

Anche una ringhiera realizza abuso edilizio

Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico anche la ringhiera non autorizzata è un abuso. Tanto più se il porticato che si delimita con le inferriate fa parte di un villino situato in una località di villeggiatura. Secondo la Corte di cassazione, non c'è dubbio che la chiusura con un recinto di ferro, sui tre lati di un portico già murato sul quarto, richiede la concessione edilizia e l'autorizzazione ambientale, poiché il vano così ricavato in aggiunta a quelli preesistenti "sicuramente si presta a uso abitativo diurno, quanto meno nel periodo estivo".

La sentenza che disciplina anche l'uso degli spazi esterni della villa al mare è la numero 6776 della terza sezione penale della Cassazione, depositata il 20 febbraio. I giudici di legittimità hanno rigettato il ricorso di una signora toscana giudicata colpevole dei reati previsti dall'articolo 1 sexies della legge 431/85 e dall'articolo 20, lettera c) della legge 47/85, per avere, in qualità di proprietaria e committente, effettuato dei lavori, senza i preventivi permessi, in una zona tutelata.

La difesa dell'interessata puntava tutta sul fatto che le opere compiute rientravano tra gli interventi di manutenzione straordinaria non sottoposti ad alcun tipo di autorizzazione, non essendo, tra l'altro, idonei a modificare l'impatto visivo dei luoghi tutelati dal vincolo paesaggistico.

Una tesi, questa, non condivisa dalla Corte, che ha invece sottolineato come la sfruttabilità della zona così ricavata finisca con l'essere un ulteriore vano, anche se esterno, in aggiunta a quelli già esistenti, tranquillamente vivibile, secondo i giudici di legittimità, se la casa si trova in una località calda come, nello specifico, una delle isole dell'arcipelago toscano.

Inoltre, per la Corte di Cassazione, oltre alla concessione edilizia era necessaria "anche l'autorizzazione da parte dell'Autorità preposta al vincolo ambientale, perché la posa in opera di pesanti cancellate non può non avere un considerevole impatto visivo, che deve essere attentamente valutato da tale Autorità".

Resta, pertanto, confermata la sentenza della Corte di appello di Firenze che aveva condannato l'interessata a quindici giorni di arresto e a 21 milioni di ammenda per i reati in questione.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Luciana Masetti Faina Segretaria del Consiglio

Nella sua ultima seduta, il Consiglio direttivo dell'Associazione - riunito sotto la presidenza del Presidente Aimone di Seyssel d'Aix - ha approvato all'unanimità la nomina di Luciana Masetti Faina a Segretaria del Consiglio stesso.

Assemblea generale a Palermo, dall'1 al 3 giugno

L'Assemblea generale dell'Associazione si terrà quest'anno a Palermo, dall'1 al 3 giugno. È un'altra decisione del Consiglio direttivo, che l'ha anch'essa assunta nella sua ultima seduta.

Giardini storici

Sull'ultimo numero del periodico dell'Associazione, "Le dimore storiche", esaustivo articolo di Gian Lupo Osti dal titolo "Anche i giardini storici fanno parte di un patrimonio irripetibile".

Gian Lupo Osti è Vice Chairman International Dendrology Society.

Mecenatismo e sponsorizzazioni culturali

"Il punto su mecenatismo e sponsorizzazioni culturali": è il titolo dello studio di Massimiliano Giua che compare sul *Corriere tributario* (n. 6/01).

Regolamento organizzazione Ministero beni culturali

La G.U. del 9 febbraio ha pubblicato il D.P.R. 29.12.'00 n. 241 riguardante il "Regolamento recante norme di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali".

Il testo del Regolamento può essere richiesto, dalle Associazioni territoriali della Confedilizia interessate, alla Sede centrale.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Congresso nazionale a Torino

Il X Congresso nazionale della Federazione si terrà a Torino, dal 16 al 18 novembre di quest'anno. I lavori si svolgeranno nel prestigioso Centro Congressi del Lingotto.

Lo ha deciso il Consiglio nazionale della Federazione, nella sua ultima riunione.

Osservatorio immobiliare 2000

La Federazione ha pubblicato l'Osservatorio Immobiliare anno 2000 (di cui è Responsabile Rocco Attina).

L'ultimo numero de *l'agente immobiliare* - rivista della Fiaip - pubblica le quotazioni di Emilia-Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino Alto Adige e Veneto.

Mediazione creditizia prevalente

I mediatori immobiliari che svolgano attività di mediazione finanziaria devono iscriversi al nuovo albo (dei mediatori creditizi, cancellandosi da quello previsto dalla legge 39/89) solo se l'attività di mediazione creditizia è prevalente su quella immobiliare. Nel caso invece le pratiche finanziarie siano solo funzionali alla mediazione immobiliare, l'obbligo non sussiste.

È quanto emerge dalla Circolare del Minindustria del 23/11/2000 prot. 510986, che in piena fase di iscrizioni e trasmissioni al nuovo albo ha sancito che l'iscrizione all'albo dei mediatori creditizi, in antitesi all'art. 16, comma 5, della legge 108/96, comporta incompatibilità con l'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione, in base al disposto dell'art. 5, comma 3, lettera b), della legge 39/89. Resta quindi inteso che l'attività svolta in maniera complementare o necessaria per la conclusione dell'affare (mutui e finanziamenti) come da art. 3, comma 1, della legge 39/89, non comporta alcuna incompatibilità con l'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione.

ASSOTRUSTS

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Convegno a Firenze

Assotrusters-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia, in collaborazione con Banca Toscana e Banca Steinhauslin, organizza, per sabato 7 aprile a Firenze, un convegno su *Il trust in Italia come strumento innovativo per la gestione del patrimonio immobiliare, mobiliare ed aziendale*.

Il convegno analizzerà, sia sul piano teorico sia sul piano operativo, le possibili applicazioni dell'istituto del trust in Italia, con particolare riferimento all'impiego dell'istituto in campo immobiliare, aziendale e successorio. Sarà analizzato anche il rapporto fra multiproprietà e trust. Particolare attenzione sarà riservata ai problemi relativi alla disciplina tributaria del trust in Italia.

Esperti della materia - fra i quali il prof. Umberto Morello, ordinario di diritto civile nell'Università di Milano, l'avvocato inglese John Pierce e il presidente di Assotrusters, avv. Andrea Moja - illustreranno le enormi potenzialità applicative dell'istituto in esame.

La partecipazione al convegno è libera e gratuita previa iscrizione. Il convegno si svolgerà presso la sede della Direzione Generale della Banca Toscana in Firenze, via del Corso n. 6, Palazzo Portinari Salvati. Per ulteriori informazioni si può contattare la Segreteria del convegno, presso Banca Steinhauslin, chiedendo della dott.ssa Carlotta Bati, tel. 055-2762.227; fax 055-2762.333. Il programma definitivo del convegno sarà consultabile on line presso il sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade martedì 10.4.'01 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2001. Gli importi dei contributi sono quelli di seguito riportati.

Per le 4 settimane di gennaio 2001 (fino a sabato 27.1.'01)

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 11.600 lire	2.314 lire (486)
da 11.601 lire a 14.150 lire	2.607 lire (548)
oltre 14.150 lire	3.180 lire (668)
Lavoro superiore a 24 ore settimanali	1.681 lire (353)

Dal febbraio 2001 (da lunedì 29.01.'01)

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 11.600 lire	2.232 lire (486)
da 11.601 lire a 14.150 lire	2.514 lire (548)
oltre 14.150 lire	3.055 lire (668)
Lavoro superiore a 24 ore settimanali	1.621 lire (353)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dal 1°-1-'01 è di lire 7.220 al giorno (2.520 per il pranzo, 2.520 per la cena, 2.180 per l'alloggio).

Il 10 aprile è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta fra il 1°-1-'01 e il 31.3.'01.

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

ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ricerca sulla qualità dei servizi pubblici

Mario Finzi, per Assoutenti, ha partecipato al Comitato esecutivo di Consumers Forum. In tale riunione è stato affidato all'Assoutenti l'incarico di organizzare una ricerca sulla percezione della qualità dei servizi pubblici da parte dei cittadini.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

LA PROVA DEL COMUNE

L'esecuzione di rilascio (lo sfratto, in gergo) non può essere sospesa se l'inquilino non produce la «documentazione comunale comprovante il possesso dei requisiti per l'inserimento nelle graduatorie di cui all'articolo 80» dell'ultima legge Finanziaria, ai fini dell'assegnazione prioritaria di fondi per l'accesso alla locazione. Lo ha stabilito il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Venezia, dottor Marinai, con un provvedimento che - in via preliminare - accoglie all'evidenza la tesi (prospettata dall'avvocato Antonella Salvagno, del Coordinamento legali della Confedilizia) che il «blocco degli sfratti» opera, comunque, a favore dei soli inquilini che abbiano quantomeno già presentato istanza al Comune per l'inserimento nelle anzidette graduatorie.

Nel caso esaminato al Tribunale di Venezia, era successo questo: che all'ufficiale giudiziario procedente, l'inquilino interessato aveva documentato la propria età (ultrasessantacinquenne) nonché l'importo della propria pensione Inps e prodotto, anche, una domanda di accompagnamento; e tanto era bastato all'ufficiale giudiziario per

rinvviare lo sfratto a dopo il 30 giugno.

Contro questo modo di procedere (o meglio di «non procedere») era proprio insorto - conformemente alle istruzioni diramate dalla Confedilizia - il legale della proprietà, con ricorso ex art. 610 cod. procedura civile (applicabile - Cassazione, sezioni unite, numero 5894/96 - anche in caso di difficoltà, insorte durante lo sfratto, non meramente materiali), facendo presente che il «rinvio» simulava - di fatto - una indebita sospensione dell'esecuzione decisa - per di più - da un ufficiale giudiziario invece che dal giudice, come il Codice prevede; e che - comunque - il riferimento non poteva essere al reddito di un inquilino solo, dovendosi invece considerare l'intero nucleo familiare e, in particolare, se si fosse inoltrata domanda al Comune ai fini anzidetti. E il giudice ha deciso, ordinando all'ufficiale giudiziario (che potrà ora essere chiamato a rispondere dei danni causati, essendosi arrogato di funzioni - e decisioni - non sue) di procedere immediatamente all'esecuzione.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 19.2.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Contratti di multiproprietà in Europa

«Economia immobiliare» (n. 19/'00) pubblica un completo articolo di Paola G. Lunghini sui contratti di multiproprietà in Europa.

Si fa presente nello studio che «i principi base sembrano ora omogenei e sufficientemente rigorosi».

COFIC

COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

I principali Fondi immobiliari presenti sul mercato e aderenti al Coordinamento

Nome del Fondo	Bnl Portfolio Immobiliare	Polis	- Valore Immobiliare Globale - Piramide Globale	Securifondo	Unicredito Immobiliare Uno
Società di gestione	Bnl Fondi Immobiliari SGR p.a.	SGR in Fondi immobiliari chiusi di Banche Popolari Spa	Deutsche Bank Fondiimmobiliari SGR p.a.	Immobiliare Italia Gestioni Spa SGR	Gesticredit SGR Spa Gruppo Unicredito Italiano
Nominativo di riferimento	Dott. Michele Cibrario	Dott. Arborio Mella	Dott. Angelo Papa	Avv. Sergio Boutet	Dott. Umberto Soprani
Carica	Amministratore Delegato	Amministratore Delegato	Presidente	Direttore Generale	Direttore Divisione Immobiliare

ATTENZIONE

Niente tasse per auto e moto ultratrentenni

Con la legge 21.11.'00 n. 342 è stato disposto l'esonero dal pagamento delle tasse automobilistiche per i veicoli ed i motoveicoli, esclusi quelli adibiti ad uso professionale, «a decorrere dall'anno in cui si compie il trentesimo anno dalla loro costruzione».

Salvo prova contraria, i veicoli in questione si considerano costruiti - prevede sempre la legge - nell'anno di prima immatricolazione in Italia o in altro Stato.

