



All'interno

- Corsi sicurezza portieri, attenzione che siano validi

- Partiti
gli Accordi integrativi grandi proprietà

- Appello elettorale ai proprietari di casa
Questionario per i candidati

- Obblighi Enel
intubamenti condutture

- È sempre la casa l'oggetto delle "attenzioni" del Fisco

- Controversie
ConSORZI bonifica alle Commissioni tributarie?

- Attribuzione delle rendite ed Ici

- In *Gazzetta* la legge quadro sull'elettrosmog

- Le Finanze sul rimborso delle imposte "prima casa"

- Tassa medico, come si ottiene il rimborso

- Intesa Proprietà Fondiaria-Confedilizia

- Le novità Ici della Finanziaria spiegate dalle Finanze

INCREDIBILE!

“Lo Stato di diritto tutela, infatti, l’osservanza da parte di tutte le parti contraenti del regolare svolgimento degli impegni assunti secondo le condizioni contrattuali liberamente e legittimamente convenute”

Incredibile davvero.

Pensate, questa frase l’ha scritta Nesi, l’attuale Ministro dei lavori pubblici (quello che ha proposto di aggravare le imposte a chi loca secondo le regole del cosiddetto canale libero della nuova legge).

E l’ha scritta nella Circolare ministeriale 23 febbraio 2001, per illustrare le (presunte) regole del terzo – dicesi terzo – blocco degli sfratti varato nel solo 2000!

Il Presidente a Firenze e Gorizia

Il Presidente confederale ha partecipato ad una *convention* promossa dal Ministero della sanità e svoltasi nell'Aula magna del CNR alla presenza del Presidente della Repubblica. A Roma, Sforza Fogliani – che ha pure presieduto l'Assemblea confederale dei delegati nonché riunioni del Consiglio direttivo e della Giunta esecutiva – è anche intervenuto all'Assemblea congressuale dell'Ancab-Associazione nazionale Cooperative di abitanti nonché all'Assemblea nazionale della Compagnia delle Opere. È poi intervenuto al Convegno "Elettromagnetismo: diritto comunitario, diritto comunale" e ad una riunione del Coordinamento tributario confederale. Insieme al Segretario Generale, ha tenuto una conferenza stampa sulla fiscalità immobiliare al Centro di documentazione economica dei giornalisti di Roma. A Firenze, il Presidente confederale ha partecipato ad un Convegno della locale Associazione territoriale (presieduto dall'avv. Nino Scripelliti) sull'ultima Finanziaria, con quesiti dei partecipanti. A Gorizia, ha svolto una relazione ad un Convegno della Confedilizia locale (presieduto dall'avv. Carlo del Torre) sulle ultime novità interessanti la casa.

Il Presidente confederale ha poi, tra l'altro, partecipato alla trasmissione in diretta di Rai international "Domenica inn", rubrica "10 minuti con...", ed è stato intervistato dal TG 3 e dal GR 2. Ha pure partecipato alla trasmissione "Questione di soldi" di Rai uno.

IMPORTANTE

Corsi sicurezza portieri, attenzione che siano validi

Si ha notizia dell'organizzazione di corsi di sicurezza per portieri ad opera di organismi non legittimati (o, perlomeno, non legittimati in via esclusiva) nonché di (libere) interpretazioni della vigente normativa.

Si richiama l'attenzione dei proprietari di casa, e dei condòmini in particolare, sulle dirette responsabilità che gli stessi (e non, gli amministratori degli stabili) assumono ove i loro portieri frequentino corsi non validi.

La Confedilizia ricorda così che la legge (D.Leg.vo 19.9.94 n. 626, art. 22, comma 6) prevede espressamente che i datori di lavoro debbano curare la formazione dei lavoratori "in collaborazione con gli organismi paritetici" (costituiti in tutta Italia dalla nostra organizzazione con i sindacati lavoratori) e, quindi, che i corsi relativi debbono – per legge – essere organizzati con la collaborazione dei predetti organismi. In difetto, viene a mancare al corso un presupposto di legge.

La Confedilizia ricorda altresì che – nonostante letture errate, perché monche, della normativa – l'Accordo 17.4.97 Confedilizia-sindacati lavoratori ribadisce (art. 3, lett. b) che la collaborazione anzidetta è elemento comunque richiesto, in caso di corsi organizzati da particolari soggetti.

Partiti gli Accordi integrativi grandi proprietà

Stipulati i primi Accordi integrativi per i contratti di locazione delle grandi proprietà previsti dalla legge di riforma degli affitti abitativi. Riguardano più di 5 mila unità immobiliari e 15 città italiane. Sulla base degli Accordi in questione, le proprietà interessate potranno ora stipulare i contratti di locazione agevolati, che – come è noto – si basano su canoni concordati fra Confedilizia e sindacati inquilini in cambio della concessione di agevolazioni fiscali erariali (e, in qualche città, anche di una riduzione dell'Ici).

Gli Accordi integrativi finora stipulati sono quattro e riguardano il Fondo pensioni BNL, il Fondo pensioni Monte dei Paschi di Siena, il Fondo pensioni Banca di Roma e l'Enpcl (Ente previdenza consulenti del lavoro). Gli Accordi sono stati tutti firmati, per la proprietà, dalla Confedilizia e – per l'inquilinato – dal Sunia e dall'Uniat, ai quali si è aggiunta l'Unione Inquilini per l'Accordo riguardante la Banca di Roma.

Le città interessate agli Accordi (e – quindi – alle prime stipule di contratti agevolati per grandi proprietà) sono Roma, Milano, Bologna, Napoli, Firenze, Bari, Brescia, Grosseto, Latina, Livorno, Padova, Pescara, Prato, Siena e Verona.

Spaziani Testa Segretario Generale

L'avv. Giorgio Spaziani Testa è il nuovo Segretario Generale della Confedilizia. Da più anni nella nostra organizzazione, ha retto l'Ufficio studi e, ultimamente, la Segreteria.

Lo ha eletto, all'unanimità, il Consiglio direttivo della Confederazione nella sua ultima riunione, su proposta del Presidente confederale.

All'avv. Spaziani Testa – già ben conosciuto, per le sue capacità nonché per le sue qualità di studioso e di organizzatore – sono giunti i rallegramenti delle organizzazioni consorelle oltre che della nostra struttura.

Appello elettorale

Il prossimo appuntamento elettorale è di decisiva importanza, per il futuro del nostro Paese.

La Confederazione – nell'invitare tutti i proprietari di casa a recarsi senz'altro a votare – ha avviato, tramite le proprie Associazioni territoriali, una serie di iniziative, così da porre la categoria in condizioni di esprimere un voto consapevole, nella difesa della funzione (anche di libertà) che la proprietà edilizia svolge.

I PROPRIETARI DI CASA SONO INVITATI A CONTATTARE L'ASSOCIAZIONE DI APPARTENENZA, PER OGNI INDICAZIONE DI VOTO (in relazione alle singole situazioni locali ed ai diversi candidati).

Interrogazione Foti sugli obblighi dell'Enel per intubamenti condutture

L'argomento dell'obbligo dell'ENEL di procedere alle rimozioni ed agli intubamenti delle condutture elettriche in occasione del rifacimento delle facciate da parte dei proprietari di casa (cfr. Cn ottobre '00 e febbraio-marzo '01) è stato segnalato al Ministero dell'Industria, commercio e artigianato dal Responsabile casa di An, on. Tommaso Foti.

Con un'apposita interrogazione, il parlamentare ha sollecitato un intervento del competente Ministero al fine di evitare l'insorgere di un enorme contenzioso in argomento e di richiamare l'ente elettrico agli obblighi posti a suo carico dal T.U. che regola la materia.

Bocchini confermato Presidente Confagricoltura

Il dott. Augusto Bocchini è stato confermato Presidente della Confagricoltura.

Il Presidente confederale gli ha espresso i vivi rallegramenti della nostra organizzazione, legata alla Confagricoltura da vincoli di comuni ideali e di costante collaborazione.

Panunzi Presidente del Consiglio geometri

Il geom. Pietro Panunzi è stato eletto Presidente del Consiglio nazionale geometri, di cui era stato a suo tempo Vicepresidente.

I rallegramenti e gli auguri della Confedilizia gli sono stati recati dal Presidente confederale, nella riconferma della tradizionale collaborazione da tempo in atto con l'organismo rappresentativo di un' apprezzata categoria.

Zannini alla Presidenza della Confedilizia Marche

L'avv. Ferdinando Zannini è stato confermato alla Presidenza della Federazione regionale Marche della Proprietà Edilizia.

Il Presidente confederale ha espresso a lui ed ai suoi collaboratori ogni migliore augurio di buon lavoro.

Ici, aggiornati i coefficienti per le imprese

Agli effetti dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2001, per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (art. 5, c. 3, d.lgs. 30.12.'92, n. 504), i coefficienti sono fissati nelle seguenti misure: per l'anno 2001 = 1,03; per l'anno 2000 = 1,06; per l'anno 1999 = 1,08; per l'anno 1998 = 1,10; per l'anno 1997 = 1,12; per l'anno 1996 = 1,16; per l'anno 1995 = 1,20; per l'anno 1994 = 1,23; per l'anno 1993 = 1,26; per l'anno 1992 = 1,27; per l'anno 1991 = 1,29; per l'anno 1990 = 1,36; per l'anno 1989 = 1,42; per l'anno 1988 = 1,48; per l'anno 1987 = 1,60; per l'anno 1986 = 1,73; per l'anno 1985 = 1,85; per l'anno 1984 = 1,97; per l'anno 1983 = 2,10; per l'anno 1982 e anni precedenti = 2,22.

Lo ha stabilito il d.m. 15.3.'01, pubblicato sulla G.U. 28.3.'01, n.73.

Libretto casa, Associazioni allo sbando

Nella sua - continua - battaglia contro il "libretto casa" (un nuovo balzello per la proprietà, a beneficio di professionisti senza lavoro e di costruttori senza committenti) la Confedilizia ha trovato la solidarietà della AP-PC-Associazione piccoli proprietari di case. Ci sono invece (piccole) Associazioni che stanno addirittura dall'altra parte ... e (allo sbando come sono) addirittura favoriscono l'istituzione del libretto (nella speranza di curarne la redazione, magari spartendo gli onorari relativi coi professionisti - senza altro lavoro - che dedicheranno le loro "capacità" professionali al libretto).

I PROPRIETARI DI CASA SONO AVVERTITI, E SI SAPPIANO REGOLARE. SAPPIANO DISTINGUERE ASSOCIAZIONE DA ASSOCIAZIONE, SOPRATTUTTO.

Tasse casa, casetta antistress

Tasse sulla casa? Crescenti, sempre crescenti...

La Sede centrale della Confedilizia ha provveduto a fare avere a tutte le Associazioni territoriali aderenti una (simpatica) casetta antistress. Sul tetto, reca l'indirizzo Internet della nostra organizzazione.

La Sede centrale ha fatto pervenire alle strutture locali anche una sacca di tela con il logo confederale e - oltre che l'indirizzo Internet - la scritta «Confedilizia - dal 1915 a difesa del proprietario di casa».

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.



Questi alcuni dei titoli che i quotidiani di Roma hanno dedicato alla riunione dei portieri di stabili organizzata dalla Confedilizia nella capitale ed alla quale è personalmente intervenuto il questore di Roma, Finazzo, che ha chiesto la collaborazione della categoria per la prevenzione dell'attività criminosa a carico degli abitanti dei palazzi.

La riunione è stata introdotta - presenti anche i rappresentanti delle organizzazioni sindacali che stipulano con la Confedilizia il contratto collettivo di lavoro - dal Segretario Generale della Confederazione, Spaziani Testa.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO

16 Maggio 2001 - Mercoledì

Imposte e contributi

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

30 Maggio 2001 - Mercoledì

Imposta di registro

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

31 Maggio 2001 - Giovedì

Irpef Mod. 730

Ultimo giorno per la presentazione del Mod. 730/2001 (redditi 2000) al Caf.

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

IMMOBILI STORICI

Il ministero delle Finanze è tornato alla carica sulla questione delle case storiche date in locazione. La Circolare che al proposito ha emanato altro non è che una «ribollita» della sua nota tesi, già contraddetta da una decina di sentenze della Cassazione, dal Tar del Lazio e dal Consiglio di Stato: quella che le case vincolate dovrebbero corrispondere le imposte sulla base dei canoni di locazione percepiti, anziché sulla rendita catastale (come dice la legge).

Per insistere nella propria tesi, il ministero sfodera questo (preteso) «asso nella manica»: che la Cassazione gli ha, sì, dato torto più volte, ma non ha peraltro ancora affrontato un nuovo argomento da ultimo escogitato dallo stesso ministero, e cioè che le case sarebbero cambiate con l'emanazione

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

FISCO ALLA CARICA

della legge 431/98 sulle locazioni abitative.

È un argomento che non tiene, e il perché è diffusamente spiegato in un botta e risposta che può essere consultato al sito (www.confedilizia.it) della proprietà immobiliare.

Comunque, non è neanche vero che l'«asso nella manica» del ministero non sia già stato esaminato in sede giurisdizionale; non l'ha esaminato la Cassazione, ma l'ha esaminato (e disatteso) il Consiglio di Stato, il quale ha detto - chiaro chiaro - che l'argomento medesimo è «privo di decisivo ri-

lievo» (ord. 14-7-200 n. 3655).

