



Anno 11 - maggio 2001 - n. 5 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA
notizie

CENTESIMO NUMERO

Questo è il centesimo numero di **Confedilizia notizie**.

Quando - nel novembre del 1991 - cominciammo l' "avventura" della sua pubblicazione, non avremmo mai pensato che questo notiziario sarebbe divenuto - ben presto - un punto di riferimento, preciso e certo, non solo per i proprietari di casa ed i risparmiatori dell'edilizia in genere, ma - in virtù della sua completezza e tempestività - anche per professionisti ed enti in genere dell'immobiliare.

Questo nostro strumento è andato via via perfezionandosi nel tempo, grazie all'aiuto di tutti. E grazie all'aiuto (e ai suggerimenti) di tutti, continuerà a migliorarsi ancora, sempre perseguendo l'obiettivo che a chi lo legga non sfugga alcuna novità (o adempimento) che lo possa interessare, così che egli possa star tranquillo che non ignorerà mai nulla che lo possa riguardare. "Chi legge queste pagine - dice uno slogan della nostra pubblicazione - è certo di essere aggiornato su tutte le ultime novità": uno slogan indovinato e verificato sul campo.

Confedilizia notizie si affianca infatti - come strumento di pronta ed agile informazione per i soci - agli approfondimenti che vengono invece svolti tramite le pubblicazioni della nostra collegata **Confedilizia edizioni** oltre che su numerose riviste, e di cui tutte le Associazioni territoriali vengono tempestivamente informate attraverso le Circolari illustrative (comunque, a disposizione di tutti i Soci presso le oltre 190 sedi della nostra organizzazione) della Segreteria Generale.

A CHI APPREZZA QUESTA PUBBLICAZIONE CHIEDIAMO DI AIUTARCI A MIGLIORARLA, E A MIGLIORARLA ANCOR PIÙ E SEMPRE DI PIÙ.

DONA UN ABBONAMENTO A UN AMICO ISCRIVENDOLO AD UNA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE DELLA CONFEDILIZIA.

BENVENUTI AGLI AMICI DELL'UIPI

Questo numero di **Confedilizia notizie** viene recapitato ai lettori mentre si apre a Venezia il XXXVI Congresso dell'UNIONE INTERNAZIONALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE.

Agli amici di tutto il mondo convenuti a Venezia per il Congresso dell'organizzazione - accreditata all'ONU - della proprietà immobiliare (e nella quale l'Italia è rappresentata dalla CONFEDILIZIA) il più caro, e fraterno, BENVENUTO insieme ai migliori auguri di BUON LAVORO, nell'interesse di tutti.

Il Presidente a Firenze

Il Presidente confederale ha portato il saluto della Confedilizia al Convegno Assotrusti svoltosi a Firenze sul tema "Il trust come strumento innovativo di gestione del patrimonio immobiliare, mobiliare e aziendale", i cui lavori sono stati diretti dal prof. Pier Giusto Jaeger, ordinario di diritto commerciale all'Università statale di Milano. A Roma, Sforza Fogliani ha ricevuto il presidente dell'ADSI romana, Casazza, ed è intervenuto al Seminario di Scenari Immobiliari "Andamento del mercato e previsioni a medio termine". A Piacenza, ha partecipato alla presentazione del Consorzio Servizi Immobiliari costituito da soci Fiaip.

Numerose, come sempre, le interviste a radio e tv. Segnaliamo, tra le altre, le presenze alle trasmissioni - in diretta - "Istruzioni per l'uso" e "GR Parlamento" di Radio Uno nonché le interviste al TG 3 e al GR 1.

IMPORTANTE

Aree di interesse collettivo e indennità di espropriazione

Le aree destinate alla realizzazione di quella serie di impianti, servizi ed usi di interesse collettivo che l'art. 2 del DM 2 aprile 1968 chiama "zona F", costituiscono non già un corpo separato, nella previsione degli strumenti urbanistici, rispetto alle zone A, B, C, D (alla cui destinazione edificatoria sono funzionali), ma concorrono con tutte le altre aree componenti a determinare l'indice edilizio territoriale della zona di cui si tratta, giacché esse sono corredo necessario ed elemento costitutivo della edificabilità della zona specifica cui - secondo una proporzione necessaria per volontà legislativa - ineriscono, e sono pertanto pienamente partecipi di tutti i parametri edificatori che la caratterizzano. Di essi, pertanto, occorre far conto ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione (e di occupazione) ex art. 5 bis della legge 359/92.

Corte di Appello di Firenze. Pres. Santilli, Rel. De Simone

L'importante decisione (appieno condivisibile, per la quale non risultano precedenti editi) è in via di pubblicazione, nel suo testo integrale, sulle riviste *Archivio civile* e *Archivio delle locazioni e del condominio*, dirette dal Presidente confederale.

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

Modalità di versamento del contributo unificato di iscrizione a ruolo

Con d.p.c.m. 1° 3.'01, n. 126, sono state disciplinate le modalità di versamento del contributo unificato per le spese degli atti giudiziari, previsto dall'art. 9 della legge 488/99 (cfr. *Cn* genn. '00), la cui applicazione è stata da ultimo differita, con la Finanziaria 2001, all'1° 7.'01 (cfr. *Cn* genn. '01). Sul nuovo sistema sostitutivo dei bolli pesano ancora - nonostante reiterate richieste di chiarimento - le incognite interpretative in materia di cause locatizie e condominiali che la Confedilizia ha sottoposto ai Ministeri della giustizia e delle finanze (cfr. *Cn* febr. e giu. '00).

Il contributo dovrà essere corrisposto, anche con modalità telematiche, mediante: a) versamento effettuato attraverso i concessionari della riscossione; b) versamento in conto corrente postale intestato alla sezione di tesoreria provinciale dello Stato; c) versamento presso le rivendite di generi di monopolio e di valori bollati.

Un decreto del Ministero delle finanze, di concerto con i Ministeri della giustizia e del tesoro, stabilirà le regole tecniche di effettuazione del versamento con modalità telematiche e presso le rivendite di generi di monopolio e di valori bollati. Lo stesso decreto conterrà le disposizioni tecniche per la trasmissione per via telematica all'ufficio giudiziario, da parte degli intermediari, della ricevuta del versamento o degli estremi identificativi dello stesso.

AMENITÀ

Ce l'hanno con la Confedilizia

A Napoli, Convegno organizzato (pensate un po'...) dall'Ordine ingegneri. Sono preoccupati (pensate un po'...) della pubblica incolumità e chiedono a gran voce (per il bene pubblico, s'intende!) l'istituzione (pensate un po'...) del "libretto casa": di un libretto, cioè, che darebbe un po' di lavoro a professionisti che non ne hanno. Insieme agli ingegneri, gruppuscoli vari, anche di proprietari (pensano che, gravando i proprietari di incombenze burocratiche, ne guadagnerebbero, perché sarebbero costretti a ricorrere a loro).

Ce l'hanno tutti con la Confedilizia: che non capisce, è insensibile ai problemi dell'incolumità, non ci sta...

Gela tutti, però, il diessino sen. Parola, relatore alla Camera - nella passata legislatura - del disegno di legge del Governo D'Alema per l'istituzione del libretto: "È inutile gridare", dice pressappoco così. "Fin che c'è l'opposizione della Confedilizia - prosegue - è impensabile istituire il libretto..."

Professionisti senza lavoro e costruttori senza committenti, sono serviti.

Billè confermato Presidente Confcommercio

Sergio Billè è stato confermato alla Presidenza della Confcommercio.

Il Presidente confederale gli ha inviato i rallegramenti della nostra organizzazione.

Bedoni confermato Presidente Coldiretti

Paolo Bedoni è stato confermato Presidente della Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti.

Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire vivi rallegramenti ed ogni augurio.

Vigne e Pietrolucci nel Comitato incendi

Il Presidente confederale ha confermato il comm. Michele Vigne (titolare) e l'arch. Paolo Pietrolucci (supplente) quali componenti per il prossimo triennio, in rappresentanza della proprietà edilizia, del Comitato Centrale Tecnico-scientifico per la prevenzione incendi, istituito presso il Ministero dell'Interno-Direzione generale della Protezione civile e dei Servizi anticendi.

Censimento amianto

Con legge 23.3.'01 n. 93 è stato disposto il censimento della presenza di amianto sul territorio nazionale, ai fini degli interventi di bonifica.

Entro trenta giorni dalla sua entrata in vigore (29.4.'01), la legge prevede che sia emanato un Decreto ministeriale per stabilire - tra l'altro - i criteri per l'attribuzione del carattere di urgenza agli interventi anzidetti.