L'esenzione è altresì estesa agli autoveicoli e motoveicoli di particolare interesse storico e collezionistico, per i quali il termine è ridotto a venti anni. Si considerano veicoli di particolare interesse storico e collezionistico: a) i veicoli costruiti specificamente per le competizioni; b) i veicoli costruiti a scopo di ricerca tecnica o estetica, anche in vista di partecipazione ad esposizioni o mostre; c) i veicoli i quali, pur non appartenendo alle categorie di cui alle lettere a) e b), rivestano un particolare interesse storico o collezionistico in ragione del loro rilievo industriale, sportivo, estetico o di costume.

I veicoli di cui trattasi sono assoggettati, in caso di utilizzazione sulla pubblica strada, ad una tassa di circolazione forfettaria annua di lire 50.000 per gli autoveicoli e di lire 20.000 per i motoveicoli. Per la liquidazione, la riscossione e l'accertamento della predetta tassa si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni che disciplinano la tassa automobilistica, di cui al testo unico delle leggi sulle tasse automobilistiche, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 5 febbraio 1953, n. 39 e successive modificazioni. Per i predetti veicoli l'imposta provinciale di trascrizione è fissata in lire 100.000 per gli autoveicoli ed in lire 50.000 per i motoveicoli.

CONDOMINIO

Il diritto di prelazione dell'immobile

Il lettore A. F. di Piacenza ci chiede se, nel caso di conferimento dell'immobile locato a uso commerciale in proprietà a una società, sussista ugualmente, in favore del conduttore, il diritto di prelazione previsto dall'articolo 38 della legge 27/7/78, n. 392. Tale articolo stabilisce che, nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato a uso diverso da quello di abitazione, debba darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le condizioni alle quali dovrebbe essere conclusa la vendita e l'invito a esercitare o meno il diritto di prelazione.

NOTIFICA

Il conduttore ha 60 giorni di tempo dal ricevimento della comunicazione per esercitare il proprio diritto di prelazione, mediante la notifica al proprietario - sempre a mezzo di ufficiale giudiziario - di un atto con il quale dichiara di offrire condizioni uguali a quelle comunicategli. L'articolo 39 della legge 392/78 prevede poi che, qualora il proprietario dell'immobile non provveda a tale comunicazione, oppure vi provveda indicando un prezzo inferiore a quello risultante dal rogito, il conduttore possa, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare l'immobile dall'acquirente pagando a quest'ultimo il prezzo indicato nel rogito.

COMPRAVENDITA

Nel caso prospettato dal lettore, si tratta di stabilire, in sostanza, se il conferimento dell'immobile equivalga ad un «trasferimento a titolo oneroso», ai sensi dell'articolo 38 della legge n. 392/78. La Corte di Cassazione, con una recente sentenza della 3ª sezione civile (la n. 9592 del 21/7/2000), confermando l'orientamento espresso dalla prevalente giurisprudenza di merito, ha detto di no, non avendo rilevanza, secondo la Corte, il fatto che l'articolo 9 del Testo Unico 91/78, ai fini delle imposte sui redditi, equipari a una cessione a titolo oneroso il conferimento dell'immobile a una società. La Suprema Corte ha fondato la propria decisione su una duplice considerazione: anzitutto, secondo la Corte, anche se il primo comma dell'articolo 38 parla, genericamente, di trasferimento «...a titolo oneroso...», nei commi successivi usa i termini «compravendita» e «prezzo di acquisto», dal che si può dedurre che il legislatore, parlando di trasferimenti a titolo oneroso, abbia inteso riferirsi ai soli contratti di compravendita.

PRESTAZIONI

In secondo luogo, la Corte ha osservato che, da un lato, il legislatore, sacrificando il diritto del locatore-venditore di scegliersi liberamente un compratore di suo piacimento, non ha certamente inteso sacrificare anche il suo diritto di scelta in ordine al tipo di contratto da stipulare e, dall'altro, che la natura e la disciplina degli istituti della prelazione e del riscatto presuppongono che il titolare del diritto di prelazione (cioè il conduttore) debba essere in grado di offrire al locatore-venditore la medesima controprestazione e le medesime condizioni offertegli dal terzo, il che appare impossibile nel caso di conferimento in proprietà, che è un trasferimento senza una controprestazione in denaro e correlato alla qualità di socio. D'altra parte il conduttore, quando decide di esercitare il diritto di riscatto, deve poter concretamente subentrare nella stessa posizione giuridica del terzo e ciò non è ipotizzabile se il terzo è una società che ha ricevuto un conferimento.

Giorgio Parmeggiani
Coordinamento legali Confedilizia

da *La Stampa* 29.1.'01

Ancora chiarimenti sulle novità del 36%

Dalla Circolare delle Finanze 6.2.'01, n. 13/E, giungono nuovi chiarimenti – dopo quelli già dati con la Circolare 26.1.'01, n. 7/E (cfr. *Cn* febr. '01) – sulle modifiche apportate dalla Finanziaria 2001 alla disciplina della detrazione Irpef per i lavori di recupero degli immobili (cfr. *Cn* genn. '01), estesa dalla stessa legge 388/'00 alle spese effettuate nel 2001.

Eliminazione barriere architettoniche

L'art. 1 della legge 449/'97, nella parte in cui specifica che danno diritto alla detrazione del 36% gli interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche, nell'aggiungere – nella nuova formulazione scaturente dalla Finanziaria – "aventi ad oggetto ascensori e montacarichi", non ha inteso limitare l'ambito di applicazione del beneficio. Gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche previste dalla legge di settore non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e, pertanto, non sono agevolabili in quanto tali. Ma vi è diritto alla detrazione se essi possono configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Mobilità dei disabili

Con riferimento alla nuova categoria di spese agevolabili – quelle concernenti lavori relativi "alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione" per i portatori di handicap gravi – la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare gli interventi sugli immobili e non, invece, alle spese sostenute per il semplice acquisto di strumenti, sia pure diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Non rientrano, pertanto, nell'agevolazione, ad esempio, i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, peraltro, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali è prevista la detrazione Irpef del 19% ex art. 13-bis, c. 1, lett. c), del Tuir. Le due detrazioni – proprio per il loro diverso presupposto – non sono cumulabili.

Sicurezza contro la criminalità

Nell'allargare la detrazione agli interventi relativi "all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi", col termine "atti illeciti" si è inteso fare riferi-

mento agli atti penalmente illeciti (ad esempio: furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti il superamento di limiti fisici posti a tutela di diritti giuridicamente protetti).

Quanto all'individuazione delle misure agevolabili, la Circolare fornisce, a titolo esemplificativo, la seguente elencazione:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici;
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;
- porte blindate o rinforzate;
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;
- apposizione di saracinesche;
- tapparelle metalliche con bloccaggi;
- vetri antisfondamento;
- casseforti a muro;
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

Non rientra nell'agevolazione in esame il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.

Infortuni domestici

Nell'includere nell'agevolazione gli interventi relativi "all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici", la Finanziaria ha inteso considerare non solo le opere per l'adeguamento degli impianti alla normativa in materia di sicurezza ma anche le opere volte all'installazione di dispositivi non prescritti da tale normativa, ma tuttavia finalizzati ad incrementare la sicurezza domestica.

In ogni caso, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, posto che tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio, non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). Tra le opere agevolabili rientra invece la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (come la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante), poiché si tratta di interventi su impianti preesistenti, finalizzati ad evitare infortuni domestici. Al fine di fruire della detrazione, infatti, non si richiede che l'intervento sia innovativo.

AMENITÀ

Vicesindaco nostalgico...

"È colpa del governo e dell'Ulivo se c'è questa emergenza (sfratti). Con la legge Zagatti le sinistre hanno liberalizzato gli sfratti e abolito le Commissioni prefettizie che programmavano gli sgomberi". Così – incredibilmente – ha dichiarato a *Repubblica* (19.2.'01) il vice sindaco di Milano sen. Riccardo De Corato (An), che si è anche "vantato" di aver "sistemato in albergo persino morosi e abusivi".

Poiché in termini analoghi il vicesindaco di Milano si era già espresso altra volta, il Presidente confederale è tornato a scrivergli che – nella parte relativa all'abolizione delle Commissioni prefettizie ("che hanno operato solo in spregio dei diritti della proprietà, e creando il problema sfratti pure dove non c'era") – la legge Zagatti è stata condivisa, e in pieno, anche dall'opposizione di centro-destra. In particolare (e par fin impossibile che il sen. De Corato non lo sappia) dall'on. Foti, addirittura Responsabile casa di An.

Al via l'assicurazione contro gli infortuni domestici

L'assicurazione sugli infortuni domestici è ormai operativa: il 31 marzo scade il termine per l'iscrizione (cfr. *Cn* genn. e febr. '01) e dallo stesso mese decorre il diritto, per gli iscritti, alle prestazioni da parte dell'Inail.

Le Associazioni territoriali sono state invitate a costituire apposite, autonome associazioni a tutela della categoria interessata. Ad esse, la Sede centrale ha inoltre fornito dettagliate istruzioni circa l'applicazione della normativa, anche sulla base di informazioni assunte dall'Inail. Di seguito si fornisce un quadro completo di tali chiarimenti - redatto sulla base del contenuto della nota Inail del 29.1.'01 - ricordando che soggetti all'obbligo sono tutti coloro che a) abbiano età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituamente e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

- Nell'ambito dello stesso nucleo familiare possono assicurarsi più persone, se in possesso dei requisiti.
- Si è soggetti all'assicurazione se - in presenza degli altri requisiti - non si è compiuto il 65° anno di età al 1°3.'01. Per chi compie 65 anni dopo tale data, l'assicurazione rimane valida fino alla successiva scadenza annuale del premio.
- L'ambito domestico è costituito dall'immobile abitativo nel quale dimora la famiglia dell'assicurato, comprese pertinenze e parti comuni condominiali.
- La casa dove si trascorrono le vacanze, se si trova in Italia, è considerata come "ambito domestico".

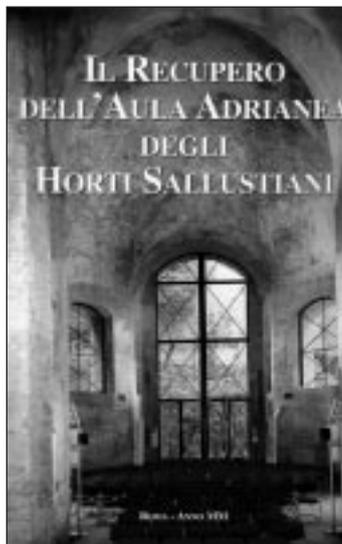
In particolare, sono soggetti all'obbligo di assicurarsi:

- le casalinghe, anche se si avvalgono di collaboratori domestici;
- i pensionati;
- i disoccupati;
- gli studenti, anche se studiano e dimorano in località diversa da quella di residenza;
- i soci che percepiscono solo utili;
- gli invalidi, a prescindere dal grado di invalidità;
- i cittadini stranieri in regola col permesso di soggiorno;
- per il periodo di disoccupazione: i lavoratori stagionali, temporanei, a tempo indeterminato (versando il premio per l'intero anno, ma con copertura per i periodi di non lavoro);
- i lavoratori in cassa integrazione;
- i lavoratori iscritti nelle liste di mobilità.

Non sono soggetti all'obbligo:

- i lavoratori part-time;
- i frequentanti corsi per "borse lavoro";
- i frequentanti corsi di formazione professionale;
- i lavoratori socialmente utili;
- i tirocinanti;
- i religiosi, in quanto non fanno parte di un nucleo familiare come definito dal decreto 15.9.'00.

Deve inoltre ritenersi che all'obbligo assicurativo siano soggetti anche - in presenza degli altri presupposti - professionisti privi della copertura previdenziale con una Cassa di categoria nonché imprenditori, in quanto "non iscritti presso forme obbligatorie di previdenza sociale".