Ma tant'è. Le Finanze - coi tempi che corrono per le pubbliche casse - cercano di raschiare il fondo del barile, e di arraffare quel che possono.

Ma che non siano neanche «esse molto sicure del fatto loro», lo rivela anche solo il fatto che consigliano agli Uffici periferici di procedere esclusivamente a mezzo di atti di accertamento (impugnabili, e - quindi - esecutivi solo dopo il giudizio delle Commissioni tributarie, che invece hanno già cominciato a condannare il ministero a restituire le somme

che, sulla base della sua tesi, ha incassato in più negli anni scorsi) anziché con la liquidazione automatica, ed esecutiva, delle dichiarazioni.

D'altra parte, mal che vada, i contribuenti - non interessati a sanzioni penali - che si atterranno nel pagamento delle imposte alla tesi della Confedilizia, anziché a quella del ministero, potranno invocare la norma in virtù della quale «la Commissione tributaria dichiara non applicabili le sanzioni non penali previste dalle leggi tributarie quando la violazione è giustificata da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione delle disposizioni alle quali si riferisce» (art. 8 D. L.vo n. 546/92). Che, quantomeno, è proprio il nostro caso.

**presidente Confedilizia*

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Disposizioni interventi beni culturali

Con legge 23.2.'01 n. 29 sono state approvate "Nuove disposizioni in materia di interventi per i beni e le attività culturali".

La normativa in parola (il cui testo è richiedibile dalle Associazioni interessate alla Sede centrale) finanzia - tra l'altro - la legge 21.12.'99 n. 513, riguardante - anche - i beni non statali.

www.carabinieri.it/tpa

Questo è l'indirizzo del sito Internet del Nucleo Carabinieri per la tutela del patrimonio artistico. Vengono nello stesso riportate le indicazioni concernenti, oltre che la Sede del Nucleo centrale di Roma, i Reparti operativi di Monza, Venezia, Palermo, Bari, Napoli, Bologna e Firenze. Il sito fornisce anche consigli utili per l'acquisto e la conservazione degli oggetti d'arte e contiene sezioni - con riproduzione delle opere interessate - dedicate a "Importanti opere da ricercare", "Importanti reperti archeologici da rintracciare", "Opere recentemente rubate", "Ritrovamenti di rilievo", "Opere disperse".

Premi per i click di ville in abbandono

La sezione ADSI Veneto ha deciso di indire il concorso di fotografia "Ville e palazzi veneti in abbandono", a cura dell'assessore Giuliano Pisani di Padova, di Gian Franco Martinoni e di Alberto Lonigo. Il bando potrà essere richiesto allo Studio Dal Cero (049.8933101 - consegna opere entro il 26/04). Il 12/05, presso l'oratorio di San Rocco, avverrà la premiazione (3 vincitori per il bianco e nero e 3 per il colore) e inizierà la relativa mostra (fino al 26/05) delle fotografie selezionate.

Colori e deumidificazione murature storiche

Su *Arkas* (n. 1/'01), interessanti articoli sui colori per le facciate storiche ("Nuove linee di prodotti ai silicati") e sulla deumidificazione di murature storiche.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contributi Colf: rettifica Inps degli importi

Con circolare 22.3.01, n. 71, l'Inps ha apportato integrazioni e correzioni agli importi dei contributi dovuti per i lavoratori addetti ai servizi domestici e familiari (cfr. *Cn* mar. '01). Di seguito si riportano le nuove tabelle.

Contributi relativi al mese di gennaio 2001

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 11.590 lire	2.314 lire (486)
da 11.591 lire a 14.150 lire	2.604 lire (547)
oltre 14.150 lire	3.180 lire (668)
Lavoro superiore a 24 ore settimanali	1.681 lire (353)

Contributi relativi al periodo dal febbraio al dicembre 2001

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 11.590 lire	2.232 lire (486)
da 11.591 lire a 14.150 lire	2.512 lire (547)
oltre 14.150 lire	3.066 lire (668)
Lavoro superiore a 24 ore settimanali	1.621 lire (353)

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà e diritto di recesso

Giurisprudenza italiana (febbraio '01) pubblica un esaustivo studio di Maria Stefania Scardigno dal titolo "Multiproprietà, diritto di recesso e penetrazione dei modelli interpretativi della Corte di giustizia nelle Corti nazionali".

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Amministratore e cassa

Importante sentenza della Cassazione (n. 10815/00, inedita). "L'amministratore del condominio - ha detto la Suprema Corte - configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato". Pertanto, a norma dell'art. 1713 cod. civ., alla scadenza "L'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono".

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf, nuovi Minimi contrattuali (dall'1.4.'01)

	Cat. 1° super	cat. 1°	cat. 2°	cat. 3°	cat. Unica
Conviventi a tempo pieno	1.381.149	1.231.520	1.001.330	771.151	
Conviventi studenti	794.167	736.612	633.035	517.935	
Non conviventi (paga oraria)	10.435	9.502	7.903	5.761	
Assistenza notturna	1.588.323	1.438.694	1.150.949		
Presenza notturna					920.770
Indennità:	pranzo = 2.709		cena = 2.709	alloggio = 2.344	

In relazione a errate notizie diffuse sul nuovo contratto, si *precisa* che gli aumenti previsti a partire dall'1 aprile 2001 (del 2,5% per il personale ad ore e del 7,5% per il personale convivente) devono intendersi riferiti non alle effettive retribuzioni ma *esclusivamente ai minimi retributivi contrattuali aggiornati annualmente presso il Ministero del lavoro*.

ASPESI

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

Il boom immobiliare durerà

"Il boom immobiliare proseguirà anche quest'anno, con gli operatori stranieri che stanno cominciando a investire anche in Italia e con l'inversione di tendenza che vede il ritorno all'acquisto della casa nelle grandi città": così ha dichiarato il Presidente dell'Aspesi, Sestilio Paletti, al *Resto del Carlino*.

La crescita, comunque, non sarà più ai ritmi del 2000 e nel 2002 dovrebbe assestarsi. Ed è un bene - ha aggiunto Paletti al quotidiano - perché si eviteranno i rischi del 1990-91. Comunque, sempre a parere del Presidente dell'Aspesi, conviene ancora investire nel mattone perché siamo in ogni caso distanti un 20 per cento dai prezzi del periodo primi anni '90 e spazi di crescita ci sono ancora.

COFIC

COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Adesione Fondo Comit

Ha aderito al Cofic anche il Fondo Immobiliare Comit.

I Fondi immobiliari che costituiscono il Cofic sono così sette e rappresentano quindi abbondantemente l'intero settore.



Beni immobili in trust, trattamento tributario

La rivista "Trusts e attività fiduciarie" pubblica nel suo numero di gennaio un approfondito studio di Giuseppe Gallizia dal titolo "Trattamento tributario dell'atto dispositivo in un trust di beni immobili".



Novità per l'accesso alla professione

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 20.3.'01, n. 66, la legge 5.3.'01, n. 57, contenente disposizioni in materia di apertura e regolazione dei mercati, collegata alla Finanziaria 2000. L'art. 18 apporta modifiche alla legge 3.2.'89, n. 39, che regola l'attività dei mediatori, come gli agenti immobiliari. In particolare, viene modificato il sistema di accesso alla professione, che avverrà tramite un esame ovvero un periodo di praticantato di 12 mesi. Un decreto del Ministro dell'Industria, Commercio e Artigianato determinerà le modalità e caratteristiche del titolo di formazione, dell'esame e quelle della tenuta del registro dei praticanti.

Casa, corrono gli acquisti (+7%)

Nel secondo semestre del 2000, secondo dati Fiaip, le vendite di case sono cresciute del 7% circa, anche se a tale aumento non ha fatto eco un uguale incremento dei prezzi. I valori di vendita, infatti, hanno registrato, secondo la Fiaip - che ha monitorato l'andamento del mercato con il contributo di oltre 5 mila operatori immobiliari -, un andamento variegato e non omogeneo, con un incremento medio del due per cento.

La richiesta continua comunque a essere superiore all'offerta e, in particolare, le tipologie degli immobili più ricercati sono due: quelli di piccole dimensioni nelle principali città e le case indipendenti ubicate nelle periferie delle metropoli e circondate da aree verdi. In ogni caso, il nuovo ciclo immobiliare che si sta definendo è legato a un rapporto di domanda-offerta che cerca soluzioni più qualificate, per le quali i valori si assestano decisamente verso l'alto. In generale, il divario tra prezzo richiesto dal proprietario e prezzo di vendita effettiva si attesta intorno al 10 per cento.

Tra il 50% e l'80% delle compravendite in Italia è avvenuto, nel secondo semestre del 2000, con ricorso, almeno parziale, al mutuo bancario; si riscontra una punta minima di questa tendenza in Liguria e Veneto (compresa tra il 20% e il 50%) e una massima in Abruzzo (dove tra l'80 e il 100% degli immobili vengono acquistati accendendo un finanziamento ipotecario). La durata preferita, in generale, è quella di 15 anni. Nelle regioni del nord e del centro Italia il tasso maggiormente richiesto è quello variabile mentre nel sud e nelle isole è il fisso.

L'Osservatorio della Fiaip conferma, poi, l'attrattiva che l'immobile esercita come bene di investimento: "Impegnando tra i 100 e i 200 milioni di lire - sottolineano - ci si può assicurare un rendimento annuo del 5% minimo".

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Bonatesta, di An., interroga il Ministro delle finanze su una recente serie di avvisi di accertamento notificati nella zona di Roma per imposte di registro e di successione, per i quali sarebbero già decorsi i termini di decadenza.

Il deputato De Cesaris (Rif. com.) contesta, in un'interrogazione al Ministro dei lavori pubblici, la Circolare con la quale lo stesso dicastero ha escluso l'applicazione agli sfratti per morosità della sospensione disposta dalla Finanziaria.

Il deputato Pistone (Rif. com.) lamenta, in un'interrogazione ai Ministri del lavoro, del tesoro e dei lavori pubblici, la circostanza che l'Enasarco tende a rinnovare i contratti di locazione riguardanti i propri immobili utilizzando il canale "libero" anziché quello agevolato.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

GRADUAZIONE SFRATTI PROBLEMA IRRISOLTO

La nuova legge sulle locazioni abitative stabilisce che - per i provvedimenti esecutivi di rilascio emessi dal 30 dicembre 1998 in poi - l'inquilino possa, per una sola volta, chiedere al Tribunale che venga differito lo sfratto già fissato, per un massimo di 6 mesi (salvi particolari casi, come handicappati o malati terminali, espressamente previsti dalla legge). Quanto al tipo di provvedimenti giudiziari interessati a questa particolare norma, l'interpretazione generale è ormai che si tratti solo di quelli afferenti a contratti di locazione stipulati prima dalla data di cui s'è detto.

Dottrina e giurisprudenza non si sono invece ancora compiutamente occupati del problema inerente l'ambito territoriale della disposizione in questione: se essa riguardi, cioè, l'intero territorio nazionale, ovvero solo i Comuni a cosiddetta alta tensione abitativa.

Nel primo senso si è espresso il solo Tribunale di Trani, con una vecchia ordinanza (del 30 maggio dell'anno scorso) alla quale era subito dopo andato di contrario avviso un motivato provvedimento (in

data 7 agosto dello stesso anno) del Tribunale di Brescia. E la soluzione pare proprio non possa essere che quest'ultima, tant'è che così ha interpretato la disposizione di legge in parola la stessa Corte costituzionale (sentenza n. 482/00).

In effetti, è l'intero sistema di graduazione delle esecuzioni di rilascio (e quindi l'articolo 6 della legge 431/98 integralmente, in ogni sua previsione) che - come ha efficacemente evidenziato il giudice delle leggi - è nella sua logica caratterizzato da un circoscritto ambito applicativo, anche territoriale. Non per niente, le agevolazioni fiscali erariali previste dalla legge per i contratti a canone concordato tra Confedilizia e organizzazioni dell'inquilinato, si applicano solo nei Comuni a cosiddetta alta tensione abitativa.

E solo per un territorio limitato può all'evidenza (e tutt'al più...) concepirsi un nuovo intervento del giudice per il differimento dello sfratto, dopo il differimento già fissato dal giudice di merito (ex articolo 56 l. n. 392/78) rispetto alla data di scadenza del contratto.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 25.3.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Regolamento su concessioni e locazioni di immobili demaniali

Sulla Gazzetta Ufficiale 9.3.'01, n. 57, è stato pubblicato il d.p.r. 8.1.'01, n. 41, con il regolamento di semplificazione del procedimento relativo alle concessioni e locazioni di beni immobili demaniali dello Stato a favore di enti o istituti culturali, enti pubblici territoriali, aziende sanitarie locali, ordini religiosi ed enti ecclesiastici. I soggetti interessati al conseguimento della concessione o locazione devono presentare una domanda al competente Ufficio del territorio.