Il riferimento è alla legge 27.3.'92 n. 257 (cfr. da ultimo, *Cn* maggio e dicembre '99).

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina dall'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Plusvalenze indennità

La Commissione tributaria provinciale di Padova ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 11 della legge 30.12.1991 n. 413, relativo alla tassabilità delle plusvalenze concernenti indennità di esproprio o somme percepite a seguito di cessioni volontarie nel corso di procedimenti espropriativi.

Niente 36% per la metanizzazione

Non è applicabile la detrazione Irpef del 36% al contributo a fondo perduto che i partecipanti a un consorzio pagano ad un'azienda di erogazione del gas, a titolo di compartecipazione al 60% della spesa per l'opera di metanizzazione. Lo ha precisato la Risoluzione 10.4.'01, n. 45/E, dell'Agenzia delle Entrate, spiegando che il contributo in questione non può configurarsi come onere di urbanizzazione e che, comunque, non ricorrono gli altri presupposti previsti dalla legge n. 449/97.

AMENITÀ

Quando vien buono anche il G8

Sotto la data del 24 aprile scorso il Sindaco di Genova prof. Pericu ha emesso un'ordinanza con la quale si ordina ad ogni amministratore di condominio, relativamente agli edifici del Centro storico, di esporre nell'atrio dell'edificio di competenza un' idonea targhetta, fissata in modo stabile, recante il proprio nominativo, relativo recapito e numero telefonico.

L'ordinanza è in corso di impugnazione da parte della Confedilizia, che la reputa dovuta ad esclusivi fini corporativi, gravanti in ultima analisi sulla proprietà. In questa sede, sarà comunque sufficiente rilevare che un' analoga iniziativa non aveva ottenuto, tempo fa, la prescritta maggioranza in Consiglio comunale (da cui - all'evidenza - la forma "surrogatoria" dell'ordinanza sindacale). E che, nelle premesse dell'ordinanza, il Sindaco spiega che la targhetta in questione servirà a contattare gli amministratori al fine - in occasione degli interventi connessi allo svolgimento a Genova della manifestazione "Vertice G8" - di "eliminare tutte quelle situazioni di degrado evidente che nuocciono all'immagine complessiva di decoro urbano".

Quando si dice dell'importanza del G8 ... Davvero grande, tanto da dar luogo ad iniziative inimmaginabili... Fino all'obbligo delle targhettole (solo nei condomini, però, chissà perchè...).

CONDOMINIO

Radiodiffusione da satellite, "innovazioni necessarie"

Il D.L. 23.1.2001 n. 5 (convertito nella legge 20.3.2001 n. 66) reca all'articolo 2 bis (dalla seguente rubrica: "Trasmissioni radiotelevisive digitali su frequenze terrestri. Sistemi audiovisivi terrestri a larga banda") un comma 13, testualmente così concepito: "Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'art. 1120, primo comma, del codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'art. 1136, terzo comma, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali". Il primo comma dell'art. 1120, com'è noto, recita: "I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni". Dal canto suo, l'art. 1136, terzo comma, recita: "Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio".

La norma - finora sfuggita all'attenzione generale - è in vigore dal 25.3.2001, ma necessita tuttora di notevoli approfondimenti per appurarne la reale portata, in specie in relazione al fatto che non si comprende il richiamo all'art. 1120, primo comma, se il quorum deliberativo è comunque sempre quello di cui all'art. 1136, terzo comma, pur fissato - come visto - per le sole assemblee di seconda convocazione.



da *il Giornale* 27.3.'01

La Confedilizia aveva denunciato da tempo il meccanismo delle vendite degli enti pubblici. Poi, il riconoscimento ...

Attenzione alle memorie della Prima guerra mondiale

Il 31 marzo è entrato in vigore la legge 7.3.2001 n. 78 riguardante la "Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale". In particolare - per quanto di interesse - la legge vieta "gli interventi di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche" delle seguenti cose "relative ad entrambe le parti del conflitto": a) forti, fortificazioni permanenti e altri edifici e manufatti militari; b) fortificazioni campali, trincee, gallerie, camminamenti, strade e sentieri militari; c) cippi, monumenti, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni e tabernacoli; d) reperti mobili e cimeli; e) archivi documentali e fotografici pubblici e privati; f) ogni altro residuo avente diretta relazione con le operazioni belliche. Per gli interventi su tali cose, è richiesta l'autorizzazione del Ministero per i beni culturali ove esse siano assoggettate alla tutela di cui al T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali (n. 490/99), fermi i poteri dei Soprintendenti di sospendere i lavori in vista dell'emanazione di un provvedimento di tutela (art. 28, comma 2, predetto T.U.) nonché le competenze in materia di tutela paesistica, del Ministero della difesa e del Ministero delle finanze. I soggetti, privati o pubblici, che intendono provvedere agli interventi di manutenzione, restauro, gestione e valorizzazione delle cose sopra elencate, debbono darne comunicazione, corredata dal progetto esecutivo e di atti di assenso del titolare del bene, almeno due mesi prima dell'inizio delle opere, "alla Soprintendenza" (non meglio - dalle legge - specificata) competente per territorio. Alle cose di cui alla lettera c) dell'elenco di cui sopra si applica l'art. 51 del Testo unico precitato, che stabilisce che "chi dispone ed esegue il distacco" delle cose medesime "deve ottenere l'autorizzazione dal soprintendente".

Chiunque esegua interventi di modifica, di restauro o di manutenzione sulle cose elencate sopra alle lettere a), b), c) ed e), senza darne comunicazione alla Soprintendenza è punito, salvo che il fatto costituisca diverso reato, con la sanzione amministrativa da 5 a 50 milioni. Qualora da tali interventi derivi la perdita o il danneggiamento irreparabile delle cose, ovvero in caso di esecuzione di interventi di alterazione delle loro caratteristiche materiali o storiche, si applica - salvo che il fatto costituisca diverso reato - l'arresto da 6 mesi a un anno e l'ammenda da 1 a 50 milioni.

Sempre per effetto della stessa legge, chiunque possieda o rinvenga reperti mobili o cimeli relativi al fronte terrestre della Prima guerra mondiale di notevole valore storico o documentario, ovvero possieda collezioni o raccolte dei citati reperti o cimeli, deve darne comunicazione al Sindaco del Comune nel cui territorio si trovano entro il 30 maggio 2001, oppure entro 60 giorni dal ritrovamento, indicandone la natura, la quantità e, ove nota, la provenienza. Chi non ottempererà a queste prestazioni è punito con la sanzione amministrativa da 500 mila lire a 1 milione.

Il testo integrale della legge può essere richiesto, dalle Associazioni territoriali interessate, alla Segreteria Generale.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica
di giurisprudenza
locatizia e condominiale

I principali Accordi territoriali
per le locazioni agevolate

Aggiornamento continuo
sulle decisioni dei Tribunali
in materia di sfratti

SU INTERNET
www.confedilizia.it

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contributi dello Stato in conto capitale o interessi

Una nota del Ministero dei beni e delle attività culturali - Ufficio Centrale per i beni archeologici, architettonici, artistici e storici, del 6 febbraio 2001 inviata a tutti i Soprintendenti, ha per oggetto l'interpretazione dell'art. 45 del D.L. 29/10/99 n. 490. Ecco il testo integrale della nota stessa: "Con riferimento alla problematica concernente l'oggetto, vista la relazione dell'Ispettorato Centrale, questo Ufficio richiama l'attenzione delle SS.LL. sul contenuto dell'art. 45 - comma 1 - del decreto legislativo 490/1999 che dispone che gli immobili di proprietà privata restano accessibili al pubblico, rimandando ad ogni singola convenzione i limiti temporali dell'obbligo di apertura al pubblico; tale limite varia in base all'importanza del bene, al/i contributo/i ricevuto/i, alla tipologia degli interventi. Si rappresenta altresì quanto appresso specificato: - per prassi consolidata, dovrà essere consentito l'accesso al pubblico ad alcuni ambiti significativi interni e almeno un giorno al mese distribuito nell'arco dell'intero anno; - le suddette convenzioni dovranno prevedere un limite temporale minimo decennale e dovranno essere stipulate anche nel caso in cui i lavori siano stati eseguiti solo sulle facciate".

Nomine ministeriali

Quali "eminenti personalità della cultura", il Ministro dei beni culturali ha nominato componenti del Consiglio per i beni culturali e ambientali per gli anni 2001-2005: Luca Odevaine, Giuseppe Chiarante, Vittorio Ripa di Meana e Vittorio Emiliani.