Volume sul recupero degli Horti Sallustiani a Roma, al quale ha concorso la Confedilizia. Contiene uno studio (dal titolo: "Una esperienza non comune") del Vice presidente confederale, Antonio Guarnieri



Contiene l'organigramma della FIAIP e l'elenco (con tf. e fax) di tutti gli agenti immobiliari d'Italia iscritti all'organizzazione aderente alla Confedilizia



Completo volume sul mercato immobiliare a Genova realizzato in collaborazione con l'Associazione territoriale della Confedilizia

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

SE LO SFRATTO VIENE BLOCCATO

L'ultima Finanziaria, ha affrontato anche un argomento che, con la stessa, non ha proprio niente a che fare: ha, cioè, bloccato (ancora una volta) gli sfratti, fino al 30 giugno (in parole povere fino a dopo le prossime elezioni). Li ha bloccati, però, a ben precise condizioni: che il nucleo familiare sfrattato veda la presenza di soggetti ultrasessantacinquenni (come se tutti coloro che hanno questa età potessero essere considerati «di condizione disagiata») o di handicappati gravi, e che gli inquilini interessati «non dispongano di altra abitazione» né di «redditi sufficienti ad accedere all'affitto di una nuova casa».

In questa situazione, molti inquilini presentano all'ufficiale giudiziario un'autocertificazione nella quale dichiarano, in buona sostanza, di possedere le condizioni di legge e, in qualche città, si è anche verificato il caso che l'esecuzione sia stata sospesa. A nostro avviso, si tratta di comportamenti illegittimi: prima di tutto, perché non si può consentire che, in presenza di un titolo esecutivo, sia l'ufficiale giudiziario (che ha, dalla legge, il solo compito di portare quel titolo a esecuzione) a decidere la sospensione, scavalcando la funzione (e senza un ordine) del giudice dell'esecuzione, così come il Codice di procedura civile invece stabilisce; in secondo luogo, e comunque, perché con l'autocertificazione gli inquilini non possono assolutamente provare la sussistenza delle richieste condizioni, e di cui s'è detto. In proposito, è bene ricordare che l'articolo 3 della legge del 15 maggio 1997, a termini del quale vengono redatte le unilaterali dichiarazioni in questione, consente di autocertificare «stati, fatti e qualità» personali e condizioni oggettive, anche analiticamente indicate, ma non - di certo, secondo la stessa logica - situazioni che richiedano valutazioni come - nel caso del blocco in questione - la mancanza, per esempio, di redditi sufficienti ad accedere al mercato della locazione.

Ciò che postula, anzitutto, l'accertamento di quali siano i canoni correnti nei singoli centri per immobili idonei a soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare interessato. Sospendere uno sfratto senza ordine del giudice e sulla sola base di un'autocertificazione redatta al di fuori delle norme che ne regolano la formazione, appare dunque un fuor d'opera che potrebbe non andare esente da sanzione. Se non altro perché si torni a vivere in uno Stato di diritto, regolato - per tutti - dalla legge.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 25.2.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Associazione Lodi ed espropri Tav

L'Associazione territoriale di Lodi ha emesso un comunicato per far presente di non aver concordato alcun indennizzo per gli espropri Tav (Alta velocità ferroviaria) relativi ad immobili urbani. In precedenza, negli stessi termini s'era pronunciata l'Associazione di Piacenza.

La presa di posizione ha tratto spunto dalla protesta degli agricoltori lodigiani, che si sono espressi in senso contrario all'indennizzo di 65 milioni ad ettaro, che la Tav assume concordato con le rappresentanze sindacali della proprietà rurale.

LOCAZIONE

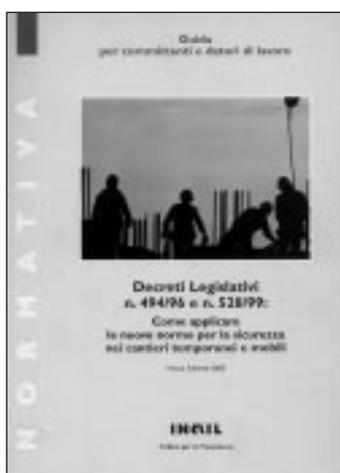
Ritardo riconsegna, danni più canone

Qualora, in violazione dell'articolo 1590 del Cc, al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a uso normale, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire quei danni e tale risarcimento deve coprire non solo il costo delle opere indispensabili alla rimessione in pristino, ma anche l'importo del canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario ai fini dell'esecuzione e del completamento di tali opere, e ciò a prescindere da concrete possibilità del locatore di provare di aver ricevuto da terzi richieste, non soddisfatte a causa dei lavori, di prendere in locazione l'immobile.

Cassazione, 6 dicembre 1999
n. 13655 - Pres. Longo; Rel. Coco;
Pm (conf.) Pivetti; Ric. Panini.

Sino al 10 dicembre Tassa medico, proroga dei rimborsi

La domanda per richiedere la restituzione dell'80% della "tassa sul medico" pagata nel 1993, si può presentare fino al 10 dicembre 2001. È quanto dispone un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del ministero delle finanze, Massimo Romano, in cui si ricorda che l'istanza di restituzione, redatta in carta libera e sottoscritta dall'interessato, va presentata all'ufficio locale dell'agenzia delle entrate o, se ancora non istituito, all'ufficio distrettuale delle imposte dirette competente.



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Blocco sfratti e beneficenza coi nostri soldi Le Finanze - per gli immobili storici - contro Cassazione, Tar e Consiglio di Stato Esecuzioni di rilascio ed elezioni ...

L'avv. Aldo Pivato, di Venezia, così scrive a *Il Gazzettino* (24/01): "La Finanziaria ha concesso l'ennesima proroga degli sfratti fino al 30 giugno 2001 (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. È 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)".

Sul riscaldamento nelle zone montane, Maria Paola Bilello (indirizzo non pubblicato) scrive a *La Repubblica* (31/01): "Si trascina da anni la questione dello sconto sul gas dei bomboloni ad uso riscaldamento per le zone montane, il cui costo è un'anomalia unica in tutt'Europa. Il governo sembra considerare il riscaldamento un lusso anche nelle zone dove le temperature restano rigide per buona parte dell'anno. È vergognoso che, avendo emanato un decreto che prevede un sia pur modesto sconto, non ci si curi di farlo applicare".

24 Ore (1/02) pubblica questa lettera di Aldo Vallini di Genova: "Il ministro delle Finanze, Ottaviano del Turco, ha ribadito l'impegno del Governo al rimborso integrale dei crediti d'imposta arretrati entro il prossimo mese di giugno. In considerazione sia della mole delle pratiche, sia dei problemi che inevitabilmente si presenteranno per le cause dello Stato. Il Sole 24 Ore non ha mancato di manifestare ampie perplessità sulla puntuale realizzazione del progetto. Personalmente, ho chiesto di conoscere lo stato delle mie pratiche di rimborso Irpef avanzate con i Mod. 740/93 e 740/95, 740/96. Il Centro di Servizio competente mi ha confermato che i rimborsi verranno emessi appena saranno disponibili i relativi fondi. Ci si può solo augurare che le dichiarazioni del ministro non rientrino tra gli svariati argomenti di propaganda elettorale".

Sempre sui rimborsi fiscali questa lettera di Gabriele Gaetani di Napoli al *Corriere della Sera* (1/2): "Da dieci anni aspetto dal Centro servizio imposte di Bari il rimborso degli interessi sulla Irpef in più pagata per il '90 ed il '91. Lo stesso Centro mi ha confermato la piena spettanza, lamentando il mancato arrivo di fondi dal ministro romano. Mi domando: nonostante il recente e tanto pubblicizzato "Statuto del contribuente" siamo ancora considerati dei sudditi?".

Ancora col Fisco se la prende questa lettera di Maria Pincini Rossi (indirizzo Internet) al *Corriere della Sera* (3/2): "Il ministro delle Finanze mi comunica che devo pagare 80.000 lire per un errore nella dichiarazione dei redditi del '94. L'errore non è stato commesso. Ora devo scegliere: fare ricorso pagando un commercialista, o pagare e tacere. Se si considera che sono state inviate migliaia di queste cartelle ...".

Sempre sul Fisco la lettera di Beppe Marchesi di Treviso, a *Il giornale* (5/2): "Vorrei cortesemente che qualcuno mi spiegasse come mai alle scadenze che lo Stato "giustamente" ci impone per pagare le tasse non vengano altrettanto corrispondenti scadenze quando è lo Stato a dovere soldi al cittadino. Sono fra i tanti che deve avere un rimborso (per me consistente - 15.000.000) da 10 anni. Interpellati i vari uffici fino a stancarmi, la risposta è sempre la stessa. "Non c'è la copertura finanziaria". Tradotto in povero italiano vuol dire che non ci sono i soldi. Forse la soluzione è che lo Stato aspetta che si muoia tutti di vecchiaia?".

Inflazione, tasse e potere d'acquisto. È il titolo che *Liberò* (22/2) pone a quanto scrive al quotidiano Pietro Imperia di Roma: "Da un po' di giorni si parla di inflazione e tutti dottamente dissertano sul 3% italiano o sul 5% irlandese. Ma c'è un indice che tutti sembrano ignorare e che io credo sia invece molto significativo. È un indice che dovrebbe esprimere il "potere d'acquisto" rispetto al reddito lordo. A deprimere questo indice, a parità di reddito, contribuiscono non solo l'inflazione ma anche le tasse. L'analisi di un tale indice mostrerebbe di certo come, a parità di reddito, il potere d'acquisto dei cittadini è stato, dal 96 a oggi, violentemente falcidiato dalle "elargizioni" fiscali di cui dobbiamo essere grati a Visco".

Leo Manfredi, di Torino, denuncia un'indubbia incongruenza a *La Stampa* (21/2): "Sono proprietario di un (unico) alloggio di mq 56 dato in locazione al cosiddetto "equo canone" nel dicembre 1980; nel dicembre 1994 ho dato regolare disdetta per "finita locazione" ma, a tutt'oggi, grazie al susseguirsi di numerose proroghe, non sono riuscito a rientrare in possesso della mia proprietà per la quale percepisco un canone di lire 255.000 mensili. L'attuale regime d'imposta prevede, per unità immobiliari concesse a titolo di abitazione principale alle condizioni stabilite dall'accordo territoriale del 14/7/1999 (Legge 431/98), un'aliquota ridotta al 2,5 per mille mentre, per le abitazioni locate ad "equo canone" rimane, come nel mio caso, al 5,75 per mille con detrazione di lire 240.000 pari a lire 728.000 di Ici che devo sborsare ogni anno. Ora, l'unica spiegazione che riesco a darmi per tale incongruenza è che il legislatore abbia voluto forzare i proprietari a sottoscrivere i contratti concordati ma, nel mio caso, l'inquilino è un pensionato di 68 anni con pensione di 1 milione al mese che non può certamente pagare un affitto maggiore ed è da anni in lista di attesa (con punteggio 8) per l'assegnazione di un alloggio popolare. È giusto che lo Stato mi imponga di affittare il mio alloggio ad un canone che equo canone non è per poi pretendere di tassarmi senza ridurmi l'aliquota dell'Ici?".

Un aumento record nella tassa rifiuti. Viene denunciato da Giuseppe Valla di Milano in questa lettera a *Il giornale* (18/2): "Nel silenzio assoluto di stampa e tv, il costo per effettuare un versamento alla posta della tassa raccolta rifiuti è passato da lire 1.200 a lire 1.750 con un aumento del 46%. Ma non esisteva un limite per gli aumenti tariffari?".

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

LA LETTERA DEL MESE

SFRATTI BLOCCATI ANCHE PER GLI AGIATI

Ho come inquilino il presidente di una banca di credito cooperativo che ha una settantina d'anni.

Il contratto d'affitto è scaduto e non posso mandarlo via perché questo governo ha bloccato gli sfratti per tutti gli inquilini che hanno più di 65 anni o sono handicappati. E poi devo sentire la televisione e i giornalisti che dicono che sono stati bloccati gli sfratti delle «famiglie disagiate».

rag. Renzo Polledri
Castel S. Giovanni (Pc)

da *ItaliaOggi* 15.12.'00

Mario Intagliati, di Parma, così scrive a *Il giornale* (17/2): "L'anno scorso, prima delle elezioni regionali, il governo ha fatto un blocco degli sfratti (scadenza appena dopo la consultazione) e ha perso. Adesso, il nuovo governo ne ha fatto un altro, sempre con scadenza (30 giugno) appena dopo le politiche. Speriamo che il risultato sia lo stesso".