Volumentti con gli atti del 10° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia. Sono stati inviati a tutte le Associazioni territoriali, dove possono essere consultati dai soci

È sempre la casa l'oggetto delle "attenzioni" del Fisco

È ancora la casa l'oggetto delle attenzioni "particolari" del Fisco italiano. È quanto denuncia la Confedilizia, l'organizzazione storica della proprietà immobiliare, sulla base dell'analisi effettuata dal proprio Ufficio Studi sull'evoluzione del carico tributario gravante su alcune tipologie di immobili negli ultimi 10 anni.

In questo arco di tempo la legislazione tributaria sulla casa non ha, nel suo complesso, neppure tentato di mettere ordine in un settore gravato da una serie di imposte e tasse che, su base nazionale e locale, colpiscono i beni immobili sotto ogni profilo, dando anche luogo a duplicazioni e producendo il risultato di una tassazione più pesante rispetto a quella dei settori industriale e finanziario, fino a raggiungere in alcuni casi l'effetto di una vera espropriazione del bene. Si è invece legiferato in maniera frammentaria, intervenendo su singoli aspetti del problema, producendo così risultati diversi per le varie fattispecie interessate.

Le Tabelle illustrano tre ipotesi distinte di tassazione: quella della "prima casa", vale a dire l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale; quella dell'immobile dato in locazione, a sua volta distinta nell'ipotesi del contratto libero e di quello agevolato; quella della cosiddetta "seconda casa". L'analisi dei dati - elaborati ipotizzando un immobile medio posseduto da una persona fisica titolare di un reddito da altre fonti che lo colloca nello scaglione Irpef medio - dimostra come l'unico intervento realmente agevolativo concernente il settore immobiliare è stato realizzato nell'ultimo decennio con le disposizioni fiscali contenute nella riforma delle locazioni abitative del '98. Confrontando un'ipotesi di tassazione riferita al 1990 con una - a parità di dati di partenza - relativa al 2000, si nota infatti come il vantaggio fiscale conseguito dal proprietario con le agevolazioni fiscali della legge 431/98 sia interessante, pur essendo generato in gran parte dalla deduzione Irpef del 30% e solo in misura inferiore dalle riduzioni dell'Ici disposte dai Comuni.

Operando con lo stesso metodo con riferimento ad altre ipotesi - quella dell'abitazione principale, quella dell'immobile locato a canone libero e quella della "seconda casa" - si ottengono invece risultati del tutto diffusi.

Nei primi due casi, infatti, i dati evidenziano come dal 1990 ad oggi il livello della tassazione della "prima casa" e dell'immobile locato con contratto "libero" sia rimasto sostanzialmente stabile, registrando anzi, nell'ipotesi prospettata, un lieve aumento, nonostante che nel primo caso sia stata già considerata la totale detassazione Irpef prevista dalla Finanziaria 2001. Ad influire negativamente sono infatti, da un lato la rivalutazione delle rendite catastali vigente dal 1997 nella misura del 5%, e dall'altro il forte peso dell'Ici.

Quanto alle seconde case, lo studio permette di evidenziare un rilevantissimo aumento del livello di imposizione. Eliminata definitivamente la duplicazione d'imposta (Irpef ed Ici) sulla "prima

casa", tale distorsione è infatti rimasta - con effetti ancor più espropriativi - per gli immobili non abitati dal contribuente ma da questi tenuti a disposizione.

CARICO FISCALE SULLA "PRIMA CASA"

ANNO 1990	
Valore dell'immobile	Lire 300.000.000
Rendita catastale	Lire 3.000.000
ILOR 16,2%	Lire 486.000
Imponibile IRPEF (dedotta l'ILOR)	Lire 2.514.000
IRPEF 33% (Redditi fra lire 31.800.000 e 63.700.000)	Lire 830.000
TOTALE IMPOSTE DA VERSARE	Lire 1.316.000
ANNO 2000	
Valore dell'immobile	Lire 300.000.000
Rendita catastale rivalutata del 5%	Lire 3.150.000
ICI 4,95 per mille (aliquota media "prima casa" Comuni capoluoghi di provincia)	Lire 1.560.000
Detrazioni Ici "prima casa"	Lire 200.000
IRPEF	Lire 0
TOTALE IMPOSTE DA VERSARE	Lire 1.360.000 (+44.000)

CARICO FISCALE SULL'IMMOBILE LOCATO

ANNO 1990	
Valore dell'immobile	Lire 300.000.000
Canone di locazione annuo	Lire 12.000.000
ILOR 16,2%	Lire 1.944.000
Imponibile IRPEF (dedotta l'ILOR)	Lire 10.056.000
IRPEF 33% (Redditi fra lire 31.800.000 e 63.700.000)	Lire 3.318.000
TOTALE IMPOSTE DA VERSARE	Lire 5.262.000
ANNO 2000 (canale "libero")	
Valore dell'immobile	Lire 300.000.000
Canone di locazione annuo	Lire 12.000.000
Rendita catastale (aumentata di 1/3)	Lire 4.000.000
ICI 5,90 per mille (aliquota media immobili locati con contratto "libero" Comuni capoluoghi di provincia)	Lire 1.858.000
Imponibile IRPEF (dedotto il 15%)	Lire 10.200.000
IRPEF 33% (Redditi fra 30 e 60 milioni) + 0,9% (addizionale regionale) + 0,2% (addizionale media comunale applicata)	Lire 3.529.000
TOTALE IMPOSTE DA VERSARE	Lire 5.387.000 (+125.000)
ANNO 2000 (canale "agevolato")	
Valore dell'immobile	Lire 300.000.000
Canone di locazione annuo (diminuito del 20%)	Lire 9.600.000
Rendita catastale (aumentata di 1/3)	Lire 4.000.000
ICI 5,06 per mille (aliquota media immobili locati con contratto "agevolato" Comuni capoluoghi di provincia)	Lire 1.594.000
Imponibile IRPEF (dedotto il 40,5%)	Lire 5.712.000
IRPEF 33% (Redditi fra 30 e 60 milioni) + 0,9% (addizionale regionale) + 0,2% (addizionale media comunale applicata)	Lire 1.976.000
TOTALE IMPOSTE DA VERSARE	Lire 3.570.000 (-1.692.000)

CARICO FISCALE SULLA "SECONDA CASA"

ANNO 1990	
Valore dell'immobile	Lire 300.000.000
Rendita catastale (aumentata di 1/3)	Lire 4.000.000
ILOR 16,2%	Lire 648.000
Imponibile IRPEF (dedotta l'ILOR)	Lire 3.352.000
IRPEF 33% (Redditi fra lire 31.800.000 e 63.700.000)	Lire 1.106.000
TOTALE IMPOSTE DA VERSARE	Lire 1.754.000
ANNO 2000	
Valore dell'immobile	Lire 300.000.000
Rendita catastale rivalutata del 5% (aumentata di 1/3)	Lire 4.200.000
ICI 6,68 per mille (aliquota media "seconda casa" Comuni capoluoghi di provincia)	Lire 2.104.000
IRPEF 33,5% (Redditi fra 30 e 60 milioni) + 0,9% (addizionale regionale) + 0,2% (addizionale media comunale applicata)	Lire 1.453.000
TOTALE IMPOSTE DA VERSARE	Lire 3.557.000 (+1.803.000)

Fonte: Confedilizia - Ufficio Studi

Confedilizia e Nesi

Il ministro Nesi vuol salvare la faccia alla maggioranza

Il Ministro dei lavori pubblici (che, peraltro, non ha nessun titolo a dare direttive ai giudici) interpreta il blocco degli sfratti stabilito in Finanziaria escludendo le morosità. Apprezzo la buona volontà del Ministero nel forzare la lettera della legge, che dice tutt'altro (sono bloccate tutte le procedure esecutive). Ma la Confedilizia - che ha ottenuto questa interpretazione - stia pure tranquilla. Un ministro come Nesi quella circolare non l'ha certo fatta per salvaguardare i diritti delle proprietà che lui (da comunista a tutt'oggi e nonostante tutto) vorrebbe abolire. L'ha fatto solo per cercare di salvare la faccia a quella sua maggioranza parlamentare che, invece, ha voluto bloccare perfino gli sfratti per morosità.

Parmenide Angiolas Roma

da il Giornale 21.3.'01

Quanti uccidono, depremono o espropriano *in nome dello Stato* non godono di alcuna particolare prerogativa ontologica tale da assolverli per quello che fanno e tale da legittimare le istituzioni che li mettono in condizione di continuare su questa strada.

Carlo Lottieri

Sfratti e legge Zagatti

IL CENTRODESTRA E L'EMERGENZA SFRAITI

LEGGIAMO sulla cronaca milanese di Repubblica il 19 febbraio scorso, la seguente dichiarazione del vice sindaco di Milano senatore Riccardo De Corato: «Vorrei ricordare ai sindacati che 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». Vogliamo allora precisare che, in punto, la nuova legge delle locazioni ha riportato - come abbondantemente dimostrano i lavori parlamentari - il favorevole parere anche dell'opposizione di centrodestra. Invero, anche questa ha riconosciuto che le Commissioni prefettizie servivano solo, oltre che a umiliare i diritti della proprietà, ad aggravare il problema sfratti e basta.

Ufficio Stampa Confedilizia

da la Repubblica 11.3.'01

IN GAZZETTA

Beni demaniali

La G.U. del 9.3.'01 pubblica il D.P.R. 8.1.'01 n. 41 recante il "Regolamento di semplificazione del procedimento relativo alle concessioni e locazioni di beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato a favore di enti o istituti culturali, enti pubblici territoriali, aziende sanitarie locali, ordini religiosi ed enti ecclesiastici".

Qualità acque

La G.U. del 3.3.'01 pubblica il Decreto legislativo 2.2.'01 n. 31 di "Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano".

Impianti sportivi e discoteche

La G.U. del 19.3.'01 pubblica il Decreto Ministero dell'interno 6.3.'01 concernente "Modifiche ed integrazioni al decreto del Ministro dell'interno 19.8.96 relativamente agli spettacoli e trattenimenti a carattere occasionale svolti all'interno di impianti sportivi, nonché all'affollamento delle sale da ballo e discoteche".

ITALIA & EUROPA

Il «tax free day» è il 4 agosto

In Svizzera, il giorno della completa "liberazione" dalle tasse cade il primo maggio. E per l'italiano, il 4 agosto.

Il singolare calendario della pressione fiscale in Europa è contenuto in un rapporto dell'Unice (l'associazione degli imprenditori europei) sulla competitività del Vecchio continente in confronto ad Usa e Giappone, presentato a Bruxelles.

Nella media Ue - riferita all'anno 2000 - il primo giorno di libertà dalle tasse è il 24 luglio, oltre due mesi più tardi che negli Stati Uniti (16 maggio) ed in Giappone (8 maggio). Nell'Ue, inglesi (7 giugno) e irlandesi (17 giugno) sono i più "liberi" dalle imposte.

Elezioni politiche, questionario per i candidati

Com'è noto, il prossimo 13 maggio si svolgeranno le elezioni politiche, oltre che numerose consultazioni amministrative. Al proposito, i singoli soci delle Associazioni territoriali della Confedilizia sono invitati a prendere contatti con i singoli candidati alla Camera dei Deputati e al Senato della Repubblica e a sottoporre loro una copia del questionario sottoriportato.

Tale questionario ha lo scopo di impegnare i candidati su quattro punti di grande importanza: 1) i presupposti per la contribuzione ai Consorzi di bonifica; 2) la competenza a giudicare delle controversie riguardanti la debenza dei contributi di bonifica; 3) la riforma della fiscalità immobiliare, attraverso l'introduzione di un'imposta unica sugli immobili, reddituale e comunale; 4) il fascicolo del fabbricato.

Il questionario può essere integrato chiedendo ai candidati il parere su particolari problemi interessanti la proprietà edilizia che eventualmente si pongano in sede locale.

Una volta raccolti i questionari, i soci potranno farli pervenire - anche direttamente - alla Sede centrale.

1. La Regione Lazio ha approvato una legge regionale sulla bonifica - riscontrata favorevolmente dal Governo - in cui si prevede: "I proprietari degli immobili ricadenti in zone urbane, facenti parte dei comprensori di bonifica e soggetti all'obbligo di versamento della tariffa dovuta per il servizio di pubblica fognatura, ai sensi dell'art. 14 della legge 5 gennaio 1994, n. 36, sono esentati dal pagamento del contributo di bonifica, riferito al servizio di raccolta, collettamento ed allontanamento delle acque meteoriche".

È favorevole all'introduzione di una disposizione del genere nel nostro ordinamento giuridico statale?

SI NO
(segnare la risposta prescelta)

2. Secondo la Cassazione, la competenza a giudicare circa la debenza o meno dei contributi di bonifica in relazione ai singoli immobili (a seconda, quindi, che traggano o meno beneficio da un'opera di bonifica) è del Tribunale, anche per contributi di minimo importo. Poiché ciò si risolve - pressoché nella generalità dei casi - in una denegata giustizia, è favorevole ad attribuire la competenza a giudicare in materia secondo gli ordinari criteri per valore della controversia, e quindi anche ai Giudici di Pace?

SI NO
(segnare la risposta prescelta)

3. La Confedilizia si batte per l'introduzione nel nostro ordinamento tributario di un'unica imposta sugli immobili, reddituale e comunale.

È favorevole alla posizione della Confedilizia?