Queste, poi, le nomine approvate dal ministro Melandri per le Direzioni Generali e le Soprintendenze Regionali:

Direzioni generali

Patrimonio storico, artistico e demotnoantropologico: prof. Mario Serio; Beni architettonici e paesaggio: arch. Roberto Cecchi; Beni archeologici: dott. Giuseppe Proietti; Architettura ed arti contemporanee: arch. Pio Baldi; Beni librari ed istituti culturali: prof. Francesco Sicilia; Archivi: prof. Salvatore Italia; Cinema: dott.ssa Rossana Rummo; Spettacolo dal vivo: dott. Antonino De Simone; Archivio centrale dello Stato: prof.ssa Paola Carucci.

Soprintendenze regionali

Lombardia: arch. Carla Di Francesco; Piemonte: arch. Pasquale Malara; Liguria: arch. Liliana Pittarello; Veneto: dott.ssa Giovanna Nepi Scirè; Friuli: arch. Franco Bocchieri; Emilia: arch. Elio Garzillo; Toscana: prof. Antonio Paolucci; Umbria: ing. Luciano Marchetti; Marche: arch. Francesco Scoppola; Lazio: arch. Ruggero Martines; Campania: prof. Stefano De Caro; Abruzzo: arch. Corrado Bucci Morichi; Molise: dott.ssa Renata Pasquali; Basilicata: dott. Gregorio Angelini; Puglia: arch. Ugo Soragni; Calabria: ing. Attilio Maurano; Sardegna: arch. Paolo Scarpellini.

Per gli immobili vincolati si applica la rendita ridotta anche nelle imposte indirette

In caso di compravendita di immobile di interesse storico-artistico, l'imposta di registro si applica sul valore determinato applicando la minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, posto che l'art. 11, comma 2, della legge n. 413/91 vale sia per il calcolo del reddito ai fini delle imposte dirette sia per i trasferimenti immobiliari. Lo ha statuito la Commissione tributaria regionale del Veneto, sez. XVII, con la sentenza 12.2.'01, n. 2/18/01.

Si tratta di una nuova pronuncia della giurisprudenza, contrastante con l'orientamento espresso dal Ministero delle finanze con la circolare 12.2.'99, n. 34/E, impugnata dalla Confedilizia. Negli stessi termini dei giudici veneti si è espressa da ultimo la Commissione tributaria provinciale di Parma (cfr. *Cn sett.* '00).

Non dovute le imposte ipotecaria e catastale per la successione di beni vincolati

In caso di successione di immobili di interesse storico-artistico non sono dovute le imposte ipotecaria e catastale, posto che tali beni non concorrono a formare l'attivo ereditario (se sono stati sottoposti al vincolo anteriormente all'apertura della successione e sono stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione) e quindi non sono da ricomprendersi fra gli elementi che concorrono a determinare la base imponibile per tali tributi. Lo ha statuito la Commissione tributaria provinciale di Belluno, sez. III, con la sentenza 8.2.'00, n. 13.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Regolarizzazione in rete

Grazie a www.inps.it, si possono denunciare online i collaboratori domestici. Il datore di lavoro deve solo compilare un prospetto del tutto simile alla denuncia cartacea (modello Ld09), indicando tutti i dati anagrafici propri e del suo lavoratore, codici fiscali e, ovviamente, data di assunzione.

ANACAM

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

Troppi ascensori, fuori legge

La terza proroga non ci sarà. Quindi, il 30 giugno tutti gli ascensori italiani non collaudati dall'Ispesl (attualmente circa 30 mila) dovranno essere messi a norma. Diversamente, gli impianti potranno essere bloccati. A dirlo è stato il ministro dell'industria Enrico Letta, rispondendo al presidente dell'Associazione nazionale delle imprese di costruzione e manutenzione degli ascensori (Anacam), Roberto Gianfranceschi. Una doccia fredda sulle imprese nazionali del settore, circa 2 mila, che non hanno tratto eccessivo giovamento dalla riforma con cui è stata spostata la responsabilità dei collaudi degli ascensori dall'Ispesl a 50 enti incaricati dal Ministero dell'industria. "Se per un collaudo occorre mezza giornata", spiega Gianfranceschi, "occorrerebbero 30 mila mezza giornate lavorative. Troppo, visti i tempi ristretti, sia per le imprese sia per gli enti incaricati". Molti ascensori arriveranno quindi a fine giugno senza le necessarie autorizzazioni. E, in caso d'incidente, la responsabilità ricadrà sui proprietari, che potranno rivalersi sulle imprese manutentrici. Una situazione diversa dal passato, quando la responsabilità era solo dell'impresa costruttrice, che poteva avvalersi però dell'omissione di atti d'ufficio dell'Ispesl in caso di mancato collaudo.

Per le imprese che costruiscono ascensori, in prevalenza piccole e medie aziende, si tratta quindi di un grande rischio, che si è cercato di fronteggiare accentuando la pressione sugli enti di collaudo e rafforzando gli organici. Il comparto, che può contare su un elevato numero di impianti (circa 700 mila, che fanno dell'Italia il Paese con il maggior numero di ascensori al mondo) continuerà nei prossimi anni a espandersi e assumere nuova manodopera. "Le imprese italiane, che hanno complessivamente un volume d'affari di oltre 10 mila miliardi di lire l'anno e circa 50 mila addetti, avranno ancora bisogno nei prossimi anni di diverse centinaia di operai e quadri, diplomati e laureati", sottolinea Gianfranceschi, in quanto la tipologia delle abitazioni italiane richiede spesso la presenza dell'ascensore. Mezzo di trasporto che nel nostro Paese è al secondo posto, per numero di passeggeri, dopo l'automobile.

La vastità di questo parco ascensori, con le nuove normative europee che tendono a dare uno standard di sicurezza unico per tutti gli Stati, costringeranno a un adeguamento di tutti gli impianti e alla sostituzione degli ascensori più antichi. Un'esigenza che lo Stato potrebbe sostenere con un contributo per la rottamazione dei vecchi ascensori.

Assemblea nazionale, 5-7 luglio

La 30ª Assemblea nazionale dell'Anacam si terrà a Stresa dal 5 al 7 luglio. Per il 6 luglio è previsto un Forum sul tema "L'Ascensore fra sicurezza e tecnologia" al quale - per la proprietà edilizia - parteciperà il Vicepresidente nazionale della Confedilizia, Vigne, che svolgerà un intervento sul tema "I riflessi sulla proprietà edilizia delle direttive europee per la sicurezza degli ascensori". Nell'ultima giornata dell'Assemblea, sarà eletto il Presidente nazionale e il Consiglio direttivo nazionale.

FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Prelazione, confinante e impresa familiare

La nuova *giurisprudenza civile commentata* (n. 6/00) pubblica un approfondito studio di Angelo Busani dal titolo "La prelazione agraria del confinante".

Su *Giustizia civile* (n. 2/01), approfondita nota di commento a una sentenza della Corte d'appello di Napoli, dal titolo "Ancora in tema di impresa familiare coltivatrice e prelazione agraria". Ne è autore Antonio Manna.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Convegno il 15 giugno ad Ancona

Assotrusts e Confedilizia organizzano per il 15 giugno - alla Sala conferenze dell'Ente Regionale Fiera di Ancona (Largo Fiera della Pesca 11) - un Convegno dal titolo "L'applicazione del diritto dei trusts a favore dell'imprenditore e dell'impresa: profili civilistici e tributari", che sarà aperto da un saluto del Presidente confederale.

I lavori saranno coordinati dal prof. Loris Mancinelli, professore di tecnica professionale all'Università di Urbino, e vedranno come relatori, per la parte civilistica, l'avv. Andrea Moja, avvocato in Milano e presidente Assotrusts (Profili dei trusts interni ed applicazioni dell'utilizzo del trust nelle operazioni immobiliari) e il prof. Angelo Chianale, ordinario di diritto civile all'Università di Torino e notaio (I trusts nell'operatività delle imprese e nella gestione dei patrimoni familiari). Gli aspetti fiscali dei trusts in Italia verranno esaminati dal prof. Andrea Fedele, ordinario di diritto tributario all'Università La Sapienza di Roma e notaio (Soggettività passiva, residenza, imputazione e tassazione dei redditi conseguiti dal trust), dal prof. Dario Stevanato, associato di diritto tributario all'Università di Trieste (Profili tributari dei trasferimenti al trustee e ai beneficiari), dal prof. Franco Paparella, professore di diritto tributario all'Università di Camerino (Profili elusivi del trust) e dal col. Giancarlo Pezzuto della Guardia di Finanza, che tratterà dell'abuso nell'utilizzo del trust e dei profili sanzionatori. I profili di bilancio e tributari del trustee professionale e dell'impresa disponente verranno illustrati dal dott. Maurizio Bastianelli, dottore commercialista in Ancona.