Eloquente questa lettera di Donatella Falloni di Firenze, a *Il Tempo*: "Sono una piccola proprietaria di Firenze da sempre abbonata/socia di Confedilizia e vorrei protestare contro il continuo ritocco della aliquota Ici. Non sono contro le tasse in generale, perché mi rendo conto che è giusto avere una tassazione per provvedere a tutte quelle spese che lo Stato, i Comuni e le Regioni devono sostenere per gli impegni pubblici. Ma è veramente scandaloso che tutti noi ci facciamo prendere per il naso da una classe politica (destra o sinistra, non fa differenza) che continua a sfruttare la proprietà ritoccando annualmente le aliquote Ici, che dal 4% sono salite, considerando l'aumento delle rendite catastali, e saliranno fino al 15/20% soltanto per finanziare malgoverni e disfunzioni locali. In tempi migliori, si diceva "uniti si vince". Speriamo quindi che questa mia non sia una voce isolata e si unisca a tante altre affinché si possa sperare di modificare, anche poco, questo regime fiscale".

Immobili storici, fisco allo sbando. Con questo titolo *Italia Oggi* (14/2) pubblica questa lettera del dott. Adriano De Francisci di Lodi: "Il direttore generale delle entrate, Massimo Romano, si è lamentato in un'intervista che gli italiani non si fidano del fisco. Come faccio a fidarmi se sette sentenze della Cassazione, due provvedimenti del Tar Lazio e altrettanti del Consiglio di Stato hanno detto che gli immobili storici come quello che ho io devono pagare le tasse sulla rendita catastale e proprio Romano, invece, continua a far approvare dal Ministro istruzioni per la dichiarazione dei redditi che dicono che devo pagare sul canone percepito?".

Ancora sulla gravosità delle imposte questa lettera di Gianluigi Melesi (indirizzo Internet) al *Corriere della Sera* (14/2): "Il governo dichiara che le aliquote delle imposte sul reddito scendono ma le addizionali comunali sulle stesse imposte salgono".

Per finire, una lettera a *Il giornale* (11/2) di Giuliano Antognelli di Perugia: "Sono un lavoratore dipendente da un anno in pensione. Per circa 40 anni ho lavorato soltanto io, con moglie casalinga e due figli. Classico esempio di famiglia monoreddito. Per tanti anni ho pagato imposte in maniera sproporzionata. Preso in giro perché per decenni si è discusso sul problema di equità di detassare le famiglie monoreddito. Ora per contro arriva la ciliegina! Si inventa una nuova tassa (mascherata da assicurazione) per la tutela delle casalinghe. È chiaro che una casalinga al 99% fa parte di una famiglia monoreddito. Si vergognino coloro che hanno inventato tale marchingegno e con loro la cosiddetta "feder-casalinghe". Se veramente si voleva venire incontro ad una sentita necessità, era proprio così difficile proporre una forma assicurativa, anche obbligatoria, ma decisamente più seria e pagarla con una detassazione sul reddito del marito? Mi auguro che lo schieramento vincente alle prossime elezioni abbia in mente anche la soluzione globale per questo grave problema delle famiglie monoreddito".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Provvedimenti per il trasferimento del catasto ai Comuni

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 27.2.01, n. 48, il D.P.C.M. 19.12.'00 che individua le risorse finanziarie, umane, strumentali e organizzative per l'esercizio delle funzioni conferite ai Comuni in materia di conservazione, utilizzazione e aggiornamento degli atti del catasto terreni e del catasto edilizio urbano, di revisione degli estimi e di classamento, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 31.3.'98, n. 112.

Nella stessa *Gazzetta* è stato pubblicato anche l'Accordo della Conferenza unificata Stato-città ed autonomie locali, concernente le modalità di trasferimento delle risorse per l'esercizio delle funzioni in materia di catasto.

Istanza per difendersi dalle cartelle pazze

Continuano ad impazzire per tutta Italia le cartelle...pazze. Specie - ma non solo - in materia di ICI perché i Comuni si affidano a società esterne, che per lo più hanno mere finalità lucrative.

"Molte di queste società - ha dichiarato il Presidente confederale - sparano nel mucchio, senza far minimi accertamenti. Altrettanto fanno molti Comuni, che ne recepiscono acriticamente l'operato quando dovrebbero, quantomeno, imporre prima di tutto i dovuti controlli presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari e non solo al Catasto, spesso non aggiornato. Anche l'abusato discorso dei dischetti che arrivano da Roma è ormai insopportabile: in fin dei conti sono sempre loro, sono i Comuni che si lamentano dei Comuni...".

Il Presidente confederale ha così proseguito: "Questo modo di trattarci non finirà mai, fino a che i cittadini si comporteranno da sudditi, spaccandosi le gambe per correre in questo o quell'ufficio a mostrare carte e conti, quasi come se si dovessero disculpare quando invece sono solo Comuni e Aziende loro incaricate che devono scusarsi. Bisogna cambiare radicalmente atteggiamento. Bisogna presentare al Comune - in caso di ICI - un'istanza di autotutela in carta libera perché elimini il suo errore, diffidandolo a dare formali assicurazioni di aver provveduto, in termine utile perché si possa - in mancanza - ancora ricorrere alla competente Commissione tributaria provinciale, che - tanto più dopo l'istanza di autotutela - condannerà il Comune alle spese. In ogni caso, nell'eventualità di danni ulteriori o non risarciti, si può ricorrere al Giudice di Pace competente per territorio e ottenere sentenza di condanna dell'Amministrazione, già emessa dal Giudice di Pace di Mestre".

L'istanza per l'autotutela e la sentenza del Giudice di Pace di Mestre nel suo testo integrale sono consultabili al sito Internet www.confedilizia.it

Presso le Associazioni territoriali della Confedilizia si possono ottenere tutte le necessarie informazioni per la presentazione dell'istanza per autotutela e dei ricorsi alla competente Commissione tributaria nonché per promuovere le cause di risarcimento danni.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

QUALI SFRATTI IN FINANZIARIA?

Il blocco degli sfratti disposto dall'ultima legge Finanziaria si riferisce alle «procedure esecutive di sfratto» (ovvero quelle già iniziate alla data del 1° gennaio scorso). E la lettera della legge - così generale - ha finora fatto interpretare la normativa nel senso che essa si applichi a tutti gli sfratti. Quindi indistintamente, compresi quelli concessi per stato di morosità dell'inquilino. Ma sarà proprio così? Due autori - il giudice Antonio Mazzeo e l'avvocato Paolo Scalettaris - lo contestano nell'ambito di altrettanti studi attualmente in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

Il riferimento di entrambi gli autori è all'articolo 6 della legge 431/98, espressamente richiamato dalla normativa di cui trattasi per l'individuazione dei Comuni (quelli ad alta tensione abitativa, quindi) nei quali essa è destinata a operare. Si ritiene, così, da parte degli stessi autori che il richiamo in questione valga a dare una collocazione sistematica al nuovo blocco delle esecuzioni, tale da collegarla alla più generale disciplina dell'esecuzione e sospensione dei provvedimenti di rilascio prevista dal richiamato articolo 6, la cui portata è - appunto - limitata agli sfratti per finita locazione (e anche, esclusivamente in merito ai contratti regolati dalla normativa pre-vigente alla legge di riforma, per come questa ultima è ormai in proposito pressoché unanimemente interpretata).

Una tale interpretazione del blocco degli sfratti «consente - scrive Antonio Mazzeo - una lettura razionale della normativa contenuta nella Finanziaria e appare, altresì, compatibile con i principi generali in materia». Al proposito, non è inutile ricordare che l'inclusione degli sfratti per morosità nella nuova sospensione si configurerebbe come una totale rottura col passato (non essendosi mai prevista l'inclusione, in alcun blocco, di tale tipologia di esecuzioni).

Mentre l'esclusione delle morosità dalla disciplina in parola appare, in tutta chiarezza, come l'unica interpretazione aderente ai principi costituzionali (e quindi, come del resto è già ben noto, da privilegiare per ciò stesso dal giudice), per l'eccessiva compressione del diritto di proprietà che in difetto si configurerebbe, in presenza di un grave inadempimento contrattuale (che conseguentemente resterebbe, per legge, non sanzionato), al limite dell'esproprio surrettizio e senza indennizzo.

* presidente Confedilizia

da *Il Giornale* 11.2.'01



Depliant con l'intero programma del Congresso internazionale dell'Unione internazionale della Proprietà Immobiliare che si terrà a Venezia dal 23 al 26 maggio prossimi. Può essere richiesto alle Associazioni territoriali e alla Sede centrale

RECENSIONI

Storia

Napoleone Colajanni, *Un uomo, una banca. 1946-1991: storia di Enrico Cuccia e della prima Mediobanca*, Sperling & Kupfer ed., pp. 254.

Un ex parlamentare comunista svela l'anima segreta del grand commis della finanza italiana del dopoguerra. Un uomo che ha messo l'ingegno e i capitali ricevuti dallo Stato al servizio della grande impresa, salvando famiglie e banca, ma smarrendo spesso le aziende.

Costume

Filippo Ceccarelli, *Lo stomaco della Repubblica*, Cibo e potere in Italia dal 1945 al 2000, Longanesi & c. ed., pp. 375.

Un libro che, attraverso l'analisi di mezzo secolo di gastronomia ("dalla pallida minestrina servita ai membri della Consulta alle fastose degustazioni presidenziali a cura di Vissani"), aiuta a capire come e quanto siano cambiati la politica e il costume in Italia.

Silvano Serventi, Françoise Saban, *La pasta. Storia e cultura di un cibo universale*, Laterza ed., pp. 515.

La storia della pasta, tracciata nelle varie tappe della produzione, a partire da quella manuale domestica

Ogni ricorso alla coazione della legge e alla violenza delle forze di polizia è giustificabile soltanto ai fini di proteggere gli individui dalla violenza altrui.

Carlo Lottieri

fino alla fabbricazione industriale automatizzata, mettendo in evidenza le abilità, ritrovando i luoghi e identificando gli uomini che furono gli autori della sua fortuna.

Diritto

Tiziana Minella, *La Privacy. Guida alla applicazione della legge 675/1996*, Simone ed., pp. 542.

Un'analisi dei problemi derivanti dall'applicazione della normativa sui dati riservati, con le relative soluzioni proposte. Il testo tratta partitamente i vari settori di intervento della disciplina: dal marketing alla sanità, dal giornalismo al settore bancario.

Antonio Sanchirico, *Guida all'igiene edilizia delle abitazioni e degli ambienti di lavoro*, Finanze e lavoro ed., pp. 255.

Una guida per tecnici progettisti, medici igienisti, personale di vigilanza degli enti locali e membri delle commissioni edilizie comunali, per orientarsi fra le norme dettate per garantire l'igiene e la sicurezza degli ambienti frequentati dall'uomo.

DALLE RIVISTE...

La proposta della Confedilizia per le tasse sulla casa Ancora sull'accatastamento dei fabbricati rurali Caro erede, ti lascio tutto in mattoni

Sul *Bollettino tributario* (n. 2/01) Eugenio Righi pubblica uno studio sulla non retroattività delle modifiche delle rendite catastali. Sulla stessa rivista (n. 3/01) esaustivo studio di Luca Malagù sulla proposta della Confedilizia per una riforma della tassazione sulla casa.

Pietro Grassano pubblica su *Nuova Rassegna* (n. 22/00) un articolo dal titolo "Legittimazione ad impugnare le concessioni edilizie ed interesse a ricorrere".

"Accatastamento dei fabbricati rurali e particolare deroga per quelli preesistenti alla data dell'11 marzo 1998": questo il titolo dello studio di Francesco Arcadio che compare su *L'ufficio tecnico* (gennaio '01) e nel quale si sostiene che con l'autocertificazione il contribuente potrà dimostrare la ruralità del fabbricato.

Fabio Graziano commenta sul *Corriere tributario* (n. 7/01) la sentenza della Cassazione a sezioni unite sulla decadenza triennale per il recupero delle agevolazioni prima casa.