SI NO
(segnare la risposta prescelta)

4. Il disegno di legge n. 4339-bis, di cui il Senato aveva iniziato l'esame nella scorsa legislatura, prevedeva l'obbligatoria introduzione del fascicolo del fabbricato per tutti gli immobili con più di due piani fuori terra. La Confedilizia ritiene invece che debbano essere gli enti locali ad individuare i singoli immobili che presentino oggettive condizioni di necessità di controlli.

È favorevole alla posizione della Confedilizia?

SI NO
(segnare la risposta prescelta)

data _____ nome e cognome del candidato _____

telefono _____

firma _____

collegio o lista proporzionale _____

Assicurazione casalinghe, i conti correnti per l'iscrizione

Con la Nota 21.3.'01, l'Inail precisa che sono due - con due distinti numeri di conto corrente - i bollettini utilizzabili dalle casalinghe per l'iscrizione all'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici. Si tratta dei seguenti:

- c/c n. 30625008 intestato a "INAIL ASSICURAZIONE INFORTUNI DOMESTICI AUT - P.le Pastore, 6 - Roma", riferito esclusivamente ai bollettini precompilati inviati al domicilio di coloro che hanno provveduto alla preiscrizione;
- c/c n. 30621049 intestato a "INAIL ASSICURAZIONE INFORTUNI DOMESTICI - P.le Pastore, 6 - Roma" riferito ai bollettini reperibili presso gli Uffici postali e le Sedi INAIL, che devono essere utilizzati:
 - da coloro che provvedono direttamente all'iscrizione;
 - da coloro che hanno riscontrato dati erronei sul bollettino precompilato ricevuto a casa;
 - da coloro che, pur avendo effettuato la preiscrizione, non hanno ricevuto al proprio domicilio la relativa documentazione.

Si ricorda che i soggetti non in regola con il pagamento del premio - o, se esonerati dal pagamento (cfr. Cn genn. '01), con il solo obbligo dell'iscrizione - hanno diritto alle prestazioni dell'assicurazione per gli infortuni accaduti dal giorno successivo alla data di regolarizzazione.

Informazioni presso le Associazioni Territoriali Confedilizia.

NOVITÀ IN LIBRERIA



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Ma la proprietà, conviene? Scrive una casalinga doc Blocchi sfratti elettorali

Nadia Albertini di Milano così scrive sul *Corriere della sera* (1/3): "Si parla di cartelle fiscali "pazze" e di errori delle amministrazioni pubbliche: anche mio marito ha vissuto questa incredibile esperienza. Ma perché chi di dovere non emette una circolare rivolta agli uffici competenti perché riconoscano ai cittadini che dimostrino errori delle amministrazioni, un indennizzo, mettiamo di 500.000 lire, che sarebbero anche poche rispetto ai disagi e alle spese che subisce il contribuente per la verifica e la cancellazione della cartella? Mi sembra logico e giusto che ognuno paghi i propri errori".

Su *Il Giornale* (4/3) questa lettera con indirizzo Paolmm@libero.it: "Leggo dall'ultima bolletta del gas, uso riscaldamento e cottura: totale da pagare £. 744.000, di cui per consumo £. 417.911 e per imposte e Iva 326.089. Ma una mano sulla coscienza i nostri governanti proprio non se la mettono mai?"

Non dimenticate le tasse sulla casa. Questo il titolo con il quale *Il Mondo* (9.'01) pubblica questa lettera senza firma: "Sul numero 9 del *Mondo* è apparsa una ricca inchiesta sul ritorno dell'investimento in immobili. Inchiesta che ha preso in esame la possibile convenienza economica nel disporre di case, appartamenti o negozi. Tutto giusto. Ma l'inchiesta non ha preso in considerazione abbastanza l'elevato peso della tassazione sugli immobili in Italia. Anche se è vero che le prime case godono ora di un trattamento fiscale meno oneroso, non bisogna dimenticare che imposte come l'Ici e l'Irpef decurtano gravemente il reddito di chi ha dato fiducia al mattone come investimento".

Conviene, la proprietà? E' la domanda di Giovanni Vernieri di Gerenzano (VA) il quale così scrive in questa lettera sul *Corriere della sera* (10/03): "Da circa un anno sono passato da una casa in affitto a una di proprietà (con un bel mutuo di 15 anni). Quando ero in affitto due stipendi mi bastavano. Ora, la parcella del notaio in due minuti mi ha dissanguato. Poi la rata del mutuo (tasso variabile) è più del doppio di quella che avevo come affittuario. Per pagare le spese condominiali devo quasi chiedere un prestito. I tassi aumentano sempre e due stipendi non bastano, dato che gli aumenti contrattuali sono esigui (piccole cifre al lordo, microscopiche al netto). Ma essere proprietari della prima casa conviene ancora?"

Interessante lettera di Gabriella Tosi di Roma su *la Repubblica* (10/03): "Mi è stato notificato di recente un decreto del Ministero delle finanze con il quale l'Ufficio rapporti con Regioni ed Enti locali respinge un mio ricorso contro l'applicazione della tassa sui balconi di un mio appartamento. Potrebbe apparire tutto normale, ma vediamo l'antefatto. L'appartamento fu comprato nel '64 da un costruttore cui il Comune non aveva contestato alcun abuso. In realtà - ma lo sapemmo dopo - i balconi non c'erano nel progetto. Il costruttore li aveva aggiunti, sia pure aggettandoli su una strada privata peraltro mai espropriata dal Comune. Nel 1977 presentai ricorso contro la tassa comunale sui balconi, ma nel 1978 il ricorso venne respinto: dovevo comunque pagare anche se l'aggetto era su una strada privata, perché la via era, di fatto, di uso pubblico; era inoltre irrilevante che al costruttore non fosse stato a suo tempo contestato l'abuso. Presentai subito ricorso, ribadendo le mie ragioni. Dopo di che, il silenzio. Fino al decreto pervenutomi adesso, 22 anni dopo, con il quale mi si comunica che anche il secondo ricorso è stato respinto. Però - mi si avverte - potrei ancora appellarmi in terza istanza alla giurisdizione ordinaria. Ma il colmo è che la tassa sui balconi nel frattempo è stata soppresa, e non da poco tempo ma da molti anni".

Maria Grazia Cavalli di Voghera (Pavia) così scrive a *Il Giornale* (14/3): "Sono una casalinga (doc in quanto di Voghera) e vi offro uno scoop: «Casalinga di Voghera non paga l'assicurazione obbligatoria delle casalinghe». «Perché?» si chiederanno subito tutti, data l'importanza dell'argomento. Per rivalutare la categoria: siamo considerate tonte, dimostriamo che non è vero. Un bel mattino, dopo una notte agitata, un legislatore seduto nel suo gabinetto, inteso come bagno, là dove nascono le leggi (e si sente) si disse: «E' così facile spremere gli italiani, con le casalinghe italiane sarà addirittura una passeggiata!». Così nacque l'assicurazione. E io non pago. Già, dovrei morire o invalidarmi al 33% per vedere qualche lira (euro)? E se poi, me sbadata, mi invalidassi solo al 30%? Avrei il danno e le beffe. E se, ancora me sbadata, mi rompiessi solo una gamba? Quaranta giorni di gesso, carrozzina, stampelle, colf che facesse quello che non potrei fare io, chi me li pagherebbe? Senza contare che sulla busta paga di mio marito io valgo, per assegno familiare per coniuge a carico, lire 68.129 (euro: togli tre zeri e dividi per due) e questa assicurazione mi sembra un po' alta, in proporzione, per quel che offre. No, no, io non pago e mi diverte pensare a quel che succederebbe se tutte, nessuna esclusa, le casalinghe facessero come me (non è un invito, è un sogno). Potremmo finire tutte in galera? Poco male: ci troveremmo fra persone oneste e pulite, poiché i delinquenti, i truffatori sono tutti in giro".

Questo lo sfogo di Fausto Biloslavo di Trieste su *Il Giornale* (20/03): "Vi invio una breve nota. Mio padre, di cui sono omonimo, ha ricevuto un rimborso dal fisco di 126.824 lire relativo all'anno 1977. Ovviamente non sono previsti interessi. Quando si tratta di incassare il fisco è rapace, ma per restituire il maltolto ai cittadini ci mette quattordici anni".

Franco Scriattoli di Roma scrive a *Libero* (21/03): "Premetto che sono proprietario di un appartamento, dove abito e lavoro, e che non sono parte in causa, come quei disgraziati che hanno impegnato i loro averi in appartamenti da affittare, quale mezzo di sostentamento. Nonostante le ripetute sentenze della Corte Costituzionale che depreca le proroghe degli sfratti, il governo, per sospetti scopi elettorali, continua a concedere proroghe degli sfratti. Sono certamente anche dalla parte de-

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

ICI AZZERATA? CONFINDUSTRIA TACE

Bologna (centro-destra) e Pisa (centro-sinistra) hanno azzerato l'Ici per i contratti di affitto concordati. Il giornale della Confindustria non ne ha però neppure fatto cenno.

Non è una prova che i costruttori della Confindustria non vogliono che si rafforzi l'affitto, ma vogliono solo costruire, costruire e costruire ancora? Il bello è che i Verdi applaudono, non fanno niente per diffondere la locazione e appoggiano, anzi, il cementificatore Nesi (quello che vuole aumentare le tasse, coerentemente, ai proprietari di casa che affittano).

**Franco Maria Gelosa,
Frosinone
da ItaliaOggi 10.3.'01**

gli sfrattati, ai quali il governo, in sette anni al potere, non si è curato di procurare alloggi, incoraggiandone la costruzione con sussidi alle ditte del settore, o requisendo quelle di enti inutili e di occupanti abusivi, come la maggior parte delle sezioni dei partiti di sinistra, che non pagano affitto. Ma questi provvedimenti elettoralistici non impediranno la sconfitta della sinistra alle elezioni”.

Due lettere da segnalare sul *Corriere della sera* del 22/3. La prima, di Fernando Crespi: “La bugia degli affitti troppo cari per chi dal Sud va al Nord mi ha sempre dato fastidio, ma non pensavo che anche lei la pensasse così. Se veramente i giovani del Sud volessero andare al Nord per lavorare, sono sicuro che nel giro di sei mesi al Nord fiorirebbero centinaia di miniappartamenti. Se mancassero, è comunque facilissimo trovare dei compagni per dividere una casa grande: tutti – in America e negli altri Paesi Europei – lo fanno, eccetto, appunto, i giovani del Sud”. La seconda, di Giorgio Lanaro di Carrè (VI): “E’ arrivata la fattura del metano e confrontando il prezzo praticato nel marzo 2000, ho notato un aumento del 43,18 per cento: da lire 446,1 a lire 638,7 al metro cubo. Ma l’inflazione su quali parametri viene calcolata?”

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



Nuova edizione (aggiornata fino agli ultimi provvedimenti sugli sfratti e con tutta la giurisprudenza sulla nuova legge per le locazioni abitative) de *Il Codice delle locazioni*, che ha il Presidente confederale fra i suoi autori

Imposte di registro sulle locazioni, stessa sanzione con qualsiasi modalità di pagamento

In materia di imposta di registro, la sanzione pari al 30% del tributo non versato si applica sia al versamento annuale sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno sia al versamento in un'unica soluzione sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto di locazione, posto che in entrambi i casi l'eventuale mancato versamento nei termini non configura un'ipotesi di omessa registrazione, bensì un'ipotesi di tardivo pagamento (regolata dall'art. 13, comma 2, d.lgs. n. 471/97). In entrambe le fattispecie – inoltre – è possibile procedere spontaneamente alla regolarizzazione della violazione per omesso versamento (semprechè la stessa non sia stata già contestata e che comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività di accertamento), con la procedura del ravvedimento operoso (cfr. *Cn giu.* '00), corrispondendo, contestualmente all'imposta dovuta e agli interessi maturati, la sanzione del 3,75% dell'importo non versato, se la regolarizzazione avviene entro 30 giorni dalla scadenza del termine per il pagamento, o quella del 6%, se la regolarizzazione avviene entro un anno dalla scadenza. Lo ha precisato l'Agenzia delle Entrate delle Finanze con Risoluzione 28.3.'01, n. 36/E.



Volumetto della *Confedilizia edizioni* con gli atti del Convegno dell'Istituto nazionale di urbanistica (INU) sul “fascicolo del fabbricato” (ovverossia – meno pomposamente – sul “libretto casa”). È stato inviato a tutte le Associazioni territoriali

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI*

QUANDO L'ALLUVIONE SOSPENDE LO SFRATTO

Le ordinanze del ministro degli Interni varate a seguito delle alluvioni della fine dell'anno scorso dispongono - nel senso fatto proprio dalla loro congiunta lettura - la sospensione fino al 31 marzo prossimo delle esecuzioni di rilascio (degli sfratti, in gergo) che si basino su provvedimenti esecutivi emessi in attuazione dell'articolo 6 della nuova legge sulle locazioni abitative.

Quindi, riguarda solamente i provvedimenti di proroga degli «sfratti» originati da domande di differimento delle esecuzioni presentate dagli inquilini interessati, in presenza delle condizioni richieste dalla normativa sulla graduazione giudiziale delle esecuzioni (che - com'è noto - ha felicemente sostituito la graduazione prefettizia, praticata fino a fine '98, durante dieci lunghi anni, serviti solamente a peggiorare le cose e a creare il problema anche dove non c'era).