La partecipazione è gratuita. Occorre comunque iscriversi presso la Segreteria organizzativa del Convegno (Studio Mancinelli di Ancona, via Caduti del Lavoro 40, tel. 071-2866628-29; fax 071-2866630; e-mail: studio@studiomancinelli.com). Informazioni, oltre che presso la predetta Segreteria, in Confedilizia: tel. 06-6793489 (r.a.) - fax 06-6793447; e-mail: asotrusts@yahoo.com

Aggiornamenti sul programma del Convegno ai siti www.confedilizia.it e www.assotrusts.it

Resoconto del Convegno di Firenze

Si è tenuto a Firenze nel mese scorso, presso la sede della Banca Toscana (Palazzo Portinari Salvati in via del Corso 6), l'annunciato convegno di inaugurazione dell'Assotrusts. Assotrusts - il Coordinamento Trusts Immobiliari Confedilizia che riunisce i trustees, in particolare nel settore immobiliare - nasce dalla collaborazione tra Confedilizia e quattro trusts non profit anglosassoni (Byron trust; Newton Trust; Jupiter trust; Protector and Enforcer trust). Si pone come scopo di promuovere in Italia e in Europa l'uso e la conoscenza dell'istituto giuridico del trust.

Il convegno, che aveva come titolo "Il trust come strumento innovativo di gestione del patrimonio immobiliare, mobiliare ed aziendale", ha affrontato le delicate problematiche relative al riconoscimento dell'istituto nell'ordinamento giuridico italiano, sia sotto l'aspetto più prettamente giuridico della legittimità del suo riconoscimento in conformità con le norme che disciplinano il nostro ordinamento, sia sotto un profilo più pratico-operativo, volto a sottolineare le molteplici possibilità di impiego di tale strumento in relazione ai beni mobili e immobili.

Al convegno, presieduto dal prof. Pier Giusto Jaeger, ordinario di diritto commerciale all'Università degli Studi di Milano, hanno partecipato tra gli altri l'avv. Corrado Sforza Fogliani, presidente Confedilizia, e il march. Vittorio Frescobaldi Franceschi Marini, presidente Banca C. Steinhauslin & C. organizzatrice dell'evento.

Il Presidente della Confedilizia ha evidenziato come i convegni di Assotrusts abbiano lo scopo di informare gli operatori, ma anche quello di individuare le azioni possibili verso il Parlamento, quando verrà affrontato il problema della legge regolatrice della materia. In tale ambito, la Confedilizia ed Assotrusts cercheranno di dare un proprio contributo.

Il prof. Jaeger ha sottolineato l'importanza dell'utilizzo, nel contesto dell'odierno mercato globale, di uno strumento dalla notevole flessibilità quale il trust, istituto già peraltro diffusissimo nei Paesi di Common Law.

Nel primo intervento, il prof. U. Morello, ordinario di diritto civile nell'Università degli Studi di Milano, ha affrontato l'argomento della legittimità dei trusts interni (privi di elementi di internazionalità), evidenziando come la dottrina maggioritaria sia favorevole al riconoscimento dei medesimi. In particolare, egli ha inoltre sottolineato come l'Asset Protection Trust e il Trust di garanzia siano pienamente legittimi anche nel nostro ordinamento.

A testimoniare la dinamica di approccio all'istituto del trust da parte della magistratura è intervenuto il magistrato dott. Guido Garavaglia, che ha ripreso

la tematica relativa al riconoscimento del trust nell'ordinamento italiano, aprendo interessanti spunti di riflessione sul ruolo del giudice in relazione ad eventuali problematiche giuridiche connesse alla diffusione dell'istituto nel nostro ordinamento giuridico.

Successivamente, la prof. avv. L. Salvini, professore associato di diritto tributario presso l'Università di Roma - Tor Vergata, ha affrontato la questione dei profili fiscali dei trusts in Italia mettendo in rilievo come anche sotto questo aspetto il trust in Italia sia sottoposto a una disciplina tributaria caratterizzata da maggiori certezze rispetto al passato.

La problematica relativa al rapporto tra l'istituto del trust e il settore delle operazioni bancarie è stata affrontata dal dott. Giuseppe Santo, dirigente e consulente legale della Banca C. Steinhauslin & C., che ha evidenziato la disponibilità delle banche ad aprire conti correnti a nome di trusts, a condizione che l'atto istitutivo di trust sia redatto in forma di atto pubblico.

Un inquadramento del trust con un taglio maggiormente pratico, volto a delineare l'istituto quale strumento operativo asservito alle esigenze patrimoniali sia mobiliari che immobiliari, è stato dato dalla relazione dell'avv. Andrea Moja, Presidente Assotrusts nonché avvocato in Milano, il quale ha trattato l'argomento del trust come strumento per la gestione e la trasmissione del patrimonio mobiliare, familiare ed aziendale, per regolare una successione, e infine come strumento di protezione del patrimonio. In particolare, nel predetto intervento sono stati evidenziati gli innumerevoli vantaggi derivanti dalla gestione del patrimonio; vantaggi non raggiungibili con gli strumenti giuridici tradizionali.

P. Broomhead e L. Migani, operatori di FNTC trustees, hanno poi illustrato le modalità dell'impiego del trust nel settore del Timeshare, un equivalente della nostra multiproprietà immobiliare.

In merito ai rapporti intercorrenti tra i differenti soggetti del trust, l'avv. S. Bartoli, avvocato in Firenze, ha analizzato la disciplina relativa al recupero dei beni del trust indebitamente alienati e dell'opponibilità del vincolo di destinazione dei beni con una panoramica sull'istituto parallelo del tracing anglosassone.

In chiusura della giornata di lavoro, J. Pierce, trustee di Byron Trust - Jersey, ha illustrato le principali applicazioni del trust nella prassi del Regno Unito.

Commissioni Assotrusts

Nell'ambito di Assotrusts sono state costituite due Commissioni. Una - presieduta dal presidente Assotrusts avv. Andrea Moja - per lo studio e l'aggiornamento del trust nei Paesi di Civil Law e l'altra - coordinata dall'avvocato inglese John Pierce - per gli stessi approfondimenti nei Paesi di Common Law.

Le due Commissioni avranno il compito di analizzare e monitorare l'evoluzione del trust in una pluralità di giurisdizioni al fine di aggiornare costantemente gli associati sulle novità legislative presenti in Italia e all'estero.

Studi su riviste

Su il *fisco* n. 13/01, studio di Stefano Screpanti dal titolo "Trust e imposizione indiretta. I possibili riflessi di alcuni recenti interventi normativi e orientamenti ministeriali". Sulla stessa rivista (n. 14/01), studio di Michele Aprile dal titolo "Gli aspetti fiscali del trust". Giovanni Barbara tratta invece del trust (e dell'atteggiamento dell'Amministrazione finanziaria nei suoi confronti) su *Il giornale della banca e della finanza* (aprile '01).



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Dismissioni Enti e Fondi

Il Ministero del lavoro ha emanato in data 26 aprile una nuova Circolare in materia di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. Si stabilisce nella stessa che i programmi di dismissione in questione debbano prevedere anche il conferimento degli immobili a Fondi comuni di investimento immobiliare chiusi. La proposta di acquisto in blocco con la partecipazione di un Fondo immobiliare chiuso potrà essere avanzata utilizzando gli stessi strumenti operativi previsti nella Circolare del medesimo Ministero 10.4.'00 (cooperative, mandati collettivi, società ecc.), con la precisazione che si opererà mediante acquisto del non optato.

commento (oltre alle azioni in sede di stato di diritto? comunemente reitereremo). Che cosa ci si aspetta?

Stato di diritto? Figuriamoci con il fisco che abbiamo

Di CORRADO SFORZA TOGLIANI, presidente Confedilizia

Il fisco è un ente che si lamenta, poi che i cittadini non gli credano, non abbiano fiducia in lui... Ma che fiducia devono e possono avere gli italiani nello stato di diritto? In che senso? Lo stato di diritto è un concetto che si riferisce alla sentenza della Cassazione (di cui il fisco è parte) e non a quella del giudice di merito. Il fisco è un ente che si lamenta, poi che i cittadini non gli credano, non abbiano fiducia in lui... Ma che fiducia devono e possono avere gli italiani nello stato di diritto? In che senso? Lo stato di diritto è un concetto che si riferisce alla sentenza della Cassazione (di cui il fisco è parte) e non a quella del giudice di merito. Il fisco è un ente che si lamenta, poi che i cittadini non gli credano, non abbiano fiducia in lui... Ma che fiducia devono e possono avere gli italiani nello stato di diritto? In che senso? Lo stato di diritto è un concetto che si riferisce alla sentenza della Cassazione (di cui il fisco è parte) e non a quella del giudice di merito.