Norberto Villa spiega sulla rivista *M* (febbraio '01) che le nuove regole in tema di successioni e donazioni hanno reso più conveniente il trasferimento di capitali attraverso gli immobili, ma anche per abbattere le imposte da pagare - regalare la casa al figlio o ampliare la propria abitazione (titolo dell'articolo: "Caro erede, ti lascio tutto in mattoni").

Sul *Corriere giuridico* (n. 1/01) Stefano Giove commenta la sentenza della Corte costituzionale sulla forfetizzazione del danno da ritardato rilascio dell'immobile locato. La stessa sentenza è commentata da Nunzio Izzo sulla *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 4/00), che pubblica anche studi di Giuseppe Fortunato (sul giudice competente per le controversie sulla restituzione del deposito cauzionale), Aldo Carrato (sulla giurisprudenza sul termine di grazia), Anna Roma (sulla morosità nelle locazioni non abitative e la gravità dell'inadempimento) e Gennaro Guida (sulla tutela dell'avviamento commerciale ed il legittimo rifiuto del conduttore di restituire l'immobile).

Della sentenza della Cassazione sui rapporti Ici-indennità di esproprio tratta Mario Trimeloni su *La finanza locale* (n. 12/00).

Il rapporto tra opere d'arte ed economia è l'oggetto di uno studio di Pier Giovanni Guzzo sulla rivista *GDC* (n. 1/01).

"L'elettrosmog in alcune pronunce giurisprudenziali": è il titolo del commento di Francesco Patrino ad una decisione del Tar Puglia.

Caleria Rapelli si occupa della reiterazione dei vincoli urbanistici su *Giurisprudenza italiana* (gennaio '01).

"Chi di fisco ferisce... La riforma delle locazioni abitative alla prova dei fatti": così *Questione Giustizia* (n. 6/00) presenta l'articolo in materia di Carlo Verardi.

L'istanza per autotutela dell'ufficio legale della Confedilizia in caso di cartelle pazze è pubblicata sul n. 2/01 di *le leggi illustrate*.

Della vigente legislazione sull'inquinamento acustico scrive Paolo Viappiani su *Realtà nuova* (n. 6/00).

Guido Salanito si occupa di "Nuovi orientamenti in materia di dichiarazione catastale e classamento dei fabbricati" sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 12/00).

Stefano Maglia approfondisce l'argomento delle incertezze scientifiche e normative in materia di inquinamento elettromagnetico su *Rivista Ambiente* (n. 1/01). Della tutela inibitoria per tale tipo di inquinamento si occupa - commentando una sentenza della Cassazione al proposito - Giuseppe De Marzo su *Danno e responsabilità* (n. 1/01).

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/00) due studi da segnalare: quelli di Roberto Damonte su "La Corte di Strasburgo condanna l'accessione invertita" e su "La costruzione di una piscina non contrasta di per sé con la destinazione agricola stabilita dal piano regolatore comunale". Della tutela privatistica del consumatore nell'ambito della disciplina comunitaria tratta Paola Lo Giudice su *I Tribunali Amministrativi Regionali* (n. 7-8/00).

Gianluca Groppi approfondisce su *Consulente immobiliare* (n. 648/01) l'argomento della comunione legale dei coniugi e delle agevolazioni prima casa.

Per finire, *il fisco*. Sul n. 4, studio di Enrico Zanetti e Giovanni Gasparoni sul trattamento fiscale ai fini delle imposte sui redditi degli immobili utilizzati nell'esercizio di arti e professioni e delle spese ad essi relative. Sul n. 6, studio di Ercole Farina Valaori dal titolo "Note sulla (in)fondatezza di alcune pretese avanzate dai Comuni negli accertamenti della Tarsu".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE

17 Aprile 2001 - Martedì

Imposte e contributi

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

30 Aprile 2001 - Lunedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamen-

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

30 Aprile 2001 - Lunedì

Irpef - Mod. 730

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

30 Aprile 2001 - Lunedì

Tosap

Ultimo giorno per il versamen-

to della rata di aprile della tassa.

30 Aprile 2001 - Lunedì

Denuncia gestione separata Inps

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

BLOCCO SFRATTI ALLUVIONE

Niente sospensione in Veneto

La sospensione degli sfratti di-
sposta con provvedimenti del Mi-
nistro degli interni in relazione
agli eventi alluvionali dello scorso
autunno, non si applica nella Re-
gione Veneto. Lo ha stabilito il
Tribunale di Rovigo con un'ordi-
nanza della quale ha dato notizia
la Confedilizia.

Nell'occasione, l'organizzazio-
ne della proprietà edilizia ha sotto-
lineato che il provvedimento in
questione conferma quanto sin
dall'inizio sostenuto dall'Ufficio
legale della Confedilizia.

CONTRAPPUNTO

Un'imposta per le ceneri

Sarà anche vero che le tasse
calano, ma di sicuro non muoi-
no mai, anzi a volte risorgono
dalle ceneri. È accaduto al Sena-
to, dove un emendamento al de-
creto sulla finanza locale ha ri-
stabilito un'imposta sulle ceneri,
cioè sulla cremazione per i
cittadini non bisognosi. Della
questione si sta occupando ora
la commissione Bilancio della
Camera. I suoi lavori si intrecciano
con quelli della commis-
sione Affari sociali, che discute
un provvedimento di riforma
della legge sulla cremazione,
con nuove regole che permetto-
no di disperdere "le ceneri dei
defunti in mare aperto o dalla
cima di una montagna".

Con scrupolo, la commis-
sione ha fatto le sue audizioni.
Alcuni hanno sostenuto le
ragioni della nuova economia,
un grande Portale della Me-
moria, da far crescere sull'unico
fatto sicuro nella vita di og-
nuno, dove raccogliere ricordi,
immagini, pensieri di parenti,
amici, conoscenti; o ricongiun-
gere famiglie disperse dai casi
della vita. Altri, marmisti, lat-
tonieri, ebanisti, becchini,
hanno difeso la tradizione. Fuori
dalla porta è restata vocante e
aggressiva una delegazione di
vermi.

Ma quelli, lo sappiamo, pre-
feriscono il martedì grasso al
mercoledì delle ceneri.

(Aldo Carboni - 24 ore, 25.2.'01)

IMPORTANTE

Facciate dei palazzi e cartelloni pubblicitari

Il fenomeno delle facciate dei palazzi coperte da maxi cartelloni pubblicitari si va estendendo sempre più (per il problema delle autorizzazioni relativamente agli immobili storico-artistici cfr. *Cn* febbraio '01). Alle concessionarie di pubblicità viene abitualmente richiesto o il pagamento di una cifra da definire o l'onere della completa ristrutturazione dell'edificio (o facciata). Il valore della locazione dipende dalla zona in cui l'immobile è ubicato e dal fatto che la facciata sia visibile da strade (o superstrade) a grande scorrimento di traffico. Generalmente, la proprietà punta su contratti brevi e, se possibile, a più di una affissione contemporaneamente. Tutte le incombenze burocratiche e le richieste di autorizzazione vengono, in genere, poste a carico delle concessionarie di pubblicità. Le Associazioni territoriali della Confedilizia fanno, spesso, da tramite tra proprietà e concessionarie, a piena tutela delle prime.

Secondo quanto risulta alla rivista *M* (che all'argomento ha dedicato un'efficace inchiesta, di Giuseppe Carissimi), le somme per la locazione degli spazi in questione vanno da 10 a 500 milioni l'anno. I cartelloni pubblicitari che vengono installati hanno superfici variabili dai 100 ai 500 mq e i proprietari degli edifici possono autorizzare una o più affissioni. Facciate sono interessate anche a cartelli 3 per 6.

Sui canoni di alcuni contratti stipulati a Roma e a Milano (per 6 mesi; per i contratti annui i canoni diminuiscono) e sulle società di pubblicità che si occupano in particolar modo del settore, informazioni presso la Segreteria Generale della Confedilizia. Le previsioni sono nel senso che il fenomeno passerà presto (anche in funzione della riutilizzazione dei cartelli) dalle maggiori città alle minori.

GIURISPRUDENZA CASA

Quando l'inquilino diventa, in parte, proprietario: cosa succede?

La Cassazione, in una sua recente sentenza (n. 12870/00, inedita), ha affrontato, e risolto, un caso che non capita sovente, ma di grande interesse: quello dell'inquilino che diventa, in parte, proprietario del bene che ha in locazione. "Qualora il conduttore di un bene immobile acquisti in costanza del rapporto la proprietà di una quota pro indiviso del bene locato - ha detto il Supremo Collegio - si verifica la contemporanea condizione di comproprietario del bene comune o di parte di esso, con la conseguenza che il conduttore viene a disporre della res locata, in parte in virtù del pregresso titolo obbligatorio locatizio, in parte in base all'assunta nuova qualità di proprietario, mentre il rapporto di locazione estinto parzialmente per avvenuta confusione nello stesso soggetto delle anzidette qualità di conduttore e locatore continua a sussistere tra gli altri condomini e il nuovo comproprietario sempre in veste di conduttore, vincolato quanto alla durata del contratto e alla destinazione d'uso del bene secondo le pregresse pattuizioni". Ne deriva altresì - ha detto ancora la Cassazione - che "il comproprietario locatore può validamente esperire l'azione di risoluzione del contratto per intervenuta scadenza ai sensi dell'art. 1103 cod. civ.".

Locale esposizione, non c'è indennità

C'era stata, in passato, della confusione. Ma ora la situazione dovrebbe essere chiara, definitivamente. Ha provveduto la Cassazione, con la sentenza n. 10598/00, inedita.

"Le disposizioni della legge c.d. dell'equo canone che attribuiscono al conduttore di immobile urbano adibito ad uso diverso dall'abitativo il diritto ad un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale in caso di vendita da parte del locatore - ha detto il Supremo Collegio - hanno uno scopo di tutela dell'avviamento inteso come clientela e si riferiscono, perciò, solo agli immobili che, adoperati dal conduttore come luogo aperto alla frequentazione diretta e strumentalmente negoziale della generalità dei destinatari finali dell'offerta di beni e di servizi, assumano la funzione di collettore di clientela e fattore locale di avviamento". Ne consegue - ha detto ancora la Cassazione - che "l'indennità non spetta in caso di vendita di immobile adibito dal conduttore come locale di esposizione in cui il pubblico non accede, o accede solo se accompagnato, dopo essere in altro modo entrato in contatto con l'organizzazione commerciale del conduttore, se non risulti anche che, in concreto, tale locale è in grado di esercitare, di per sé, un richiamo sulla clientela".

Niente avviamento, se c'è stato mutamento d'uso

La Cassazione, in un'esemplare sentenza (n. 10723/00, inedita), è stata chiarissima, così ponendo fine (si spera, almeno) a differenti orientamenti emersi nell'ambito dei giudici di merito (inferiori, cioè): se c'è stato mutamento d'uso non autorizzato, per l'immobile che ha tolto in locazione l'inquilino non ha diritto ad indennità.

"In tema di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale - ha detto la Suprema Corte - non è accordabile la tutela relativa, prevista dall'art. 34 l. n. 392/78, al conduttore che abbia unilateralmente operato un mutamento d'uso dell'immobile, tale da rendere applicabile un regime giuridico diverso, senza che il locatore ne abbia avuto conoscenza, in quanto ciò esporrebbe quest'ultimo a subire una situazione che egli non ha in alcun modo contribuito a creare, neppure con la sua inerzia consapevole".

Inquilino non in regola, nulla gli spetta

La Cassazione è stata assolutamente ferma: le attività non conformi a legge non vanno in alcun modo (neanche indirettamente) riconosciute.

I supremi giudici hanno, così, stabilito (nella loro sentenza n. 12966/00) che "al conduttore che esercita nell'immobile, senza le prescritte autorizzazioni amministrative, una attività commerciale che implichi contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, non può essere riconosciuta l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, dovendosi negare tutela giuridica a chi versa in situazione illecita".