La conferma di questa tesi - sin dall'inizio sostenuta da chi scrive, e dalla Confedilizia - viene dal Tribunale di Torino, con un'ordinanza che è consultabile nel suo testo integrale al sito (www.confedilizia.it) della proprietà immobiliare. Nel provvedimento in questione, il magistra-

to Dughetti dà anche conto della ragione della scelta del legislatore, in modo più che chiaro ed esauritivo: «La ratio seguita - è testualmente detto nella decisione - è stata quella di concedere un'ulteriore proroga a quei soli conduttori già ritenuti meritevoli di dilazione, sulla base dei presupposti di rito e di merito di cui all'articolo 6 della legge 431/98».

Quindi, niente sospensione dello «sfratto», se non c'è già stato un provvedimento giudiziale di rinvio dello stesso. Questo, naturalmente, per quanto attiene alla sospensione disposta - come detto - dalle ordinanze ministeriali per le alluvioni. Altro discorso (che su queste colonne abbiamo già fatto più volte) è quello della sospensione delle esecuzioni disposta dalla Finanziaria; che ha sue proprie regole, da interpretarsi in sé e per sé (nonostante questo vortice di demagogici provvedimenti di «blocco» - amministrativi e legislativi - che altro non fanno che minare ulteriormente la fiducia dei proprietari di casa nel Parlamento e nella locazione, senza - di fatto - recare alcun reale beneficio, se non elettorale, a qualsivoglia individuo).

*presidente Confedilizia



Nuova veste della rivista *Archivio delle locazioni*, di cui è direttore il Presidente confederale

LA LENTE SULLA CASA
CORRADO SFORZA FOGLIANI*

VIA LIBERA AGLI SFRATTI

Nel disordine che regna oggi in Italia è accaduto anche questo: che il ministero dei Lavori pubblici ha preteso di interpretare con una circolare la normativa della finanziaria sulla sospensione degli «sfratti» (e magari - il disordine continua... - di dare, anche, direttive ai giudici).

Il ministro Nerio Nesi, noto per essere il primo ministro dei Lavori pubblici che ha proposto di aumentare le tasse a chi affitta, si è dunque anzitutto prodotto in un (ardito, ma encomiabile) sforzo «riparatore», per sostenere che gli sfratti per morosità possono proseguire, nonostante quanto i parlamentari della sua maggioranza hanno (con la lettera della legge: sono sospese «le» procedure di rilascio) stabilito. Ma a parte questo (e a parte l'errore di aver individuato il termine finale di sospensione nel 29 giugno anziché nel 30), il ministro ha poi perseguito un solo obiettivo, parrebbe: quello di trasformare in giudici gli ufficiali giudiziari, espropriando i primi delle loro prerogative e arricchendo i secondi di compiti impropri (che i più acculturati, e prudenti, fra loro rifiutano).

Disquisisce, così, di autocertificazioni che devono essere presentate agli ufficiali giudiziari procedenti (all'evidenza, perché sospendano, neanche rimettendo gli atti al giudice dell'esecuzione, gli «sfratti») e, per superare l'obiezione che non si può autocertificare almeno una condizione, richiesta per godere della sospensione delle esecuzioni di rilascio, e cioè quella di non godere di redditi sufficienti per accedere all'affitto di una nuova casa, lo stesso ministro fissa arbitrariamente tali redditi negli imponibili fiscali (autocertificabili, allora: ecco il marchingegno escogitato per dilatare pressoché all'infinito il blocco...) determinati dalle Regioni e dalle Province autonome per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Che sono tutt'altra cosa, come ben chiaro a chiunque.

Per finire, anche una barzelletta. Illustrando il terzo, in un anno, blocco degli sfratti, e cercando di dilatarlo il più possibile (in un modo anche ingegnoso), il ministro nella sua circolare fa persino questa solenne affermazione, riferendosi - pensate un po' - non agli Stati Uniti, ma all'Italia: «Lo Stato di diritto tutela l'osservanza da parte di tutte le parti contraenti del regolare svolgimento degli impegni assunti secondo le condizioni contrattuali liberamente e legittimamente convenute». E per fortuna... Se no, chissà che cosa farebbe!

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 11.3.'01
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

Circolare sul Mod. 730: entro aprile al sostituto, entro maggio al Caf

Le istruzioni annuali sugli adempimenti di contribuenti, Caf e sostituti d'imposta relativamente al Modello 730 sono contenute nella Circolare 23.3.'01, n.31, dell'Agenzia delle Entrate. 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).

GIURISPRUDENZA CASA

Mancanza abitabilità, contratto valido

Importante sentenza della Cassazione, a rettifica di soventi (affrettate ed errate) conclusioni. «La mancanza dei requisiti di abitabilità previsti dalla legge - ha detto il Supremo Collegio nella sua sentenza n. 13270/00, inedita - non determina la nullità del contratto di locazione di un immobile per uso abitativo per impossibilità dell'oggetto, se non ne impedisca concretamente in modo assoluto il godimento, sia pure con difficoltà e disagi per il conduttore».

Delibere assembleari di condominio, chi può impugnarle

Precisa sentenza della Cassazione (n. 13331/00, inedita), che fa l'esatto punto sull'impugnabilità delle delibere assembleari di condominio.

«In tema di condominio - ha dunque detto la Suprema Corte - la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente, e separatamente, agli assenti e ai dissenzienti (nonché ai presenti e ai consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore, senza necessità di chiamare in causa gli altri».

La Cassazione ha poi precisato che «se, però, la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poiché per tutti deve potere fare stato solamente la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri».

Licenza di abitabilità (se c'è o non c'è) e contratto di locazione

In materia di mancanza o meno di licenza di abitabilità (in relazione alla validità, o meno, del relativo contratto di locazione), s'è fatta molta confusione, in dottrina e ancor più in giurisprudenza. Ma, ora, questa fiera - vera e propria - della confusione, dovrebbe cessare perché la Cassazione ha messo ordine nella materia con una sua esaustiva sentenza.

«Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili - ovvero alla abitabilità dei medesimi - non è di ostacolo (ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 12030/00, inedita) alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene». Nell'ipotesi invece - ha detto ancora la Cassazione - «in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato negato (con conseguente inidoneità dell'immobile ad assolvere allo scopo convenuto), al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto».

Nessun diritto, quando l'inquilino conosce i vizi

La Cassazione ha fatto luce con una sua sentenza (n. 13270/00, inedita) sulle obbligazioni del locatore in relazione alle condizioni dell'immobile locato.

«In tema di locazione di immobile per uso abitativo - ha detto la Suprema Corte - l'obbligazione che incombe sul locatore di intervenire e provvedere tempestivamente alle riparazioni necessarie per mantenere l'immobile nelle condizioni di servire all'uso convenuto, non sussiste per i vizi dei quali il conduttore abbia dichiarato di essere a conoscenza, accettando la cosa nelle condizioni in cui essa si trovava, salvo che il locatore non abbia assunto uno specifico impegno in tal senso, impegno del quale occorre che sia fornita la prova».

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Controversie Consorzi bonifica alle Commissioni tributarie?

Nuova eccezione di costituzionalità nei confronti dei contribuiti che i Consorzi di bonifica pretendono vengano pagati dai proprietari di casa. La Cassazione ritiene che questi contribuiti abbiano natura tributaria e sostiene allora che, a decidere se siano dovuti o no dal singolo proprietario o condomino, debbano essere i Tribunali (e molti proprietari - a questo punto - rinunziano perché le spese legali sarebbero maggiori del contributo da pagare, con un tipico caso di denegata giustizia). Ma il discorso della Cassazione non è andato giù alla Commissione tributaria provinciale di Piacenza, che ha fatto un ragionamento semplice semplice: se sono tributi, perché non dobbiamo giudicare noi? E la Commissione (Pres. Relatore Bongiorno) ha spedito tutto alla Corte Costituzionale perché risolva il problema. Alla Corte Costituzionale (che ha finora esaminato il problema solo in via incidentale, peraltro andando di contrario avviso alla Cassazione e ritenendo, quindi, che i contribuiti consortili non abbiano natura di tributi) pendono già diverse questioni di costituzionalità sollevate da Giudici di pace e specificatamente dal Giudice di pace di Borgonovo Valtidone, in provincia di Piacenza (ove il problema è particolarmente sentito perché i Consorzi di bonifica ivi operanti pretendono di tassare l'intero territorio provinciale, anche ove non esistono opere di bonifica e quindi opere da cui gli immobili traggano un beneficio), che contestano - aderendo alla tesi sostenuta dalla Corte Costituzionale - la natura tributaria dei contribuiti consortili e rivendicano quindi (in base ai normali criteri della competenza per valore) la competenza a giudicare.

«Che i Consorzi di bonifica continuino impunemente a tagliare gli italiani solo perché ricorrere ai Tribunali costa di più che pagare il contributo consortile - ha dichiarato il Presidente confederale - è cosa che grida vendetta e che non può più essere tollerata, in uno Stato che dovrebbe ancora essere di diritto. Del resto, la competenza esclusiva dei Tribunali in materia di «imposte e tasse» (quand'anche tali fossero i contribuiti consortili) è un retaggio storico che viene mantenuto nel nostro ordinamento processuale per pura neghittosità: si giustificava (e venne concepita) solo nel periodo immediatamente post-unitario, quando i Giudici dei Tribunali erano gli unici che godevano del privilegio dell'inamovibilità. Ma oggi, tutti i giudici godono di questa garanzia...». Il Presidente confederale ha così continuato: «Abbiamo tentato in tutti i modi, anche nell'ultima Finanziaria, di eliminare per legge il potere esclusivo dei Tribunali a decidere sui contribuiti consortili. Ma la lobby dei Consorzi è fortissima. L'ultima spiaggia che ci rimane è la Corte Costituzionale, alla quale ci rivolgiamo fiduciosi, nella certezza che farà giustizia, e giustizia sostanziale».

ATTENZIONE...

Veltroni parte bene ...!

Un lancio dell'agenzia giornalistica *Adnchronos* del 12 marzo relativo alle dimissioni Ina ha riferito che il candidato sindaco di Roma per l'Ulivo, Valter Veltroni, ha dichiarato: "Sarà compito dell'Amministrazione capitolina avviare iniziative verso il Governo perché siano adottate politiche a difesa delle fasce più deboli dell'inquinamento, prorogando gli sfratti".

Perbacco... Non è ancora Sindaco, e già promette proprio bene!

Chi crede nell'esigenza di tutelare i diritti della persona non può dimenticare la libertà d'associazione, né può quindi sottovalutare la lotta che molte comunità combattono per difendersi dalle aggressioni provenienti dallo Stato, ovvero dai politici e dalle burocrazie pubbliche.

Carlo Lottieri

Attribuzione delle rendite ed Ici

La Direzione centrale per la fiscalità locale del Ministero delle finanze si occupa - con la Circolare 13.3.'01, n. 4/FL - delle novità introdotte in tema di attribuzione delle rendite catastali dall'art. 74 della legge 21.11.'00, n. 342, il cosiddetto Collegato fiscale 2000 (cfr. *Cn* nov. e dic. '00, febr. '01). In precedenza, le Finanze si erano occupate della norma con la Circolare 16.11.'00, n. 207. Vediamo i contenuti della nuova Circolare con riferimento alle diverse disposizioni trattate.

Efficacia delle rendite catastali per terreni e fabbricati (art. 74, comma 1).

- Il comma 1 dell'art. 74 - nello stabilire che "a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione ai soggetti intestatari della relativa partita" - rende, rispetto alle disposizioni della Finanziaria 2000 (cfr. *Cn* genn. e mar. 2000), non più sufficiente la semplice "comunicazione" della rendita catastale, richiedendosi ora la notificazione della rendita stessa secondo le norme generali.
- Poiché gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali ac-

stano rilevanza giuridica solo dal momento in cui sono ritualmente notificate, ne consegue che a decorrere dal 1° 1.'00 il Comune, fino alla data dell'avvenuta notificazione della rendita, non può legittimamente richiedere al contribuente:

- l'imposta relativa alle annualità precedenti alla notificazione, pari alla differenza tra quanto versato e quanto dovuto in base alla rendita attribuita; ciò perché questa, avendo valore solo dalla data della notificazione, è un dato giuridicamente inesistente fino a quando non legalmente resa nota all'interessato;
- le sanzioni, poiché nessuna violazione può essere imputata al contribuente che abbia versato il tributo in base a quanto dichiarato;
- gli interessi, in quanto non vi è alcun recupero di imposta su cui calcolarli.

Solo qualora il contribuente che abbia conoscenza della rendita o al quale la stessa sia stata ritualmente notificata, continui a versare l'imposta calcolata sulla base di una rendita diversa da quella attribuita, potranno essere richiesti la differenza di imposta dovuta, le sanzioni e gli interessi calcolati sull'importo non versato, a decorrere dalla data della presentazio-

ne della denuncia di nuova costruzione o di variazione di immobili preesistenti ai sensi del d.m. 19.4.'94, n. 701 (rendite proposte dai contribuenti secondo la procedura Doc-Fa) o dalla data dell'avvenuta notificazione della rendita catastale.