La cosa è grave, e merita un

la successione delle leggi, nel molo pure, all'intimidazione tempo.

L'anzidetta conclusione è arduo, che solo sulla imbeli, cor più avvalorata dal fatto che, può far presa) emanando una secondo l'ultima tesi del mini-circulari, ampiamente diffusa stero delle finanze, l'abolizione nella quale si dà disposizione delle agevolazioni fiscali privilegi agli uffici, di procedere ad accertamenti fiscali nei confronti opererebbe per tutto il territorio del proprietario che, si sono accontentati, e si atterrano, all'infuori che le agevolazioni erariali interpretazione che data la legge di cui alla legge 431/98 si applicano ai contratti di locazione stipulati nei soli comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa.

Ma anche quest'ordine è poi, traspare in ogni caso la considerazione che, in materia di locazione, il fisco ha dunque detto che le cose sono cambiate da quando è uscita la legge sulle locazioni abitative n. 431/98, che (sempre secondo il fisco) avallerebbe la sua tesi.

L'argomento (questo argomento da ultimo, proprio in zona Cesarini, sfornato dal fisco) non ha pregio alcuno, come ampiamente illustrato nel botta risposta ministero finanze-Confedilizia che può essere consultato nel suo testo integrale al sito Internet (www.confedilizia.it) della proprietà immobiliare.

In sintesi, basta dire questo: che la legge 431/98 costituisce un intervento generale per il settore locatizio che non può ritenersi, tanto più che non vi è assolutamente alcun riferimento in questo senso nei lavori parlamentari, abbia in sostanza abrogato una legge speciale dettata per gli immobili storico-artistici (tutti da essa contemplati qualunque sia la loro destinazione o ubicazione), secondo gli elementi propri del-

ne della normativa, sugli imper perseguire in ogni possibile occasione la sua primaria finalità, esaminando la tassazione; una facoltà in più (e, quindi, solo aggiuntiva) ai locatari di immobili vincolati, e che è vero che tale argomento non risulta ancora esaminato dal Consiglio di Stato, e che è altrettanto vero che esso è però già stato esaminato dal Consiglio di Stato, e che ha giudicato «non di complessive delle sue facilitazioni fiscali e con riguardo, pure, ai vantaggi relativi ai conduttori) più favorevole rispetto al pagamento delle imposte sulla proprietà.

Altra, dunque, che stato di diritto, al vantaggio, relativi ai conduttori) più favorevole rispetto al pagamento delle imposte sulla proprietà.

Proprio come un bambino caparrioso e affamato. E nel nostro caso, il fisco ha giudicato «non di complessive delle sue facilitazioni fiscali e con riguardo, pure, ai vantaggi relativi ai conduttori) più favorevole rispetto al pagamento delle imposte sulla proprietà.

Proprio come un bambino caparrioso e affamato. E nel nostro caso, il fisco ha giudicato «non di complessive delle sue facilitazioni fiscali e con riguardo, pure, ai vantaggi relativi ai conduttori) più favorevole rispetto al pagamento delle imposte sulla proprietà.

Ma tant'è. Pur di insistere nella propria tesi, il ministero è anche giunto a dire questo, nell'accennata circolare: che l'argomento relativo alla legge 431/98 (e che, come detto, secondo il fisco stravolgerebbe completamente l'interpretazione

È legge il "pacchetto sicurezza"

Furto in abitazione, reato autonomo. Per anziani e disabili, denunce dal domicilio

Publicata sulla *Gazzetta Ufficiale* la legge 26.3.'01, n. 128, che prevede "Interventi legislativi in materia di tutela della sicurezza dei cittadini". Fra i principali punti del provvedimento, si segnalano: l'introduzione nel Codice penale del furto in abitazione come reato autonomo, per il quale è stata prevista la pena della reclusione da uno a sei anni e la multa da seicentomila lire a due milioni; l'allargamento delle possibilità di revoca della sospensione temporanea della pena; l'ampliamento dell'uso delle misure cautelari in caso di arresto; l'introduzione della possibilità - per anziani e disabili - di effettuare, in seguito a richieste di intervento, denunce alle Forze dell'ordine presso il proprio domicilio; la previsione dell'impiego di contingenti di personale militare delle Forze armate per la sorveglianza e il controllo di obiettivi fissi, al fine di consentire che il personale delle Forze di polizia venga impiegato nel diretto contrasto della criminalità; la possibilità di prescrizione di misure cautelari da parte del Questore.

Vi è un solo tipo di violenza che è lecito usare nei confronti del prossimo: quella che mira a impedirgli di ledere i diritti altrui o che si sforza di obbligarlo a restaurare diritti da lui in precedenza violati.

Carlo Lottieri

La bolletta la paghi da casa

Enel scende in campo. Collegandosi a www.enel.it è possibile pagare la bolletta della luce on line con la carta di credito. Ma non è tutto: il sito consente anche di usufruire via Internet di molti altri servizi quali la modifica dell'indirizzo al quale si vuole ricevere la fattura, la comunicazione della lettura del contatore, la visualizzazione delle bollette in scadenza.

NUOVE LEGGI

Assistenti sociali, segreto professionale

Con legge 3.4.'2001 n. 119 è stato stabilito che gli assistenti sociali "hanno l'obbligo del segreto professionale su quanto hanno conosciuto per ragione della loro professione esercitata sia in regime di lavoro dipendente, pubblico o privato, sia in regime di lavoro autonomo libero-professionale".

La disposizione deve essere tenuta presente per notizie delle quali gli assistenti sociali venissero comunque a conoscenza in occasione di esecuzioni di rilascio.

Cremazione, nuove regole

Con legge 30.3.'01 n. 130 sono state approvate nuove "Disposizioni in materia di cremazione e dispersione delle ceneri".

Viene anzitutto escluso che costituisca reato la dispersione delle ceneri di un cadavere ove ciò avvenga con autorizzazione dell'Ufficiale di stato civile del Comune di decesso, sulla base di espressa volontà del defunto. La dispersione delle ceneri potrà avvenire in aree ad hoc all'interno dei cimiteri o in aree private, ma è esclusa nei centri abitati. Potrà essere compiuta dal coniuge, da un altro familiare, dall'esecutore testamentario o dal rappresentante di un'associazione pro-cremazione. Le modalità di conservazione delle ceneri dovranno, in ogni caso, consentire l'identificazione dei defunti. Saranno possibili, alternativamente, la tumulazione, l'interramento o l'affidamento ai familiari.

Pubblicata la legge sul turismo

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la legge 29.3.'01, n. 135, di riforma della legislazione nazionale del turismo. Il provvedimento prevede l'abrogazione della legge 17.5.'83, n. 217 (legge quadro sul turismo) a decorrere dalla data di entrata in vigore di un decreto del Presidente del Consiglio che definirà principi ed obiettivi per la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico e conterrà la disciplina dettagliata dell'attività turistica.

Fra le disposizioni contenute nella normativa, si segnala: la parificazione delle imprese turistiche alle altre aziende, anche ai fini della concessione di sgravi e contributi; la semplificazione di alcune procedure; la creazione della carta dei diritti del turista; l'attivazione di un fondo per l'offerta turistica.

Più ampia la proroga al 30 giugno per i ricorsi tributi locali

La proroga al 30 giugno del termine per presentare ricorso avverso gli avvisi di accertamento e di liquidazione di tributi locali (Ici, Tarsu, Tosap ed Iciap) notificati entro il 31 dicembre dello scorso anno, si applica a tutti gli atti per i quali *alla stessa data* - e non, alla data di entrata in vigore della legge di conversione, il 2.3.'01, secondo un'analisi prudenziale della lettera della norma - era pendente il termine per l'impugnativa. È questa l'interpretazione fornita dal prof. Francesco d'Ayala Valva alla Confedilizia, che aveva interpellato il catetdratico, nonché docente della Scuola Centrale Tributaria del Ministero delle finanze, in relazione alla dubbia lettura della norma inserita in sede di conversione (nella legge n. 26/'01) del d.l. n. 392/'01.

Come riportato su *Cn mar.* '01, l'effetto dell'interpretazione secondo cui la riapertura sino al 30.06.'01 del termine di impugnativa riguarda tutti gli atti notificati entro il 31.12.'00 e non divenuti definitivi entro la stessa data, consente l'applicazione della norma a gran parte degli accertamenti che hanno colpito i contribuenti nella parte finale dell'anno scorso e generalmente riguardanti l'Ici: accertamenti in molti casi contenenti errori e in molti altri relativi alla spinosa questione dell'attribuzione delle rendite catastali.