La copertina de *il Mondo* che pubblica un'elaborata inchiesta di Marco Sabella (con intervista anche al Presidente confederale) dal titolo "Ecco i mattoni che rendono". Sottotitolo: "Monolocali in città, aree commerciali, capannoni industriali, abitazioni nell'Est europeo, uffici e box nelle zone giuste". L'articolo è completato da elaborazioni grafiche sui rendimenti dei vari tipi di investimento, in Italia e all'estero.

Sullo stesso numero della prestigiosa rivista anche un articolo di Daniela Staglieno ("Dieci azioni da comprare al mq") ed un altro di Simona Cornaggia sui Fondi immobiliari.

Soltanto entro una società libera, la quale riconosca l'invulnerabilità dei diritti di proprietà, è possibile assistere alla nascita e allo sviluppo di autentiche comunità, sorte dal basso e per iniziativa dei singoli.

Carlo Lottieri

Rimborso dell'Ici '93

Come riferito su *Cn* nov. '00, il cosiddetto Collegato fiscale 2000 (legge 342/00) ha disposto - tramite interpretazione autentica della norma di riferimento - che, ai fini dell'Ici, le tariffe e le rendite determinate per effetto dei ricorsi alle Commissioni censuarie presentati dai Comuni in attuazione del decreto-legge n. 16/93, si applichino - nei casi in cui risultino inferiori rispetto a quelle di cui ai decreti ministeriali del 1990, 1991 e del 1992 - non a partire dal 1994, bensì con il criterio adottato per le imposte dirette, per le quali retroagivano al 1° gennaio 1992. Ne consegue che per effetto di tale disposizione è sorto un diritto alla restituzione della maggiore Ici versata nel 1993 e degli interessi maturati, per tutti i proprietari di immobili situati nei Comuni che, instaurando il contenzioso dinanzi alle Commissioni censuarie (circa 1400), ottennero la rettifica delle rendite.

A tale fine, la Sede centrale ha predisposto un apposito modello di istanza di rimborso - già trasmesso alle Associazioni territoriali - che si riporta unitamente alle relative istruzioni. Deve tenersi presente - altresì - che i proprietari nei confronti dei quali pendesse un avviso di accertamento relativo all'imposta dovuta per il 1993, potranno avvalersi della nuova disposizione in sede di ricorso avverso tale avviso.

Il modello di istanza

RACCOMANDATA A/R
 ALL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI

Il sottoscritto, codice fiscale

..... residente in, via

.....

PREMESSO

- che in data, quale proprietario dell'immobile sito nel Comune di riportato in catasto al foglio n....., alla particella n....., al subalterno n....., ha versato a codesto Comune la somma di lire a titolo di imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 1993, come da ricevuta che si allega in copia;
- che tale importo fu calcolato sulla base delle tariffe d'estimo determinate in esecuzione del decreto del Ministro delle Finanze 20.1.1990;
- che tale criterio fu seguito in attuazione dell'art. 2, comma 1, del decreto - legge 23.1.1993, n. 16, convertito dalla legge 24.3.1993, n. 75, che prevedeva l'applicazione delle tariffe e delle rendite come sopra determinate fino alla data del 31.12.1993;
- che, ai soli fini delle imposte dirette, lo stesso art. 2, comma 1, prevedeva l'applicazione sin dal 1°.1.1992 delle tariffe e delle rendite determinate, in virtù dei successivi commi 1-bis e 1-ter, per effetto dei ricorsi presentati dai Comuni alle Commissioni censuarie contro le tariffe e le rendite vigenti, qualora quelle conseguenti ai ricorsi - modificate con D.Lgs. 28.12.1993, n. 568 - risultassero di importo inferiore alle tariffe di cui ai decreti ministeriali 27.9.1991 e 17.4.1992 e alle rendite di cui alla revisione disposta con decreto 20.1.1990;

CONSIDERATO

- che l'art. 74, comma 6, della legge 21.11.2000, n. 342, ha sancito che "le disposizioni di cui all'articolo 2 del decreto-legge 23.1.1993, n. 16, convertito dalla legge 24.3.1993, n. 75, si interpretano nel senso che, ai soli fini del medesimo decreto, tra le imposte dirette è inclusa anche l'imposta comunale sugli immobili (Ici)";
- che per effetto di tale disposizione - di interpretazione autentica - viene estesa sin dall'inizio anche all'Ici la regola secondo la quale, qualora le tariffe e le rendite stabilite con D.Lgs. n. 568/93, risultassero di importo inferiore alle tariffe di cui ai decreti ministeriali 27.9.1991 e 17.4.1992 e alle rendite di cui alla revisione disposta con decreto 20.1.1990, le prime devono trovare applicazione sin dal 1°.1.1992;
- che l'immobile di cui alla presente istanza, sulla base delle modifiche alle tariffe d'estimo disposte con D.Lgs. n. 568/93, ha una rendita catastale pari a lire, per un valore di lire, su cui è stata calcolata l'Ici a partire dal 1994;
- che pertanto il versamento dell'Ici effettuato per l'anno 1993 risulta superiore a quello dovuto sulla base della predetta legge n. 342/2000;

CHIEDE

che venga disposto il rimborso della maggiore imposta pagata, ammontante a lire, oltre agli interessi nella misura di legge.

FA PRESENTE

che in caso di silenzio di codesto Comune protratto per oltre novanta giorni proporrà (entro 10 anni) ricorso alla competente Commissione tributaria provinciale e che in caso di rigetto o di accoglimento parziale proporrà ricorso (entro 60 giorni) alla stessa Commissione.

Con osservanza.

Luogo e data.....

Firma.....

Presentazione istanza, modalità e termini

L'istanza di rimborso - redatta in carta libera - deve essere inviata tramite raccomandata con avviso di ricevimento al Comune nel quale è situato l'immobile per il quale fu versata l'imposta comunale sugli immobili relativa al 1993.

Legittimati alla presentazione dell'istanza sono i contribuenti che per tale anno versarono l'Ici sulla base delle tariffe d'estimo determinate in esecuzione del decreto del Ministro delle Finanze 20.1.1990, qualora le tariffe e le rendite stabilite per effetto dei ricorsi presentati alla Commissione censuaria, dal Comune interessato, e modificate in attuazione del D.Lgs. 28.12.1993, n. 568, risultarono di importo inferiore alle prime.

L'istanza, alla quale è opportuno allegare le ricevute dei versamenti effettuati, può essere proposta entro 2 anni dal 10 dicembre 2000, data di entrata in vigore della legge n. 342/2000.

IN GAZZETTA...

Comunitaria in ritardo per le aree di confine...

Il S.O. (n. 14/L) alla G.U. n. 16 del 20 gennaio ha pubblicato la legge 20.12.'00 n. 422 recante "Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2000".

Per quanto può interessare il nostro settore, reca criteri di delega per le discariche di rifiuti (art. 12) e la modifica dell'art. 18 della legge 24.12.1976 n. 898 (art. 17), nel senso di estendere ai cittadini europei l'esonero (già previsto per i cittadini italiani) dalla necessità di richiedere l'autorizzazione del prefetto per l'alienazione di immobili in zone di confine.

Quanto a quest'ultima previsione, trattasi peraltro di vero e proprio "infortunio legislativo".

Il procedimento per l'autorizzazione in questione è infatti stato abrogato dalla legge 24.11.'00 n. 340, come già segnalato su *Cn* gennaio '01 in un articolo - col punto sulla questione - al quale si rinvia anche per la differente sorte delle limitazioni alle vendite di immobili nelle zone dichiarate di importanza militare.

Aree naturali protette

Il S.O. (n. 18) alla G.U. n. 19 del 24 gennaio pubblica la Deliberazione 20.7.'00 della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano recante "Approvazione del III aggiornamento dell'elenco ufficiale delle aree naturali protette, ai sensi del combinato disposto dell'art. 3, comma 4, lettera c), della legge 6.12.1991 n. 394 e dell'art. 7, comma 1, allegato A, del decreto legislativo 28.8.1997 n. 281 (Deliberazione n. 993)".

Condominio sostituto di imposta: in *Gazzetta* il Mod. 770 Presentazione solo telematica entro il 2 luglio

È stato pubblicato nel *Supplemento Ordinario* n. 36 alla *Gazzetta Ufficiale* 26.2.'01, n. 47, il Provvedimento 31.1.'01 dell'Agenzia delle Entrate delle Finanze, di approvazione del Modello 770/2001 con le relative istruzioni. Il modello riguarda la dichiarazione agli effetti delle ritenute, delle imposte sostitutive, dei contributi e dei premi assicurativi relativi al 2000, da presentare nell'anno 2001 da parte dei sostituti d'imposta. Tre le novità di maggiore rilievo.

La prima è quella dell'unica scadenza che, per i soggetti che - come il condominio - presentano il Mod. 770 in forma autonoma, è fissata al 2.7.'01 (essendo il 30 giugno sabato).

La seconda - più importante - concerne le modalità di presentazione: da quest'anno i sostituti possono scegliere di compilare la dichiarazione direttamente ovvero di farla compilare dagli intermediari, ma devono presentarla obbligatoriamente per via telematica, direttamente o tramite un intermediario abilitato. Non è pertanto più possibile presentare la dichiarazione alle banche convenzionate o agli uffici postali (il cui termine era fissato al 31 maggio). Se la dichiarazione si riferisce ad un numero di soggetti (ai quali sono state effettuate ritenute nel 2000) superiore a 20, i sostituti che scelgono di presentarla direttamente (senza avvalersi dell'intermediario) devono utilizzare il servizio telematico Entratel; se il numero di soggetti cui si riferisce non è invece superiore a 20, deve essere utilizzato il servizio telematico Internet. Il numero di soggetti è dato dalla somma di quelli indicati nel rigo SS15 del quadro SS e di quelli indicati nel rigo SO8 del quadro SO. Per le informazioni relative ai servizi telematici si può consultare il sito www.finanze.it

La terza novità concerne gli amministratori di condominio. Per l'assolvimento dell'obbligo di comunicazione annuale all'anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e dei dati identificativi dei relativi fornitori, in luogo del quadro SW (presente fino allo scorso anno nell'ambito del Mod. 770), da quest'anno gli amministratori dovranno utilizzare l'apposito quadro del Mod. *Unico 2001*.

Le Finanze sul credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"

Con la Circolare 19/E del 1° 3.01, le Finanze illustrano diffusamente l'art. 7, commi 1 e 2, della legge 23.12.'98, n. 448 (Finanziaria '99), che ha previsto, a decorrere dal 1° 1.'99, l'attribuzione di un credito d'imposta a favore di coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni "prima casa" ai fini dell'imposta di registro o dell'Iva, provvedano ad acquisire a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione, altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo nuovamente i requisiti "prima casa" (cfr. *Cn* gen. '99). Evidenziamo schematicamente i maggiori chiarimenti contenuti nella Circolare.

- L'agevolazione spetta anche nell'ipotesi in cui l'immobile alienato sia stato assoggettato ad Iva ridotta al momento dell'acquisto, da parte di soggetti che acquistarono la propria abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22.5.'93, formalmente non usufruendo delle agevolazioni "prima casa" (poiché l'aliquota ridotta prescindeva dalle caratteristiche soggettive dell'acquirente), presupposto al quale l'art. 7, c.1, della legge 448/98 subordina l'attribuzione del credito d'imposta. L'acquirente deve però dimostrare che alla data di acquisto dell'immobile alienato era comunque in possesso dei requisiti allora previsti in materia di acquisto della "prima casa". La dichiarazione deve essere resa nell'atto di acquisto dell'immobile per il quale il credito è concesso e supportata da idonea documentazione, da presentare all'atto della registrazione. Ovviamente, il credito d'imposta non spetta se l'immobile alienato è stato acquistato prima dell'introduzione nell'ordinamento delle agevolazioni "prima casa" con legge 22.4.'82, n. 168.

L'agevolazione spetta anche qualora l'immobile alienato sia stato acquistato tramite contratto d'appalto o abbia costituito oggetto di assegnazione da parte di cooperativa edilizia, non sussistendo, in passato, per tali casi una specifica agevolazione "prima casa", introdotta, per i contratti di appalto relativi ad immobili abitativi, dal d.l. 155/93 e, per le cooperative edilizie, dal d.l. 557/93.