Rendite attribuite o modificate fino al 31.12.'99, recepite in atti impositivi pendenti al 10.12.'00 (art. 74, comma 2).

- Per gli avvisi di liquidazione di accertamento emessi dal Comune nei quali siano stati recepiti gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali affissi all'albo pretorio entro il 31.12.'99 e che al momento dell'entrata in vigore della legge, il 10.12.'00, non erano ancora definitivi - in quanto non era ancora decorso il termine di 60 giorni per proporre ricorso avanti alle Commissioni tributarie o il ricorso era pendente innanzi a tali organi - non sono dovuti sanzioni ed interessi relativamente al periodo compreso tra la data di attribuzione o modificazione della rendita e quella di scadenza del termine per la presentazione del ricorso avverso l'attribuzione della rendita stessa, prorogato all'8.2.'01. A tal fine, la data di attribuzione della rendita, indipendentemente da quella in cui sia avvenuta l'operazione materiale ad opera degli Uffici del Territorio (la cosiddetta "messa in atti") coincide con la data della presentazione da parte del contribuente della dichiarazione degli immobili di nuova costruzione o della denuncia di variazione o con la data della notifica dell'attribuzione o della modificazione della rendita ad opera degli stessi Uffici del Territorio.

Il contribuente dovrà versare soltanto la differenza tra l'imposta dovuta in base alla rendita attribuita e quella pagata in base alla rendita presunta.

- Sono validi i versamenti effettuati dai contribuenti che abbiano scorporato dalla somma risultante dall'avviso di liquidazione o di accertamento l'importo relativo a sanzioni ed interessi applicati nell'atto. Se però il contribuente ha già versato, oltre all'imposta dovuta, anche gli interessi, non può ottenere alcun rimborso.

Rendite attribuite o modificate fino al 31.12.'99, non recepite in atti impositivi al 10.12.'00 (art. 74, comma 3).

- Nell'ipotesi in questione - per la quale il Comune deve provvedere, entro gli ordinari termini di decadenza, ad emettere gli avvisi

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

In Gazzetta la legge quadro sull'elettrosmog

La legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 7.3.'01, n. 55 (l. 22.2.'01, n. 36).

Il provvedimento adotta un sistema di valutazione del rischio dalle esposizioni a campi elettrici magnetici ed elettromagnetici basato sul principio della "massima cautela" e finalizzato a trattare situazioni in cui il nesso causale tra l'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e la malattia (effetto biologico ed effetto sanitario) non può essere stabilito con certezza alla luce delle attuali conoscenze e sperimentazioni mediche.

La nuova normativa si applica:

- in generale ad impianti, sistemi e apparecchiature per usi civili, militari e delle forze di polizia, che possono comportare l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze comprese tra 0 Hz e 300 GHz;
- in particolare agli elettrodotti e agli impianti radioelettrici, compresi gli impianti per la telefonia mobile, i radar e gli impianti per la radiodiffusione.

Gli apparecchi ed i dispositivi di uso domestico, individuale e lavorativo, invece, sottostanno solo alle disposizioni di cui agli articoli 10 e 12 della legge. In particolare, da un lato saranno eseguite campagne di informazione ed educazione ambientale (art. 10), dall'altro i fabbricanti di apparecchi e dispositivi - in particolare di uso domestico, individuale o lavorativo - generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno fornire agli utenti informazioni mediante apposite etichettature o schede informative concernenti i livelli di esposizione prodotti dall'apparecchio o dal dispositivo, la distanza di utilizzo consigliata per ridurre l'esposizione e le principali prescrizioni di sicurezza.

La legge fornisce, inoltre, una definizione dei termini utilizzati (esposizione, limite di esposizione, valore di attenzione ecc.) ed istituisce il Comitato Interministeriale per la prevenzione e riduzione dell'inquinamento elettromagnetico ed il Catasto nazionale e regionale delle sorgenti fisse e mobili dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Per quanto concerne la concreta disciplina, la programmazione, i limiti e l'individuazione delle fasce di rispetto, si dovrà attendere l'emanazione di successivi Decreti e Regolamenti.

In particolare, fra gli altri:

- entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge: un Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dovrà stabilire i limiti di esposizione, i valori di attenzione, gli obiettivi di qualità, le tecniche di misurazione e rilevamento dell'inquinamento elettromagnetico e i parametri per la previsione di fasce di rispetto (all'interno delle quali non sarà consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario o ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore);
- entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge quadro: un Decreto del Presidente del Consiglio per la determinazione dei piani di risanamento che le regioni dovranno seguire per adottare il piano di risanamento specifico per i territori di loro competenza al fine di adeguare entro il termine di 24 mesi gli impianti radioelettrici già esistenti.

Attribuzione delle rendite...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

- di liquidazione o di accertamento, finalizzati al recupero della sola maggiore imposta dovuta sulla base della rendita attribuita – sull'eventuale maggiore imposta non sono computabili né sanzioni, né interessi, visto che il comma 3 impone ai Comuni di richiedere ai contribuenti soltanto "l'eventuale imposta dovuta sulla base della rendita catastale attribuita".
- Se il contribuente ha versato l'Ici in misura maggiore rispetto a quanto dovuto in base alla rendita attribuita, ha diritto al rimborso delle somme indebitamente versate, sulle quali devono essere corrisposti gli interessi.
 - Gli atti impositivi emessi sulla base delle attribuzioni o modificazioni della rendita "costituiscono a tutti gli effetti anche atti di notificazione della predetta rendita"; pertanto, dalla data di notificazione dell'avviso di liquidazione o di accertamento, decorre il termine di 60 giorni non solo per la presentazione del ricorso avverso la determinazione del tributo, ma anche avverso la determinazione della rendita. Il Comune deve pertanto indicare negli avvisi che contro gli stessi potrà proporsi ricorso chiamando in giudizio rispettivamente il Comune o l'Ufficio del Territorio od anche entrambi, nel caso in cui si voglia contestare sia l'importo richiesto dall'ente impositore a titolo di Ici sia la rendita attribuita, sulla base della quale è stata determinata l'imposta.
 - L'art. 5, c. 4, primo periodo, del d.lgs. 504/92 – che stabilisce che per i fabbricati non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore degli immobili è determinato con riferimento alla "rendita dei fabbricati similari già iscritti" – appare incompatibile con la disposizione del comma 1 dell'art. 74, in quanto, dal 1° 1.00, nessuna rilevanza giuridica può essere riconosciuta ad una rendita presunta, poiché ai fini Ici è solo la rendita attribuita, ritualmente notificata, ovvero quella "proposta" dal contribuente secondo la procedura Doc-Fa, che rende possibile assolvere correttamente l'obbligazione tributaria. Il Comune, del resto, fino al momento in cui al contribuente non viene notificata la rendita catastale, non può legittimamente richiedere l'imposta dovuta, impossibile da quantificare.

DALLE RIVISTE...

Aliquote Ici alle Giunte, dubbio di costituzionalità Novità fiscali (inopportune) per gli amministratori condominiali Tributo provinciale ambientale e tariffa rifiuti

Su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 1/01) nota a sentenza di Stefano Giove "Sulla validità della clausola di aumento del canone di locazione".

Immobili & Proprietà (n. 2/01) pubblica uno studio di Elisabetta Magini dal titolo "Il supercondominio: nozione, disciplina giuridica ed orientamenti giurisprudenziali".

Su *Capital*, marzo '01, per la rubrica "Le vie della moda", documentato articolo di Giuseppe Meroni su Via Monte Napoleone (titolo: Lo sbalzo del mattone).

Stefano Maini scrive su *crocevia* (n. 2/01) un articolo in materia di accesso ai cantieri per le verifiche edilizie nell'attività della Polizia municipale.

Numerosi, come sempre, gli articoli da segnalare dall'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/01). Oltre al Presidente confederale – direttore della rivista, com'è noto – vi pubblicano studi Vittorio Angiolini (dubbio di costituzionalità per l'attribuzione alle Giunte della competenza a stabilire le aliquote Ici), Rino Enne (Novità fiscali inopportune per gli amministratori condominiali), Franco Gallo (Tributo provinciale ambientale e tariffa rifiuti), Luca Malagù (sulla proposta Confedilizia per le tasse sulla casa), Antonio Mazzeo, Nino Scipelliti e Paolo Scalettari (sul blocco sfratti della Finanziaria), Flavio Saltarelli (Antenna selvaggia in condominio?) e – ancora – Nino Scipelliti (sugli sfratti delle farmacie).

"Profili di ricognizione d'ordine del regime dei beni naturali": è il titolo dello studio che Angelo Perfumo pubblica su *i Tribunali Amministrativi Regionali* (n. 11/00).

Su *Nuova Rassegna* (n. 1/01) Antonio Purcaro svolge "Brevi considerazioni in materia di compravendita immobiliare e competenze degli organi comunali".

Gianleo Giovanni Grego commenta su *il Corriere giuridico* (n. 2/01) una sentenza della Cassazione sulla relazione di accessibilità del condominio.

"L'acquisto mortis causa della prima casa è negozio agevolato ai fini delle imposte ipotecaria e catastale": lo sostiene Francesco Paolo D'Orsogna su *il fisco* (n. 8/01).

La rivista *Tributi* del Ministero delle finanze pubblica uno studio di Massimo Iervolino sul trattamento tributario agevolato dei beni culturali.

La nota sentenza della Corte Costituzionale sul ritardato rilascio degli immobili è commentata da Modestino Villani su *i Contratti* (n. 2/01).

Studio di Silvestro Russo (su *Il Consiglio di Stato* n. 11/00) dal titolo "Profili di convergenza delle discipline amministrative e tributarie degli autoveicoli storici, oggi".

"Il bello del mattone" è il titolo di un esaustivo (come sempre) articolo di Gino Pagliuca su *Panorama* (15.3.'01), con intervista – anche – al Presidente confederale.

Le immissioni di rumore negli edifici è l'argomento dello studio che Raffaele Gigante pubblica su *Consulente immobiliare* (n. 650/01).

Dell'omessa denuncia del contratto di locazione all'Autorità di P.S. si occupa Michele Gaetani su *Il Giudice di pace* (n. 1/01) commentando una sentenza in merito. Sullo stesso numero della stessa rivista Alessandro Maniaci scrive della disciplina e degli accertamenti sulla concreta incidenza delle immissioni tra condomini.

Lorenzo Cassitto tratta delle nuove tecnologie e della sicurezza delle case relativamente all'antintrusione su *La Proprietà Edilizia* (n. 6/00).

Elena Avolio si occupa sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 6/00) del principio dell'apparenza del diritto nella ripartizione delle spese condominiali.

Per finire, ancora dell'attribuzione alle Giunte della potestà di stabilire le aliquote dei tributi comunali e provinciali. Ne tratta Andrea Giovanardi sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 1/01).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

La proposta è stata illustrata ieri dal presidente di Confedilizia

Ici zero sulle locazioni

Per incentivare la stipula dei contratti agevolati

NELLA SEZIONE DI DIRITTO & FISCO
GRATUITO PATROCINIO - Alzato a 18 milioni di reddito il tetto per l'ammissibilità

DI ALESSANDRA RUCCLARDI
Niente Ici sulle abitazioni date in affitto con contratti agevolati. L'assorbimento dell'imposta sugli

DIRITTO & ROVESCIO
Incarante del ridicolo lo psichiatra Paolo Cruppi terrà, alla Biblioteca comunale di Novi Ligure, una conferenza

ItaliaOggi dell'1.3.'01 ha dato conto in prima pagina, con il titolo soprariportato, dell'iniziativa Confedilizia in materia di azzeramento dell'Ici per i contratti agevolati

La scissione del patrimonio immobiliare non è elusiva

La semplice scissione parziale ex art. 2504-septies – mediante la quale vengono trasferiti ad una società di nuova costituzione gli immobili e, i relativi impianti di pertinenza, ai medesimi valori fiscali riconosciuti in capo alla scissa – non può considerarsi di per sé operazione elusiva e quindi censurabile dall'ordinamento. Tuttavia, eventuali altri atti, fatti o negozi non rappresentati o eventualmente effettuati successivamente alle operazioni di scissione e cessione della partecipazione, potranno essere considerati parte di un disegno più ampio ed eventualmente rientranti nelle ipotesi elusive ai sensi dell'art. 37 – bis del d.p.r. 600/73. E' quanto affermato dalla Risoluzione 23.3.'01, n. 23 dell'Agenzia delle Entrate, in risposta a specifico quesito.

Le Finanze sul rimborso delle imposte "prima casa"

Come riferito su *Cn* nov. '00, con la sentenza 28.9.'00, n. 416, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma del Collegato alla Finanziaria '99 che, nel prevedere la cumulabilità delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" di cui al d.l. 12/85 (conv. dalla l. 118/85) con quelle regolate dalla l. n. 168/82, per tutti i rapporti tributari non ancora definiti alla data di entrata in vigore del "Collegato" stesso, negava il diritto al rimborso in favore dei contribuenti che avessero già versato interamente l'imposta. Nello stesso numero di *Cn* è stato anche pubblicato il modello di istanza di rimborso predisposto dalla Confedilizia, per la restituzione dell'imposta versata in eccesso, precisandosi che legittimati alla presentazione sono coloro che, avendo al 1°.1.'99 (data di entrata in vigore della L. 23.12. 1998, n. 448) un rapporto tributario non ancora definito, si trovassero nella medesima condizione al momento della pubblicazione della sentenza della Corte costituzionale (11.10.'00).