Lo slittamento del termine - aggiunge il parere - comporta, inoltre, la non definitività, medio tempore, dell'atto di accertamento o dell'atto di liquidazione notificato, con conseguente spostamento al 1° luglio 2001, rispettivamente, della possibilità di emanare il successivo atto liquidatorio ovvero di iscrivere a ruolo gli importi già liquidati e di procedere alla relativa riscossione, in difetto di ricorso o di diversa soluzione della controversia.

GIURISPRUDENZA CASA

La locazione può anche essere retroattiva

Non è un metodo da adottare con leggerezza (perché si presta a espedienti in malafede dell'inquilino), ma - comunque - è perfettamente legittimo stipulare un contratto di locazione con efficacia retroattiva. Lo ha detto bel chiaro la Cassazione, con una sentenza (n. 15530/'00) che è tuttora inedita.

"Non sussiste nell'ordinamento - ha detto la Suprema Corte - un divieto per le parti di un contratto di attribuire ad esso efficacia retroattiva in modo da regolamentare i rapporti di fatto fra loro esistenti. Pertanto, le parti che possono liberamente determinare il contenuto di un contratto tipico nei limiti imposti dalla legge (art. 1322 cod. civ.) possono attribuire efficacia retroattiva ad un contratto di locazione tra loro stipulato disponendo che il rapporto derivante da tale contratto vada considerato iniziato da una data anteriore alla sua conclusione". Né tale possibilità di dare effetto retroattivo al contratto - ha detto ancora il Supremo Collegio - "può ritenersi esclusa per essersi verificata la situazione illecita di mora prevista dall'art. 1591 cod. civ., non sussistendo nell'ordinamento il divieto per le parti di disciplinare contrattualmente gli effetti di un inadempimento e/o di considerare regolare una situazione di fatto non conforme a diritto".

Amministratore condominio e recapito condòmini

L'amministratore condominiale deve svolgere il suo mandato con diligenza, anche se lo fa gratuitamente, ma tantopiù se riceve un compenso. E quindi, deve anche curare che gli avvisi per le assemblee condominiali giungano a destinazione. Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza n. 15283/'00, inedita.

"L'amministratore di condominio - ha detto la Suprema Corte - al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare i condòmini non più presenti al precedente recapito, onde poter comunicare a tutti l'avviso di convocazione".

In condominio, attenti al cane...

I cani, spesse volte, danno luogo a discussioni, nei condominii. E se non se ne occupa il Regolamento condominiale (contrattuale, tra l'altro, per poter esercitare effetti in questa materia, nella stragrande parte dei casi) devono pensarci i giudici. Che è quanto ha fatto la Cassazione, a proposito di cani negli spazi comuni (a cominciare - evidentemente - dai cortili).

"In tema di condominio negli edifici - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 14353/'00, inedita - il diritto di cui è titolare ciascun condòmino di usare e godere delle cose di proprietà comune a suo piacimento, trova limite nel pari diritto di uso e di godimento degli altri condòmini". Pertanto - ha detto ancora la Cassazione - "l'usare degli spazi comuni di un edificio in condominio facendovi circolare il proprio cane senza le cautele richieste dall'ordinario criterio di prudenza può costituire una limitazione non consentita del pari diritto che gli altri condòmini hanno sui medesimi spazi, se risulti che la mancata adozione delle suddette cautele impedisce loro di usare e godere liberamente di tali spazi comuni".

Risarcimento danni, ma se c'è...

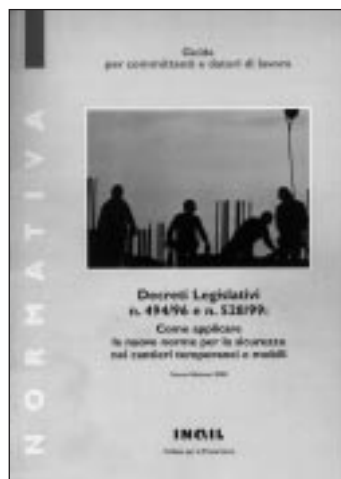
L'art. 31 della legge dell'equo canone stabilisce, per gli immobili ad uso non abitativo, che se un locatore ottiene dopo i primi sei anni la disponibilità dell'immobile locato per adibire lo stesso ad un certo uso e poi invece non lo fa, il locatore in questione è tenuto - se il conduttore lo richiede - al ripristino del contratto o al risarcimento del danno "in misura non superiore a 48 mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto". In merito, è intervenuta un'importantissima sentenza della Cassazione (n. 15037/'00, inedita).

"L'art. 31 - ha detto la Suprema Corte - non deroga al principio per cui dev'essere risarcito il danno effettivamente arrecato e provato". Il riferimento alle 48 mensilità - hanno detto ancora i giudici romani - "indica, infatti, il limite legalmente stabilito del risarcimento, che opera quando il conduttore pretenda un risarcimento maggiore".

CONFEDILIZIA SERVIZI



Esaustivi volumi sulla nuova imposta successioni e donazioni e su tutte le imposte. Importanti i riferimenti ai patrimoni immobiliari, per i quali informazioni possono essere chieste alla Segreteria Generale dalle Associazioni Territoriali interessate



Importante (e pratica) pubblicazione sulle nuove norme per la sicurezza in occasione di lavori edilizi. È stata inviata a tutte le Associazioni territoriali, ove può essere consultata dai soci

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

ECCO I TEMPI DEGLI SFRATTI

La nuova legge per le locazioni abitative prevede che, per i provvedimenti di rilascio emessi dopo la sua entrata in vigore (30.12.98), l'inquilino possa chiedere al competente tribunale, per una volta sola, che sia nuovamente fissata la data dello sfratto, entro un termine (salvo casi particolari, come handicappati, malati terminali ecc.) di sei mesi (art. 6 l.n. 431/98).

La vigente normativa prevede già, per altro, un differimento dello sfratto rispetto alla fine del contratto, che viene fissato dal giudice di merito (art. 56 l.n. 392/78). Pressoché unanimemente, la giurisprudenza ha allora ritenuto che il differimento previsto dalla nuova legge si applichi solo in via transitoria, e - così - specificatamente per i soli contratti stipulati sulla base della vecchia legge. Ma, fermo questo canone interpretativo, come si pone il differimento richiedibile - come detto - sulla base della nuova legge, con il differimento già concesso dal giudice sulla base della legge dell'equo canone?

Il presupposto primo dal quale bisogna partire, è questo: che con l'istanza di cui alla nuova legge, si chiede la proroga di un termine, quello fissato dal giudice di merito. D'altra parte, è principio generale di diritto che non si possa chiedere la proroga di un termine già scaduto. La conclusione è, a questo punto, forzata: il differimento dello sfratto sulla base della nuova legge non può essere chiesto che prima della data fissata, per lo sfratto, in applicazione dell'art. 56 della legge n. 392/78.

In questi termini ha ragionato anche il tribunale di Milano. Che ha fatto notare, tra l'altro, che la rifissazione della data dell'escomio prima della scadenza di quest'ultima, consente all'inquilino di programmare lo sgombero dell'immobile e al locatore di sapere quando esattamente eseguire lo sfratto, evitando inutili e onerosi atti della procedura esecutiva (che dovrebbe inevitabilmente essere riavviata ove si consentisse la rifissazione del termine di esecuzione in corso di procedura). Né, in questo modo, è lesa la tutela dell'inquilino, che (tra il termine di cui all'art. 56 l.n. 392/78 e quello di cui all'art. 6 l.n. 431/98) può concretamente beneficiare - addirittura, anche nei casi ordinari - del differimento dell'esecuzione sino a un tempo massimo di due anni e mezzo, con intervallo quindi più che congruo per trovare un'altra sistemazione.

**presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 23.4.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Registri immobiliari, ravvedimento operoso

Con Circolare 27.4.'01 n. 4 l'Agenzia del Territorio ha illustrato i meccanismi di applicazione del ravvedimento operoso previsto dalla normativa tributaria ordinaria alla particolare materia delle fattispecie sanzionatorie correlate all'omissione di formalità ipotecarie.

Le Associazioni territoriali interessate possono richiedere alla Segreteria Generale il testo integrale della Circolare in questione.

Codice di comportamento dei pubblici dipendenti

Con Decreto 28.11.'00 (solo ora pubblicato in *Gazzetta*), il Dipartimento della Funzione pubblica della Presidenza del Consiglio ha approvato un "Codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni".

È fra l'altro stabilito che "Il dipendente non chiede, per sé o per altri, né accetta, neanche in occasione di festività, regali o altre utilità salvo quelli d'uso di modico valore, da soggetti che abbiano tratto o comunque possano trarre benefici da decisioni o attività inerenti all'ufficio".