- Un soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorché sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal *de cuius* con le agevolazioni prima casa, non potrà avvalersi del beneficio.

- Per "alienazione" deve intendersi non solo il trasferimento a titolo o-

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Ma sul libretto-casa, non mollano la presa...

Adnkronos 19:38 13-Feb-2001

**CASA: ASSOCIAZIONI SOLLECITANO LEGGE SU PALAZZI A RISCHIO =
(RIPETIZIONE CORRETTA)**

Roma, 13 feb. - (Adnkronos) - Le associazioni aderenti alla Consulta Casa sollecitano l'approvazione della legge sui palazzi a rischio di crolli bloccata in Parlamento dal novembre del '99. Sunia, Anaci, Arpe, Anami, Anaip e Consulta nazionale casa, nel corso di un convegno a Roma, hanno sottolineato come la verifica periodica delle condizioni statiche dei fabbricati sia una operazione "logica e necessaria". Dopo i crolli dei mesi scorsi le associazioni hanno votato all'unanimità un ordine del giorno indirizzato al presidente del Senato per sollecitare l'approvazione della proposta di legge sui palazzi a rischio che da novembre giace in Parlamento, spiega una nota.

(Sec-Gic/Rs/Adnkronos)

13-FEB-01 19:21

NNNN

La Confedilizia, com'è noto, ha affossato il libretto casa sia a livello nazionale (disegno di legge governativo) che a livello comunale (ordinanza Sindaco Lecce bocciata dal Tar su nostro ricorso). Ma - nonostante questo - gli interessati ... non mollano la presa. Pazienza, comunque, per certi amministratori condominiali (che sperano, all'evidenza, di ritrarne un business, al pari di professionisti senza lavoro e di costruttori senza committenti). Ma - se il lancio dell'Agenzia Adnkronos che riproduciamo, è esatto - che anche un'associazione di piccoli proprietari di casa si batta per il libretto (una nuova spesa per la proprietà, e basta) ha davvero dell'incredibile...

Proroga (all'italiana ...) per i ricorsi Ici

Il decreto-legge 27.12.'00, n. 392, in materia di enti locali, ha previsto - in sede di conversione in legge (l. 28.2.'01, n. 26) - la proroga al 30.6.'01 del termine per presentare ricorso avverso gli avvisi di accertamento e di liquidazione notificati entro il 31.12.'00, relativi ad Ici, Tarsu, Tosap ed Iciap, e non ancora divenuti definitivi (alla data - deve ritenersi - di entrata in vigore della legge di conversione del predetto decreto-legge, che è quella del 2.3.'01).

La norma era stata inserita in sede di conversione in legge del decreto, con lo scopo di concedere più tempo a tutti quei contribuenti colpiti nelle ultime settimane del 2000 da richieste di imposta - riguardanti, in particolare, l'Ici - in molti casi contenenti errori, in molti altri relative alla spinosa questione dell'attribuzione delle rendite catastali. Il fatto, però, che l'approvazione della legge di conversione sia avvenuta solo il 28.2.'01, sembra vanificare gli effetti della disposizione in esame, posto che la regola generale prevede che gli avvisi divengano definitivi per legge dopo 60 giorni dalla loro notificazione.

Il giorno di entrata in vigore della disposizione - come detto, il 2.3.'01 - è infatti proprio quello successivo a quello in cui sono diventati definitivi per legge gli avvisi notificati il 31.12.'00, mentre ancora precedente è la data di in cui sono divenuti definitivi gli avvisi notificati prima del 31.12.'00.

Vi è però da tenere presente che è stata avanzata la tesi secondo la quale il presupposto della non definitività dell'atto potrebbe essere riferito alla data del 31.12.'00. Se tale interpretazione fosse recepita da un intervento legislativo o da istruzioni ministeriali, l'effetto sarebbe quello di consentire la riapertura sino al 30.6.'01 del termine per impugnare tutti gli atti notificati entro il 31.12.'00 e non divenuti definitivi entro la stessa data, con ciò consentendo l'applicazione della norma a gran parte degli accertamenti che hanno colpito i contribuenti nella parte finale dell'anno scorso.

Le Finanze sul credito d'imposta ...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

neroso ma anche il trasferimento a titolo gratuito disposto per atto di donazione.

- Il credito d'imposta compete anche nell'ipotesi in cui, in presenza di tutte le condizioni, il soggetto acquisisca un'altra abitazione mediante permuta o mediante contratto di appalto (scritto e registrato).
- Il credito d'imposta non spetta a coloro nei cui confronti, per il precedente acquisto, non sia stata confermata, in sede di accertamento, l'agevolazione "prima casa" sulla base della normativa vigente alla data dell'atto, ancorché sia pendente un procedimento contenzioso; il perfezionamento della fattispecie giuridica che consente il riconoscimento del credito interviene solo con il passaggio in giudicato della sentenza che conclude il giudizio instaurato. In caso di giudicato favorevole, il contribuente avrà diritto al rimborso, entro i limiti del credito medesimo, qualora abbia chiesto di utilizzarlo per il pagamento dell'imposta di registro dovuta sul secondo acquisto oppure potrà utilizzarlo negli altri modi previsti dalla legge.
- In caso di utilizzazione del credito nel pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale nonché dell'imposta sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati successivamente alla data di acquisizione del credito, il diritto si prescrive nel termine di dieci anni, decorrenti dalla data in cui sorge il credito d'imposta.
- Se oggetto dell'atto di trasferimento è una pertinenza della casa di abitazione acquistata usufruendo delle agevolazioni "prima casa" e la pertinenza è classificata o classificabile

nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, l'agevolazione è ammessa limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria.

- L'agevolazione, inoltre, spetta nei seguenti casi:
 - qualora l'acquisto riguardi una quota di proprietà;
 - qualora l'acquisto riguardi un immobile non ultimato;
 - qualora l'acquirente sia già titolare di un immobile classificato in catasto nella categoria A/10 (ufficio) ma di fatto adibito ad abitazione;
 - qualora l'acquirente sia già titolare - in via esclusiva o in comunione legale con il coniuge - di diritti su immobili situati al di fuori dell'ambito territoriale del Comune in cui viene operato il nuovo acquisto, purché gli stessi siano stati acquistati senza usufruire dell'agevolazione "prima casa";
 - qualora l'acquirente sia già titolare pro-quota su tutto il territorio nazionale di diritti su immobili, acquisiti senza fruire delle agevolazioni;
 - qualora l'acquirente sia titolare in comunione con soggetti diversi dal coniuge, nel Comune dove acquista, di diritti su di una casa di abitazione;
 - qualora il titolare di una quota di diritti immobiliari, acquistata usufruendo delle agevolazioni, proceda all'acquisto di un'ulteriore quota dello stesso immobile;
- L'agevolazione non spetta:
 - qualora l'acquirente sia titolare di quote di diritti immobiliari su altra casa di abitazione acquisita in regime agevolato, indipendentemente dall'ubicazione dell'immobile;
 - qualora l'acquirente sia titolare, anche in comunione legale, di una casa di abitazione acquistata in regime agevolato dallo stesso o dal coniuge.

Aliquote Ici: non c'è limite minimo

Non esiste un limite minimo che i Comuni debbano rispettare nella fissazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili. Lo ha chiarito - correttamente interpretando la normativa vigente - la Direzione della Fiscalità locale delle Finanze, con la Risoluzione 19.2.'01, n. 1/FL-FC, che ha ricostruito il quadro legislativo sviluppatosi dal '92 (anno di emanazione del decreto legislativo istitutivo dell'Ici) ad oggi.

Nel d.lgs. 504/92, l'attuale formulazione dell'art. 6 stabilisce che "l'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite" (inizialmente il limite era del 6 per mille). Nel corso degli anni si sono poi succeduti molti provvedimenti legislativi, che hanno attribuito ai Comuni la possibilità di deliberare aliquote agevolate, all'interno della forbice, per particolari fattispecie, fino all'art. 1, c. 5, della legge 449/97, che ha consentito agli enti locali di deliberare aliquote anche inferiori al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti.

In questo quadro normativo si è però inserito l'art. 52 del d.lgs. 15.12.'97, n. 446, che, nell'attribuire la potestà regolamentare agli enti locali, consente a questi ultimi di disciplinare le proprie entrate, anche di carattere tributario, "salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi".

L'espressa previsione di quest'ultimo limite - sottolineano le Finanze - consente "un'adeguata rilettura delle norme innanzi citate, poiché gli enti locali, se da un lato non possono legittimamente deliberare aliquote o tariffe superiori a quelle massime stabilite dalla legge statale, dall'altro possono però articolare diversamente a seconda delle proprie esigenze, fino anche ad abbassare il limite minimo stabilito dalla legge statale". Il Comune, insomma, mentre non può superare il limite massimo stabilito dalla legge (7 per mille ovvero 9 per mille per gli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni) ben può scendere al di sotto del 4 per mille per qualsiasi fattispecie di immobile soggetto ad Ici.

Secondo le Finanze, peraltro, nella scelta delle aliquote applicabili, il comma 2 dell'art. 52 citato, nello stabilire la necessaria correlazione tra la data di approvazione dei regolamenti e quella del bilancio di previsione, richiede che debba essere verificata la compatibilità del minor gettito derivante dall'abbassamento dell'aliquota con le previsioni di bilancio per l'anno in cui la relativa deliberazione avrà efficacia.

In Gazzetta il Mod. 730 Entro il 30 aprile va presentato al sostituto d'imposta

È stato pubblicato nel *Supplemento Ordinario* n. 25 alla *Gazzetta ufficiale* 12.2.01, n. 35, il Provvedimento 25.1.'01 dell'Agenzia delle Entrate delle Finanze, di approvazione del Mod. 730/2001, valido per la dichiarazione da presentare nel 2001 da parte dei soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale (coloro che nel 2001 sono lavoratori dipendenti e pensionati, più altre categorie meno rilevanti), per dichiarare le seguenti tipologie di reddito, riferite al 2000: lavoro dipendente ed assimilati; terreni e fabbricati; di capitale; di lavoro autonomo, diversi da quelli derivanti da esercizio di arti e professioni abituali; alcuni redditi diversi; alcuni redditi soggetti a tassazione separata. Il modello deve essere presentato entro lunedì 30 aprile al datore di lavoro-sostituto di imposta, ovvero entro giovedì 31 maggio al Centro di assistenza fiscale (Caf).

Di seguito si segnalano le maggiori novità recepite dal Modello, con particolare riferimento agli aspetti relativi agli immobili.

- Esenzione totale della "prima casa", tramite riconoscimento della deduzione per l'abitazione principale fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze.
- Incremento della detrazione in favore degli inquilini intestatari di contratti di locazione stipulati secondo gli Accordi territoriali (c.d. canale agevolato), fissata in 960.000 lire se il reddito complessivo non supera 30 milioni annui, e in 480.000 lire in caso di reddito fra 30 e 60 milioni.
- Revisione dei primi due scaglioni di reddito, il primo con il limite massimo elevato da 15 a 20 milioni di lire, il secondo tra 20 e 30 milioni.
- Riduzione dal 26,5% al 25,5% dell'aliquota applicabile al secondo scaglione di reddito.
- Riduzione, per il solo 2001, dal 98% al 95% della misura dell'acconto Irpef.
- Introduzione, fra gli oneri deducibili dal reddito, al rigo E22, dei contributi previdenziali versati per gli addetti ai servizi domestici e all'assistenza personale o familiare (quali colf, baby sitter e assistenti alle persone anziane), fino all'importo massimo di 3 milioni di lire.
- Restituzione dell'80% della cosiddetta tassa sul medico di famiglia.

Se il mercato fosse una macchina indipendente dalle scelte delle persone e ciecamente governata dal caso o da leggi indifferenti a ogni scrupolo morale, allora non vi è dubbio che molte delle critiche che a esso sono rivolte andrebbero seriamente prese in esame. Ma la realtà è un'altra. Il mercato non è un *meccanismo impersonale*, ma un *luogo* nel quale individui liberi possono scambiare i propri diritti su questo o quel bene, stipulare contratti, intrattenere relazioni consensuali.