Degli effetti della sentenza 416 si occupa ora l'Agenzia delle Entrate delle Finanze, con Circolare 20.3.'01, n. 28/E. Nella stessa si afferma che, ricorrendo tutte le condizioni previste dal d.l. 12/85, sarà riconosciuto il diritto al rimborso su quanto versato in eccedenza rispetto a quanto dovuto, esclusivamente con riferimento ai rapporti non definiti al 1°.1.'99 e ugualmente non esauriti alla data dell'11.10.'00. In particolare - aggiungono le Finanze - si procederà d'ufficio, ovvero senza necessità di proposizione o di rinnovazione dell'istanza di rimborso, in presenza delle seguenti condizioni (non contrastanti con i presupposti per l'ottenimento del rimborso, indicati su *Cn* nov. '00 e sopra richiamati):

- pendenza al 1°.1.'99 di un giudizio instaurato avverso l'atto impositivo ovvero avverso il rifiuto tacito del rimborso dell'imposta non dovuta, richiesto entro il termine di 3 anni dal versamento;
- pendenza al 1°.1.'99 del termine ordinario di prescrizione per ricorrere avverso il rifiuto tacito del rimborso, tempestivamente richiesto (10 anni dalla proposizione dell'istanza);
- in entrambi i casi, assenza di un giudicato sfavorevole alla data di pubblicazione della sentenza (11.10.'00) ovvero pendenza, alla stessa data, del termine ordinario di prescrizione di 10 anni per ricorrere avverso il rifiuto tacito del rimborso, tempestivamente richiesto.

Quanto agli aspetti procedurali, la Circolare invita gli uffici inte-

ressati a riesaminare il contenzioso pendente in materia, procedendo all'abbandono delle controversie con le modalità di rito (in via di autotutela, mediante riduzione della pretesa avanzata con l'atto impugnato, cui consegue l'estinzione del giudizio per cessata materia del contendere; ovvero, qualora sia già intervenuta sentenza sfavorevole, prestando acquiescenza o, se risulta già proposta un'impugnazione, rinunciando all'appello, "avendo cura di pervenire ad un accordo con la controparte ai fini della compensazione delle spese").

La Circolare si preoccupa infine di aggiungere che "sulla base delle considerazioni sopra svolte non può essere, quindi, condivisa la tesi secondo cui, a seguito della sentenza n.416/2000, sarebbe consentita una riapertura dei termini per la presenta-

zione dell'istanza di rimborso da presentare ai sensi dei citati artt. 77 del D.P.R. n. 131/1986 e 17 del D.Lgs. n. 347/1990, con decorrenza dall'11 ottobre 2000, data di pubblicazione della sentenza stessa".

Si tratta di una considerazione condivisibile, se il suo intento è quello di escludere il diritto al rimborso in assenza dei presupposti sopra indicati (quelli - in sostanza - della non definitività del rapporto giuridico sia al 1°.1.'99 sia all'11.10.'00). Resta però ferma l'utilità della presentazione dell'istanza, non potendosi ritenere scontato che tutti gli uffici periferici seguano tempestivamente le istruzioni di cui sopra, soprattutto qualora il rapporto sia divenuto definitivo dall'11.10.'00 ad oggi (essendo nel frattempo, ad esempio, intervenuta sentenza passata in giudicato).



Volumetti del Ministero delle finanze illustrativi delle novità legislative per la casa e in materia di successioni e donazioni. Sono stati inviati a tutte le Associazioni territoriali, dove possono essere consultati dai soci



Già il diritto etrusco (come risulta dalla pubblicazione di cui riproduciamo la copertina) prevedeva clausole cogenti per le locazioni. Così viene interpretata la famosa "Tavola di Cortona", che prevedeva - anche - che i contratti venissero depositati (una specie di "registrazione") presso quattro cittadini del villaggio interessato alla singola locazione

AVVISO IMPORTANTE

PROPRIETARI DI CASA NON STANCATEVI DI PROTESTARE CONTRO LE INIQUHE TASSE BONIFICA

Qualcosa abbiamo già ottenuto,
ma resta ancora molto da fare

UN METODO EFFICACISSIMO È QUELLO
DI INTERESSARE STAMPA E TV

ESPONETE IL VOSTRO
CASO PERSONALE

a

Redazione "Mi manda Rai tre"
Via Teulada, 66
00195 ROMA

Le leggi tributarie si adeguano allo Statuto del contribuente

Con il d.lgs. 26.1.'01, n. 32, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 5.3.'01, n. 53, sono state emanate disposizioni correttive delle vigenti leggi tributarie al fine di renderle coerenti con i principi contenuti nello Statuto del contribuente (cfr. *Cn* sett. '00). Il provvedimento interviene - fra l'altro - sulle norme riguardanti l'accertamento e la liquidazione delle imposte sui redditi, dell'iva, dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dei tributi locali.

A proposito di Ici - analogamente agli altri tributi - viene aggiunto un comma all'art. 11, che stabilisce che gli avvisi di liquidazione e di accertamento devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto e alle ragioni giuridiche che li hanno determinati. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale.

Le novità Ici della Finanziaria spiegate dalle Finanze

Le novità in materia di imposta comunale sugli immobili introdotte dalla Finanziaria 2001 (cfr. Cn gen. '01) sono illustrate dalla Circolare 7.3.'01, n. 3/FL, della Direzione centrale per la fiscalità locale del Ministero delle Finanze, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 23.3.'01, n. 69.

Nuove modalità di versamento (art. 18, comma 1)

Il versamento dell'imposta, da quest'anno, deve avvenire in due rate, di cui: la prima, entro il 30 giugno, pari al 50% dell'Ici dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente; la seconda, entro il 20 dicembre, pari al saldo dell'Ici dovuta per l'intero anno, comprensiva dell'eventuale conguaglio sulla prima rata.

In alternativa, è possibile versare l'Ici complessivamente dovuta in un'unica soluzione, entro il 30 giugno; in questo caso il contribuente dovrà calcolare l'imposta dovuta applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore nell'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente.

La Circolare illustra a tal proposito alcuni esempi di situazioni particolari che richiedono un'analisi specifica:

1. immobile che nell'anno in corso venga destinato ad altro uso: l'Ici deve essere calcolata applicando alla nuova fattispecie impositiva le aliquote e le detrazioni in vigore per l'anno precedente per tale fattispecie.
2. terreno agricolo che nel 2001 diventa edificabile o immobile che solo nel 2001 viene adibito ad abitazione principale: l'Ici deve essere commisurata ai dodici mesi dell'anno 2000 sulla base rispettivamente del valore venale in comune commercio e delle aliquote in vigore per i terreni edificabili e delle aliquote e delle detrazioni vigenti per le abitazioni principali nello stesso anno 2000.
3. contribuente che ha acquistato un immobile il 1° 10.'00: l'Ici deve essere calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente, indipendentemente dalla circostanza che nel 2000 il contribuente abbia avuto il possesso dell'immobile per soli tre mesi. Si dovrà insomma procedere a un calcolo che ha come risultato un importo pari al 50% della somma che si

sarebbe dovuta versare se si fosse posseduto l'immobile per i dodici mesi dell'anno precedente.

4. contribuente che abbia venduto un immobile il 28.2.'01: l'Ici dovuta per il 2001 può essere commisurata, per la scadenza di giugno, ai due dodicesimi dell'importo calcolato sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente; entro il 20 dicembre si dovrà versare l'eventuale conguaglio risultante dalle variazioni regolamentari deliberate dal Comune per il 2001.

Pertinenze

(art. 18, comma 2)

La norma stabilisce che, fino all'anno di imposta 2000 compreso (estendendo, quindi, di un anno la previsione della Finanziaria dello scorso anno), l'aliquota ridotta stabilita per l'abitazione principale non si applica alle pertinenze della stessa. Ribadendo il principio affermato con riferimento alla disposizione della Finanziaria 2000, le Finanze chiariscono che dal 1° 1.'01 alle pertinenze deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, indipendentemente dal fatto che il Comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze.

Soggettività passiva Ici

(art. 18, comma 3)

La norma prevede che in caso di immobili insistenti su aree demaniali, dal 2001 soggetto passivo dell'Ici è il concessionario. Fino al 31.12.'00 – spiega il Ministero – il concessionario in questione non poteva essere considerato soggetto passivo dell'Ici poiché, anche se di fatto possedeva l'immobile, il pos-

sessio non era a titolo di proprietà, di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie o di locazione finanziaria.

Proroga dei termini per la notificazione degli avvisi di liquidazione e di accertamento

Il differimento al 31.12.'01 dei termini per la notificazione degli avvisi di liquidazione e di accertamento dell'Ici scadenti il 31.12.'00, per le annualità di imposta 1995 e successive, comporta che gli atti impositivi interessati alla proroga siano – secondo la Circolare – i seguenti:

- avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni relative all'Ici dovuta per gli anni 1995, 1996, 1997 e 1998;
- avvisi di accertamento in rettifica relativi all'Ici dovuta per gli anni 1995, 1996 e 1997;
- avvisi di accertamento d'ufficio relativi all'Ici dovuta per l'anno 1995.

Per la liquidazione a seguito di attribuzione della rendita la proroga riguarda le annualità di imposta 1994 e successive.

Versamento dell'Ici nel caso di immobili in multiproprietà

La norma si riferisce alle ipotesi di proprietà turnaria o di multiproprietà, per le quali viene stabilito che il pagamento dell'Ici è effettuato dall'amministratore di condominio o della comunione. Per tale fattispecie l'amministratore è autorizzato a prelevare l'importo necessario al pagamento dell'Ici dalle disponibilità finanziarie del condominio o della comunione e ad attribuire le relative quote al singolo titolare dei diritti di godimento, addebitandole nel rendiconto annuale.

Regolamento e norme inderogabili

Il lettore A. S. di Torino commentando un nostro precedente intervento sui regolamenti condominiali chiede di sapere quali sono le norme che prevalgono «comunque» sulle disposizioni di un regolamento. La risposta ci è fornita dall'ultimo comma dell'articolo 1138 cc, che stabilisce: «Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, 2° comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137». Omettiamo l'esame della prima parte della norma – di per sé chiarissima, oltre che ovvia – e vediamo una per una le disposizioni inderogabili.

- **L'articolo 1118, 2° comma** stabilisce che il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni (quelle indicate nell'articolo 1117), sottrarsi a contribuire alle spese per conservarle.

- **L'articolo 1119** sancisce l'inderogabilità delle cose comuni.

- **L'articolo 1120** stabilisce una maggioranza qualificata (articolo 1136, 5° comma) per le innovazioni migliorative e il divieto assoluto delle innovazioni pregiudizievoli.

- **L'articolo 1129** dispone l'obbligo di nominare l'amministratore quando i condomini sono più di quattro, determina il periodo di durata della carica (un anno) e stabilisce i casi (da considerarsi per questo tassativi) di revoca dell'amministratore.

- **L'articolo 1131** stabilisce che l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio nei limiti di cui all'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento. Sarebbe dunque valida una clausola del regolamento che ampliasse i poteri di cui all'articolo 1130, ma non una clausola che li riducesse (ad esempio vietando all'amministratore di riscuotere dai condomini le spese di condominio).

- **L'articolo 1132** regola il dissenso dei condomini rispetto alle liti promosse da o contro il condominio in caso di soccombenza.

- **L'articolo 1136** disciplina la costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni.

- **L'articolo 1137** disciplina le modalità di impugnazione delle delibere dell'assemblea.

Con riferimento a tale ultima disposizione di legge, stante la sua inderogabilità, sarebbe nulla una norma del regolamento di condominio che stabilisse in 60 giorni (anziché in 30) il termine di decadenza per impugnare una delibera contraria alla legge o al regolamento stesso.

CODICE PENALE

Non va poi dimenticato che l'articolo 72 delle disposizioni di attuazione del codice civile stabilisce che i regolamenti di condominio non possono derogare agli articoli 63 (solidarietà di chi subentra nei diritti di un condomino, nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente), 66 (obbligo di convocare l'assemblea), 67 (rappresentanza dei condomini in assemblea), 69 (divieto di revisione delle quote di condominio, se non nei casi di errore materiale o di sperequazione sopravvenuta). Oltre a tali norme, ovviamente, il regolamento di condominio non può derogare alle disposizioni di legge considerate imperative, in quanto dettate a tutela dell'interesse pubblico (sono tali, ad esempio, la gran parte delle disposizioni del codice penale), all'ordine pubblico o al buon costume (sarebbe ad esempio palesemente nulla la clausola che consentisse l'esercizio di una casa di tolleranza in ambito condominiale).

Giorgio Parmeggiani
Coordinamento legali Confedilizia

Intesa Proprietà Fondiaria-Confedilizia

I Presidenti della Federazione nazionale della Proprietà Fondiaria, avv. Giuseppe Visconti, e della Confedilizia, avv. Corrado Sforza Fogliani, hanno sottoscritto il 22 marzo un "Protocollo d'intesa" tra le due organizzazioni.