Quanto ai rapporti con il pubblico, è stabilito che "Il dipendente in diretto rapporto con il pubblico presta adeguata attenzione alle domande di ciascuno e fornisce le spiegazioni che gli siano richieste in ordine al comportamento proprio e di altri dipendenti dell'ufficio". È pure stabilito che "Nella trattazione delle pratiche, (il dipendente) rispetta l'ordine cronologico e non rifiuta prestazioni a cui sia tenuto motivando genericamente con la quantità di lavoro da svolgere o la mancanza di tempo a disposizione".

Il Codice prescrive altresì che "(Il dipendente) rispetta gli appuntamenti con i cittadini e risponde sollecitamente ai loro reclami" nonché che "Nella redazione dei testi scritti e in tutte le altre comunicazioni adotta un linguaggio chiaro e comprensibile".

Dichiarazione dei redditi per conto di altri

Con sentenza n. 13124/'01, la sesta sezione penale della Cassazione (Pres. Pisanti; rel. Colla) ha stabilito che le denunce dei redditi e dell'Iva non rientrano tra le attività riservate alle categorie professionali dei dottori commercialisti e dei ragionieri.

La Suprema Corte ha ribaltato le decisioni del Pretore di Bergamo e della Corte d'appello di Brescia, che avevano condannato per esercizio abusivo della professione una signora non iscritta ad alcun Albo che compilava denunce Iva e dichiarazioni dei redditi per un'altra persona.

Valorizzazione immobili pubblici

Con la legge 2.4.'01, n. 136, sono state dettate disposizioni in materia di sviluppo, valorizzazione ed utilizzo del patrimonio immobiliare dello Stato, nonché altre disposizioni in materia di immobili pubblici. In base a tale provvedimento, le amministrazioni dello Stato, i Comuni ed altri soggetti pubblici o privati possono proporre al Ministero delle finanze lo sviluppo, la valorizzazione o l'utilizzo di determinati beni appartenenti a qualsiasi titolo allo Stato, presentando un apposito progetto.

Tassa medico restituita anche su quanto versato in più

Chi a suo tempo abbia erroneamente versato in misura maggiore rispetto al dovuto la quota fissa individuale annua per l'assistenza del medico di base, prevista dall'art. 6, c. 2, del d.l. 19.9.'92, n. 384, convertito dalla l. 14.11.'92, n. 438, vale a dire la cosiddetta tassa sul medico di famiglia, può ottenere la restituzione di tale somma, nella misura dell'80%, con una delle modalità previste dall'art. 33 della legge n. 342/'00 e dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 19.2.'01 (cfr. Cn mar. e apr. '01). Lo precisa la Circolare dell'Agenzia delle Entrate 29.3.'01, n. 32/E, aggiungendo che gli interessati non sono tenuti ad allegare le ricevute comprovanti il versamento indebito.

Serbatoi interrati, termine scaduto

È scaduto il 13 febbraio scorso l'obbligo - previsto dal D. M. 24.5.1999 n. 246 (cfr. Cn ottobre '99) - di "registrare" i serbatoi interrati (esistenti alla data di entrata in vigore del precitato provvedimento ministeriale) presso l'Agenzia regionale o provinciale per la protezione dell'ambiente competente per territorio (ovvero, ove questa non fosse costituita, presso l'organismo individuato transitoriamente dalla Regione). Ove non si sia provveduto tempestivamente alla registrazione di cui trattasi, deve ritenersi che anche per i "vecchi" serbatoi debba procedersi ad ottenere l'autorizzazione richiesta per i nuovi.

Come a suo tempo fatto presente, per quanto concerne l'alimentazione degli impianti di produzione del calore, la normativa richiamata riguarda solo gli impianti il cui volume superi i 15 metri cubi.

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

Mutui casa, un 2000 boom

Continua la corsa degli italiani al «matton», vale a dire all'acquisto della casa attraverso un finanziamento bancario. Nel giro di un anno, dal dicembre del 1999 al dicembre scorso, la consistenza dei mutui indirizzati a sostenere l'acquisto di un immobile è infatti salita a 148.653 miliardi di lire, il 21,37 per cento in più. I dati sono della Banca d'Italia.

Nel bollettino statistico che è stato diffuso l'istituto di emissione ha fatto il punto sulla dinamica dei mutui edilizi, che complessivamente mostra una consistenza complessiva per un totale di 206.615 miliardi, contro 175.135 miliardi del dicembre 2000, con un incremento che in questo caso è pari al 17,97 per cento. Nell'ultimo anno, si legge nel rapporto, la quota di questa tipologia di finanziamenti delle banche italiane sul totale dell'area euro è aumentata passando dal 4,7 per cento di fine 1999 al 5,1 per cento di fine 2000. Nonostante l'aumento, tuttavia, questa quota appare ancora modesta se si considera che l'incidenza del totale dei prestiti delle banche italiane sul totale dell'area euro risulta alla stessa data del 13,5 per cento circa. Quanto alla composizione dei finanziamenti, i dati mostrano una netta prevalenza dei prestiti con durata oltre i cinque anni. Secondo il rapporto dell'Associazione bancaria italiana, negli ultimi anni si sta assistendo a «una crescita dell'indebitamento delle famiglie italiane nella direzione della media degli altri Paesi europei sia con riguardo al segmento del credito al consumo che per quello dei mutui».

Nuova edizione Codice condominio del Presidente confederale



NOVITÀ IN LIBRERIA



CONDOMINIO

Il distacco dall'impianto centralizzato

La più volte dibattuta questione del distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento merita una particolare riflessione alla luce del più recente orientamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione. Si può dire consolidato il seguente principio: il condomino che voglia staccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento (di solito alimentato a gasolio) per crearsi un impianto autonomo (di solito alimentato a gas) non necessita di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea e, salvo che il distacco non sia espressamente vietato da una norma del regolamento condominiale, può farlo purché «dimostrasi» che dal suo operato «non derivino né aggravii di spesa per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio» (Cassazione n. 1775/98).

ESONERO

Anche in tal caso, tuttavia, il condomino «autarchico», rimanendo pur sempre comproprietario dell'impianto centralizzato, dovrà continuare a fare fronte alle spese di conservazione dell'impianto stesso (quindi alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria), mentre sarà esonerato dal pagamento delle spese di esercizio (in pratica, dalle spese per l'acquisto del gasolio), ove il suo appartamento non fruisca più dell'impianto centralizzato (Cassazione n. 10214/96; Cassazione 11152/97).

DIMOSTRAZIONE

Detta così sembra molto facile, tuttavia gli astratti principi enunciati dalla Suprema Corte non tengono conto di come vanno le cose nella quotidiana realtà del condominio. Anzitutto: come si fa a dimostrare che il distacco non crea aggravii di spesa per gli altri condòmini o squilibri termici pregiudizievoli? E quando deve essere fornita tale dimostrazione? In base all'esperienza di chi scrive, un termotecnico di fiducia di un condomino non riscuote, normalmente, la fiducia degli altri condòmini e viceversa. D'altra parte, accade quasi sempre che il condomino prima si stacchi e, poi, in corso di causa, chieda di fornire tale prova mediante una consulenza tecnica d'ufficio. In tal caso, però, a parte il fatto che la dimostrazione dovrebbe essere fornita prima e non dopo il distacco, pare che sia possibile accertare con sicurezza gli eventuali squilibri termici, ma non l'eventuale aggravio di spesa per gli altri condòmini.

SQUILIBRIO

Ma il problema principale che pone il principio di diritto è sfuggito non solo alla Cassazione, ma anche alla dottrina, che, finora, a quanto ci consta, si è limitata a riceverlo passivamente. Nessuno, infatti, si è posto il problema di stabilire se sia giusto che dopo uno, due o tre distacchi, il condomino che, inevitabilmente, non possa provare che il suo distacco non determinerebbe aggravii di spesa o squilibri termici debba, per forza, rinunciare al suo progetto solo perché altri condòmini sono stati più veloci di lui, magari dopo aver messo il condominio di fronte al fatto compiuto. Questi comportamenti - che godono del placet della Suprema Corte - non solo non giovano alla tanto auspicata pace condominiale, ma, a ben vedere, non sono neppure in linea con quanto disposto dalla l. 10/91, la quale, in nome del risparmio energetico, favorisce la sostituzione dell'impianto centralizzato con singoli impianti unifamiliari a gas, ma non certo la «convivenza» del primo con i secondi.