Carlo Lottieri

Passa questo notiziario
ad un amico.

Fallo iscrivere alla
CONFEDILIZIA.

L'UNIONE, FA LA FORZA

GABETTI



La copertina dell'«Incarico di Locazione» distribuito dalla Gabetti, insieme a tutta l'altra modulistica (per comprare, vendere ed affittare) concordata con la nostra organizzazione per assicurare ai soci «certezze» e «trasparenza». Le Associazioni territoriali hanno ricevuto copia di tutti i moduli e ogni informazione sull'importante iniziativa confederale. La Confedilizia centrale ha concordato per i soci delle Associazioni il diritto ad uno sconto del 25% sulle tariffe Gabetti

 **CAFFEINA**

La scuola, grazie all'approvazione di un decreto, ha assunto diecimila nuovi professori nonostante il vistoso calo demografico che ha svuotato le aule negli ultimi anni. Si vede che nascono pochi bambini ma tanti insegnanti.

da *Libero* 18.2.'01

DIRITTO & ROVESCIO

La pubblica amministrazione italiana, abituata da sempre alle pennicelle all'ombra dei fascicoli pieni di polvere, non ha ancora scoperto che il tempo è denaro. Sinora i dipendenti pubblici sono stati perseguiti perché magari mancava un bollo su una pratica ma mai perché hanno tenuto per anni una pratica in un cassetto. Le conseguenze? Un paese in affanno. In Italia, tanto per fare un esempio, ci sono voluti sei anni per concludere la Conferenza dei servizi per l'Alta velocità. Cioè i preliminari politici dell'opera. Nel contempo in Europa sono stati posati 1.600 chilometri di binari ad alta velocità. In Portogallo il ponte sul fiume Tago (il più lungo d'Europa) è stato fatto in cinque anni. Quello di Messina è ancora sulla carta. Ma della lencroazia burocratica non c'è traccia nel dibattito elettorale.

da *ItaliaOggi* 8.2.'01

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

GRADUAZIONE SFRATTI EDILIZIA POPOLARE

La graduazione giudiziaria delle esecuzioni di rilascio (in gergo, gli sfratti) si applica anche ai rapporti locativi derivanti da assegnazioni di alloggi di edilizia economica popolare?

Il Tribunale di La Spezia (giudice Bellé) ha risposto di sì, con un'argomentata decisione che è riportata nel suo testo integrale al sito Internet (www.confedilizia.it) proprietà immobiliare. Un sì, peraltro, limitato a determinate fattispecie. Innanzitutto, il Tribunale ha stabilito che l'articolo 6 della legge 431/98 si applica agli alloggi in questione, e per una semplicissima - e chiarissima - ragione letterale: la nuova legge sulle locazioni abitative esclude dall'applicazione a tali alloggi una serie di norme della legge medesima, ma non l'articolo 6 predetto. Che, quindi, certamente si applica. Risolto questo problema, il Tribunale ha peraltro rilevato che il precitato articolo attiene alle sole finite locazioni, e che quest'ultima categoria di titoli esecutivi va allora confrontata con quelle - speciali, e del tutto particolari - che ricorrono nella legislazione concernente le locazioni di edilizia economica e popolare. Ha così concluso (e si tratta del primo caso deciso dalla magistratura, nella materia in questione) che la graduazione giudiziaria degli sfratti si applica - come detto - anche alle locazioni in parola, ma soltanto nei casi di cessazione del rapporto locativo per motivi non dipendenti da colpa dell'assegnatario conduttore.

Una decisione ineccepibile, che ha perfettamente inquadrato il problema, risolvendolo (nonostante le questioni che esso pone in relazione agli speciali casi di risoluzione dei contratti previsti nella legislazione del particolare settore) in modo senz'altro corretto.

* *presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 25.1.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Case all'asta: un caso tipico

I tempi della giustizia italiana si sa sono lunghi. In tutti i campi. L'ultima vicenda ha come protagonista un attico con vista sulla Fontana di Trevi, a Roma. L'immobile, che è stato oggetto di pignoramento il 3 agosto 1988, non riesce ad essere messo all'asta da 12 anni e rischia di dover aspettare altrettanti. Motivo? La procedura esecutiva è rimasta bloccata per diverse ragioni. Non ultima perché, una volta fissata l'udienza per la nomina del perito che dovrà stimare l'attico, lo stesso non si è presentato perché la cancelleria del tribunale si è dimenticata di avvisarlo. A questo punto occorrerà fissare un'altra udienza e aspettare almeno un altro anno. A denunciare la vicenda è la Confedilizia che stima in



questa lentezza sono gli eventuali creditori. A causa di questa lentezza, tra l'altro, gli immobili rischiano di perdere di valore quali garanzie reali per il sistema bancario. Per quest'ultimo il costo rispetto ad altre banche europee è maggiore di 1.500 miliardi di lire.

ARTE E FISCO

Agevolazioni per finta?

Senza andare troppo per il sottile, c'è chi lo definisce addirittura una "bufala". Il collegato fiscale alla Finanziaria 2000, proprio quello che introduce il principio della piena deducibilità dal reddito d'impresa delle erogazioni liberali in ambito culturale, concepito - come ha più volte ribadito il ministro per i beni e le attività culturali Giovanna Melandri - "con l'obiettivo di generare investimenti da parte dei privati per centinaia di miliardi l'anno", non convince il mondo delle associazioni. Non convince soprattutto quelle riunitesi a Torino, in occasione di un convegno organizzato dal Forum delle associazioni per la cultura, una rete informale che raccoglie a oggi 76 associazioni culturali attive nel territorio piemontese. Se "Gestire i progetti culturali" era il titolo del simposio, buona parte della discussione è ruotata attorno a pregi e difetti delle nuove opportunità di agevolazione fiscale di cui potrà da quest'anno usufruire chi opera nel mondo della cultura, andando di fatto a integrare quanto già contemplato in due articoli del Testo unico delle imposte sui redditi (Tuir, articolo 13bis h e 65c quater).

"L'idea che lo Stato determini l'elenco delle organizzazioni ammissibili ai finanziamenti - ha commentato Ugo Bacchella della Fondazione Fitzcarraldo - è quanto di più illiberale si possa immaginare. Per non dire che i 270 miliardi previsti come tetto massimo per non avere prelievo fiscale sono ben poca cosa se si pensa che, già adesso, la spesa complessiva per sponsorizzazioni ed erogazioni nella cultura delle fondazioni di origine bancaria batte attorno ai 500 miliardi l'anno".

da *MilanoFinanza* Gennaio 2001

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Consorzi bonifica, prima casa ed espropriazioni

Il Giudice di pace di Borgonovo Valtidone (Piacenza) ha sollevato questione di costituzionalità relativa alla (sostenuta) natura tributaria dei contributi consortili, in relazione agli artt. 21 e 59 del R.D. 13.2.1933 n. 215 sulla Bonifica.

La Commissione provinciale tributaria di Bologna dubita, in un'ordinanza, della legittimità costituzionale dell'art. 7, comma 10, della legge 23.12.1998 n. 448 nella parte in cui non prevede la possibilità di poter usufruire dei benefici fiscali per la prima casa (e quindi il rimborso delle somme versate) da parte dei contribuenti che, pur avendo in corso rapporti tributari non definiti al momento dell'entrata in vigore della legge, abbiano provveduto al versamento di imposte che, successivamente, sono risultate non dovute in virtù di sopravvenute disposizione legislative.

Il Tribunale di Reggio Calabria ha sollevato questione di costituzionalità relativa alla norma che estende alle occupazioni acquisitive i criteri per la determinazione delle indennità espropriative.

TOSAP

Il pasticcio dei termini

Il 31 gennaio scorso scadeva il termine per il pagamento della Tosap (tassa occupazione spazi ed aree pubbliche). Anche quest'anno, però, a Comuni e Province è stata concessa la proroga del termine per la deliberazione di aliquote, tariffe e regolamenti sui tributi locali (dall'originario 31 dicembre, prima al 28 febbraio e poi al 31 marzo), con il conseguente sfasamento fra i due termini, comportante nel contribuente l'impossibilità di conoscere - qualora il Comune non abbia provveduto prima del 31 gennaio - la misura del tributo dovuto. Anche quest'anno le Finanze, questa volta con Circolare 5.2.'01, n. 1/FL, hanno precisato che gli enti locali, sulla base della propria potestà regolamentare, possono (e, anzi, sono invitati a farlo) stabilire una proroga del termine di versamento del tributo. La circolare aggiunge che - in assenza di tempestiva proroga - l'ente locale "deve comunque rimettere in termini i contribuenti per il versamento della differenza del tributo, con esclusione, in ogni caso, di sanzioni ed interessi".

DAL PARLAMENTO...

Interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Conte (FI) interroga il Ministro delle finanze sul fenomeno delle cosiddette "cartelle pazze", chiedendo allo stesso se non ritenga opportuno garantire i cittadini interessati, anche alla luce del dettato dello Statuto del contribuente.

Il deputato Castellani (Ppi) pone al Ministro delle finanze la questione della mancata attuazione della riforma del Catasto.

Il deputato Ds Olivieri chiede al Ministro delle finanze chiarimenti sul trattamento ai fini Iva dei fabbricati utilizzati da cooperative sociali, ponendo il problema della indetraibilità dell'Iva da parte delle comunità alloggio.

Il deputato del Gruppo misto Veltri interroga il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica sugli effetti della svalutazione del capitale immobiliare iniziata negli anni 1992/'93, con riferimento alla consistenza del patrimonio immobiliare dello Stato, chiedendosi come essa sia stata indicata in bilancio al momento della conversione della lira in euro.

IN GAZZETTA...

Disciplina associazioni di promozione sociale

Con legge 7.12.'00 n. 383 è stata approvata la "Disciplina delle associazioni di promozione sociale".

La normativa (il cui testo può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale) stabilisce che "sono considerate associazioni di promozione sociale, le associazioni riconosciute e non riconosciute, i movimenti, i gruppi e i loro coordinamenti o federazioni costituiti al fine di svolgere attività di utilità sociale a favore di associati o di terzi, senza finalità di lucro e nel pieno rispetto della libertà e dignità degli associati".

La legge non può essere applicata a partiti, sindacati, organizzazioni di categoria e simili.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 1999 - luglio 2000	2,7 %	2,02 %
Variazione agosto 1999 - agosto 2000	2,7 %	2,02 %
Variazione settembre 1999 - settembre 2000	2,6 %	1,95 %
Variazione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,6 %	1,95 %
Variazione novembre 1999 - novembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variazione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variazione gennaio 2000 - gennaio 2001	3,1 %	2,32 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 1998 - luglio 2000	4,4 %	3,30 %
Variazione agosto 1998 - agosto 2000	4,3 %	3,22 %
Variazione settembre 1998 - settembre 2000	4,4 %	3,30 %
Variazione ottobre 1998 - ottobre 2000	4,4 %	3,30 %
Variazione novembre 1998 - novembre 2000	4,8 %	3,60 %
Variazione dicembre 1998 - dicembre 2000	4,9 %	3,67 %
Variazione gennaio 1999 - gennaio 2001	5,3 %	3,97 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 1999 - luglio 2000	2,6 %	2,6 %
Variazione agosto 1999 - agosto 2000	2,6 %	2,6 %
Variazione settembre 1999 - settembre 2000	2,6 %	2,6 %
Variazione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,7 %	2,7 %
Variazione novembre 1999 - novembre 2000	2,9 %	2,9 %
Variazione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,8 %	2,8 %
Variazione gennaio 2000 - gennaio 2001	2,7 %	2,7 %

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

Citazioni



Le frasi di Carlo Lottieri pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Denaro e comunità*, Alfredo Guida Editore.

Il libero arbitrio concede a ogni persona la possibilità di sbagliare impunemente quando l'errore - o ciò che si presume sia tale - non danneggia il prossimo. Il termine *vizio* indica proprio questo: un comportamento che possiamo giudicare riprovevole a partire dai nostri principi morali, ma che non lede la sfera di autonomia degli altri.

Carlo Lottieri



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

Anno 11
Numero 3

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 marzo 2001