Al fine di rafforzare l'opera in favore dei rispettivi associati, nella dichiarata, irrinunciabile e comune opera, storicamente condotta a difesa dei valori insostituibili del diritto alla proprietà e del libero mercato e nell'auspicare una politica fiscale sui cespiti immobiliari ricondotta ad equità, le due organizzazioni hanno concordato di avviare un rapporto di reciproca collaborazione, da attuarsi attraverso: a) scambio di notizie ed informazioni in materia parlamentare, legislativa e giurisprudenziale; b) promozione e sostegno di atti normativi ed amministrativi di comune interesse; c) integrazione della copertura territoriale delle due Organizzazioni; d) accordo sullo strumento operativo di liberi contratti, quale elemento qualificante ed essenziale della contrattazione; reciproca assistenza agli associati alle due Organizzazioni per la stipula di tali atti; previsione di una corsia preferenziale che renda operativo il trattamento di miglior favore per l'assistenza stessa; e) disponibilità a fornire reciproca assistenza ai rispettivi associati in materia edilizia, locativa, condominiale, agraria, agro-alimentare e di consulenza, con particolare riguardo alla classificazione catastale degli immobili, urbani e rurali.

NOVITÀ IN LIBRERIA



NOVITÀ

Corte di Cassazione Penale
Sez. III, 27 novembre 2000, n. 12128.
Rev. Papadia - Est. Squassoni - P.m. Izzo (conf.)

Posto che a) un manufatto può definirsi "precario" (e pertanto escluso dal regime concessorio) qualora sia destinato a soddisfare esigenze contingenti, specifiche, cronologicamente delimitate e ad essere rimosso dopo il momentaneo uso e che b) il requisito della precarietà non può essere collegato al carattere di stabilità temporanea soggettivamente attribuito alla costruzione, dovendo, piuttosto, essere individuato in relazione alla estrinseca finalità dell'opera stessa, deve conseguentemente considerarsi vera e propria costruzione la roulotte dotata solo di una parvenza di mobilità (avendo le ruote carattere simbolico ed uso eventuale), per essere stabilmente incardinata al suolo con accorgimenti tecnici atti a garantirne la stabilità. (C.p., art. 81; L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 20; L. 8 agosto 1985, n. 431, art. 1 sexies) (1).

(1) In senso conforme v. Cass. pen., sez. III, 3 luglio 2000, n. 7601, in *Riv. pen.* 2001; cfr. anche App. Trento 14 aprile 1986, n. 276, ivi 1986, 621, secondo cui, atteso il disposto dell'art. 4 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, sono assoggettate alla concessione edilizia da parte del sindaco le installazioni di roulotte e, più in generale, delle cosiddette case mobili, solamente quando esse non comportino un uso precario, ma soddisfino in permanenza determinate esigenze dell'uomo, comportando di conseguenza attività di trasformazione urbanistico edilizia del territorio. (Nella specie, la Corte ha ritenuto che l'applicazione di un soppalco e di una pedana con scalletta ad una roulotte non basti a ritenere la stabilità funzionale dell'installazione mancando i servizi essenziali per un habitat duraturo, da cui la non soggezione dell'opera a concessione edilizia).

Corte di Cassazione
Sez. III, 16 novembre 2000, n. 14871
Pres. Coco - Est. Manzo - P.m. Frazzini (conf.)

Lo "ius tollendi" di cui all'art. 1593 cod. civ. può essere esercitato anche successivamente alla cessazione del rapporto locatizio, in quanto la disposizione, che riconosce al conduttore il diritto di togliere le addizioni, separabili senza nocumento della cosa locata, non fissa un termine per l'esercizio di tale diritto, ma condiziona soltanto l'esercizio di esso alla volontà del proprietario di non voler ritenere per sé le addizioni. (C.c., art. 1593) (1).

(1) v. in senso conforme Cass. 30 aprile 1958, n. 1430, in F. Lazzaro e R. Preden, *Il codice delle locazioni*, ed. Giuffrè, Milano 2000, 302. Contra, Trib. Nocera Inferiore 8 ottobre 1999, in *Arch. loc.* 2000, 464, secondo cui lo "ius tollendi", che - a norma del primo comma dell'art. 1593 c.c. - spetta al conduttore il quale abbia eseguito addizioni sulla cosa locata, non può essere esercitato successivamente alla riconsegna dell'immobile, posto l'acquisto della proprietà dell'addizione da parte del locatore in forza del principio di accessione.

Il Catasto non può chiedere documenti che ha già

L'Agenzia del Territorio delle Finanze ha emesso una Circolare (13.3.'01, n. 1), in seguito a segnalazioni che evidenziano la richiesta da parte di alcuni Uffici di documentazione integrativa, a corredo di quella ordinariamente prevista per la presentazione di atti di aggiornamento nonché un accentuato ricorso alla procedura straordinaria di rilascio degli atti di aggiornamento cartografico, senza approvazione, prevista una volta decorsi 20 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Sul primo aspetto la Circolare evidenzia che la prassi di alcuni Uffici di richiedere in allegato atti notarili o elaborati tecnici pregressi, non ancora registrati nella banca dati catastale, non può essere intesa come obbligo imposto dall'Amministrazione, bensì come iniziativa del singolo professionista, finalizzata a ridurre i tempi per l'approvazione. Al di fuori di queste ipotesi non risulta giustificata la pretesa da parte degli Uffici di documenti già in possesso dell'Amministrazione.

Sul secondo punto, la Circolare sottolinea che la procedura in esame, benché prevista dalla normativa, deve ritenersi del tutto straordinaria e subordinata a particolari e circostanziate cause che non consentano transitoriamente la regolare trattazione di tutti i flussi di aggiornamenti in ingresso.

Tassa medico, come si ottiene il rimborso

Con un comunicato stampa del 20.3.'01, il Ministero delle finanze ha fornito ulteriori precisazioni a proposito del rimborso - previsto dal Collegato alla Finanziaria 2000 - dell'80% della quota fissa individuale annua per l'assistenza medica di base (la cosiddetta tassa sul medico di famiglia) versata nel '93 nella misura di 85.000 lire a persona. Importo che - sottolineano le Finanze - non dovrà essere assoggettato a tassazione separata anche se a suo tempo fu dedotto dal reddito complessivo come onere deducibile.

Il rimborso si può ottenere utilizzando alternativamente uno dei seguenti sistemi: a) in compensazione (con il modello F24) a partire dai versamenti dovuti dal 1° 1.'01; b) in diminuzione dalle imposte dovute per il periodo d'imposta 2000 in sede di dichiarazione dei redditi (Modelli 730/2001 e Unico persone fisiche 2001); c) per i contribuenti che percepiscono redditi erogati da un sostituto d'imposta, con restituzione effettuata dallo stesso sostituto mediante minori ritenute Irpef a partire da

Non si capisce in quale modo una particolare istituzione, a cui è dato il nome *Stato*, possa pretendere di usare la propria forza - tramite l'imposizione di norme o la sottrazione di risorse - su persone che non violano alcun diritto altrui e non intendono intrattenere rapporti con essa.

Carlo Lottieri

gennaio 2001, a condizione che gliene sia stata fatta espressa richiesta.

Per i contribuenti che non possono utilizzare i suddetti meccanismi, il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 19.2.'01, n. 32457 (cfr. *Cn mar.* '01), ha previsto che possa essere presentata, entro il 10.12.'01, richiesta di restituzione all'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate (o, se ancora non istituito, all'ufficio distrettuale delle imposte dirette competente).

A proposito della modalità di cui al punto c), le Finanze precisano che nell'istanza al sostituto d'imposta, redatta in carta libera e sottoscritta dall'interessato, e da presentarsi entro il 10.12.'01, il contribuente è tenuto a fornire apposita dichiarazione dalla quale risulti: a) che ha effettuato il versamento relativo alla quota di assistenza medica di base; b) l'esatto ammontare del versamento; c) che l'importo di cui al punto precedente non è stato o non sarà utilizzato in compensazione con il mod. F24; d) che l'importo di cui al punto precedente non è stato chiesto o non sarà chiesto presentando la dichiarazione dei redditi; e) che non è stata presentata o non sarà presentata istanza di rimborso all'Amministrazione finanziaria.

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Locazioni, successioni ed espropriazioni

Il Tribunale di Trapani ha sollevato eccezione di costituzionalità a proposito dell'art. 34, secondo comma, della l. n. 392/78 nella parte in cui prevede a favore dell'inquilino il raddoppio dell'indennità di avviamento nel caso in cui il locatore, liberato un immobile ad uso diverso, anche in via occasionale lo destini alla medesima attività già nello stesso esercitata dal conduttore escamato.

La Commissione tributaria regionale di Genova ha inviato all'esame della Corte costituzionale la disposizione della legge sulle successioni che prevede per il diritto di abitazione il medesimo trattamento tributario del diritto di usufrutto "nonostante il notevole minore valore economico".

Il Tribunale di Reggio Calabria ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti della legge che stabilisce la misura dell'indennità dovuta per illegittime occupazioni acquisitive (espropriazioni di fatto).

PROPRIETÀ FONDIARIA

Espropri, il Prg decide l'indennità

La Corte di cassazione fissa i paletti per la determinazione dell'indennità per l'espropriazione di un fondo edificabile in base al piano regolatore. Secondo le Sezioni unite civili (sentenza n. 125/01), "al fine della determinazione dell'indennità per l'espropriazione di un fondo edificabile in base al piano regolatore ed incluso in un piano per l'edilizia economica e popolare, la valutazione delle possibilità legali ed effettive di edificazione, al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, ai sensi dell'articolo 5 bis del decreto legge numero 333/92, introdotto con la legge di conversione numero 359/92, deve tenere conto delle previsioni di tale piano per l'edilizia in punto di densità volumetriche, quali varianti del piano regolatore, quando esse si traducano in indici medi di fabbricabilità, correlati al totale della superficie lorda dei terreni da destinarsi a spazi liberi, e inoltre si riferiscano all'intera area del piano stesso, o a una porzione differenziata per situazioni indipendenti dal progetto espropriativo, mentre deve trascurare la maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetto delle disposizioni del piano per l'edilizia attinenti alla collocazione sui singoli fondi".

La controversia per cui è stata adita la Corte si incentrava sul problema dell'inclusione o meno, fra le prescrizioni preordinate ad espropriazione, come tali non computabili nella valutazione delle possibilità legali ed effettive di edificazione, dell'indice di fabbricabilità, diverso da quello del piano regolatore generale, fissato con un piano di zona, cioè con uno strumento urbanistico cosiddetto di terzo livello, quale il piano per l'edilizia economica e popolare. La normativa in materia di aree edificabili, stabilisce che l'indennità di espropriazione è determinata dalla semi somma del valore venale e del valore fiscale desunto dal reddito dominicale rivalutato. Inoltre, dispone che, per la valutazione dell'edificabilità delle aree, si devono considerare le possibilità legali ed effettive di edificazioni esistenti "al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio", così recependo il principio dell'influenza ai fini indennitari delle prescrizioni finalizzate all'espropriazione.

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

Citazioni



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

Nell'ordine della società di mercato, l'oggettività non nasce per semplificazione e per decreto: non vi è un'oggettività imposta sui libri di scuola da ministri e burocrati. È in virtù di libere transazioni, accordi e compromessi che all'interno della società vi sono culture e regole che si istituzionalizzano: diventando linguaggi, codici morali, norme giuridiche.

Carlo Lottieri

RECENSIONI

Diritto

Raffaele Tamiozzo, *La legislazione dei beni culturali e ambientali*, Giuffrè ed., pp. 502. Una guida ragionata per studenti, specializzandi e operatori, amministrativi e tecnici, delle pubbliche istituzioni di tutela.

Condominio

La volontaria giurisdizione in materia condominiale, a cura di Alberto Celeste, Giuffrè ed., pp. 281.

Gli interventi "non contenziosi" dell'Autorità giudiziaria nell'amministrazione del condominio.

Sicurezza nei cantieri

Antonio Markovina, *La nuova direttiva cantieri*, Dario Flaccovio ed., pp. 314.

Guida per chi intende conseguire una preparazione tecnica nel campo della prevenzione degli infortuni nei cantieri temporanei e mobili.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione agosto 1999 - agosto 2000	2,7 %	2,02 %
Variatione settembre 1999 - settembre 2000	2,6 %	1,95 %
Variatione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,6 %	1,95 %
Variatione novembre 1999 - novembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variatione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variatione gennaio 2000 - gennaio 2001	3,1 %	2,32 %
Variatione febbraio 2000 - febbraio 2001	3,0 %	2,25 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione agosto 1998 - agosto 2000	4,3 %	3,22 %
Variatione settembre 1998 - settembre 2000	4,4 %	3,30 %
Variatione ottobre 1998 - ottobre 2000	4,4 %	3,30 %
Variatione novembre 1998 - novembre 2000	4,8 %	3,60 %
Variatione dicembre 1998 - dicembre 2000	4,9 %	3,67 %
Variatione gennaio 1999 - gennaio 2001	5,3 %	3,97 %
Variatione febbraio 1999 - febbraio 2001	5,4 %	4,05 %

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

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

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



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

Anno 11
Numero 4

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 3 aprile 2001