Giorgio Parmeggiani
Coordinamento legali
Confedilizia

da *La Stampa* 23.10.00

TUTTOCONDOMINIO

Tubature condominiali

La Cassazione ha puntualizzato che l'installazione di nuovi tubi, per lo scarico di servizi igienici nelle condutture di edificio condominiale, la quale venga eseguita all'interno del solaio di separazione fra due piani, configura un uso legittimo della cosa comune da parte del singolo condomino, ai sensi dell'art. 1102 c.c., ove non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne pari uso, e cioè non ostacoli l'allogazione di altre analoghe tubazioni, e non è soggetta alle disposizioni che sono dettate dall'art. 889 c.c., in tema di distanze legali per pozzi, cisterne, fosse e tubi e che regolano i rapporti di vicinato fra costruzioni e fondi finitimi (Cass. 23 aprile 1977, n. 1529).

È stato ritenuto inoltre che non altera la destinazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. il comunista che installa un tubo di scarico di acque luride nel cortile comune interno ad un fabbricato (Trib. S. Maria Capua Vetere 30 ottobre 1985, in Nuovo dir. 1987, 574).

Per Cass. 11 febbraio 1999, n. 1162, la collocazione di una tubatura di scarico di un servizio, di pertinenza esclusiva di un condomino, in un muro maestro dell'edificio condominiale, rientra nell'uso consentito del bene comune, per la funzione accessoria cui esso adempie, restando impregiudicata la domanda di condanna del risarcimento del danno, anche in forma specifica, ossia mediante sostituzioni e riparazioni, proponibile per le infiltrazioni alla proprietà, o comproprietà, di altro condomino.

Per Trib. Napoli 8 gennaio 1998, poi, costituisce uso consentito del soprassuolo, l'apposizione di tubazioni operata dal condomino in adiacenza ai muri perimetrali dell'edificio, seppure nell'ambito dello spazio aereo sovrastante un'area scoperta facente parte del condominio, in proprietà esclusiva di uno dei condòmini. Ciò in quanto, nel caso in cui una parte dell'edificio condominiale necessaria all'uso comune appartenga in proprietà esclusiva ad uno soltanto dei condòmini, questi è tenuto, nell'esercizio delle sue facoltà di godimento, a rispettare la destinazione obiettiva della suddetta parte all'utilità generale dell'intero condominio.

Costituisce, infine, uso legittimo della cosa comune, ai sensi del combinato disposto degli art. 1102 c.c. e art. 1139 c.c., l'utilizzazione dei muri comuni da parte del singolo condomino per installarvi tubature per lo scarico di acque o per il passaggio del gas, nonché sfiatatoi per evitare il ristagno di odori (Trib. Trani 19 gennaio 1991, n. 104).

(da *TuttoCondominio*, a cura di C. Sforza Fogliani - S. Maglia - S. Ferrari, vers. 2000, ed. La Tribuna)

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

Confedilizia e A.P.P.C. sul fascicolo fabbricato Roma

Confedilizia e A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case) hanno preso posizione contro il libretto statale istituito dal Comune di Roma ed il lavoro al proposito che piccole associazioni stanno portando avanti in quel Comune al fine di facilitarne la realizzazione, con il risultato di caricare la proprietà di una nuova e inutile spesa.

Contro questo nuovo balzello, Confedilizia e A.P.P.C. - che non hanno la necessità di inventarsi alcun nuovo business a carico dei propri associati e nella speranza di altri associarne - continueranno la loro battaglia, noncuranti delle accuse strumentali di coloro che all'improvviso si fingono preoccupati della sicurezza degli immobili.

La «tranquillità» dei nostri abitati (tutto parti sull'onda del crollo di Foggia, sapientemente strumentalizzato, con un'orchestrazione degna di ben migliore causa) non si acquisisce, invero, inventando un nuovo «lavoro socialmente utile», a carico dei soliti noti (i proprietari di casa).

Insegnano gli esperti di Tecnica delle costruzioni che i grandi disastri che capitano in palazzi abitati «avvengono quando ci sono patologie non conclamate, ma silenti» (prof. Remo Calzona, ordinario all'Università statale di Roma). Per accertare queste patologie non è certo sufficiente la visita (fugace) di un tecnico, che si limiterebbe - come insegna l'esperienza italiana di altre organizzazioni istituite per compiacere le corporazioni degli impiantisti - a firmare un pacco di carte e a esigere, naturalmente, il relativo compenso. Per fare accertamenti seri occorre eseguire prove fisiche come radiografie, carotaggi, carico delle strutture, misurando deformazioni e risposta a vibrazioni nonché conduttività magnetica. Occorrono, anche, accertamenti di natura geologica, su suolo e sottosuolo dei fabbricati, sul corso - e la tenuta - delle fognie nonché sul livello delle falde freatiche. Soprattutto, occorre far nascere una cultura della sicurezza che parta con la costruzione stessa, e che si risolva in controlli preventivi (come avviene in tutto il mondo), senza che un documento come il libretto deresponsabilizzi ancor più, fin dall'origine, i preposti a quei controlli che già oggi si dovrebbero fare e non si fanno.

La via giusta (e seria) - secondo Confedilizia e A.P.P.C. - è quella di lasciare ai Comuni la competenza di definire vere aree di pericolo anche tramite gli uffici già esistenti e preposti alla tutela del territorio. Imporre un «patentino» per tutti indistintamente gli immobili è pura demagogia. Legiferare tanto per una «cosmesi facciale» è del resto sempre un errore.

RECENSIONI

Sicurezza sul lavoro

Massimo Ceresa-Gastaldo, Luigi Masini, *Obblighi e sanzioni in materia di sicurezza nei cantieri*, Il Sole 24 ore ed., pp. 229.

Gli adempimenti imposti dal d.lgs. 494/96 alla luce delle norme sanzionatorie penali e amministrative. All'approfondimento del tema segue un'appendice con la legislazione, i chiarimenti interpretativi e il formulario dei principali atti, il tutto contenuto anche in un floppy-disk allegato al volume.

Internet

Francesco Brugaletta, *Internet, trovare leggi e sentenze gratis*, Simone ed., pp. 121.

Una selezione dei siti web che contengono materiale giuridico: dalle leggi alle sentenze, dalle circolari dei Ministeri alla dottrina. Arricchisce il volume un dizionario dei termini utilizzati dai navigatori. Cd-rom allegato.

Costume

Marta Boneschi, *Senso. I costumi sessual degli italiani dal 1880 a oggi*, Mondadori ed., pp. 344.

La rassegna di oltre un secolo di storia del rapporto fra gli italiani e il sesso: dalle nozze di convenienza al matrimonio d'amore, dalle case di tolleranza alla prostituzione di strada, dal mito fascista della virilità al movimento di liberazione femminista, fino ai siti pornografici su Internet.

Storia

Federico Borromeo, *Di una vera e propria penitenza. Vita della Monaca di Monza*, a cura di Ermanno Paccagnini, La Vita Felice ed., via A. Tadino, 52, Milano, pp. 157.

Il rapporto di Federico Borromeo con suor Virginia Maria de Leyva, più nota come Monaca di Monza. Una biografia che conosce vari tentativi di stesura e che ora appare nella versione curata dallo stesso Federico, accompagnata da documenti che inquadrano al meglio questa figura di monaca dannata.

Economia

Carlo Pelanda, Paolo Savona, *Sovranità e ricchezza. Come riempire il vuoto politico della globalizzazione*, Sperling & Kupfer ed., pp. 187.

La tesi di fondo del volume è che non ci possa essere continuità nella formazione di ricchezza senza un buon esercizio delle sovranità nazionali. La proposta è quella di una riforma dell'architettura politica mondiale centrata sull'elaborazione di regole planetarie da affidare in gestione agli Stati nazionali, con gli organismi sovranazionali in posizione di segretariato per la definizione tecnica delle stesse e la vigilanza del loro rispetto.

Gli obblighi tributari dei micro condomini

di Rino Enne

La Legge 27 dicembre 1997, n. 449, ha sostanzialmente stravolto la figura del condominio, che da soggetto ignoto al diritto tributario è diventato un soggetto noto al Fisco e ciò a causa dei nuovi obblighi normativamente posti a carico dell'Ente di gestione, trasformato in sostituto d'imposta.

L'applicazione della sopra indicata normativa non è stata indolore per l'ampia platea dei destinatari, che si sono trovati - per la prima volta - ad affrontare (e risolvere) problemi tecnico-pratici di una certa rilevanza, derivanti dalla complessità degli atti da compiere in relazione agli obblighi tributari frettolosamente imposti dal legislatore a soggetti da sempre estranei al rapporto d'imposta.

In tale quadro, preso atto delle difficoltà e dei dubbi interpretativi via via segnalati, si è inserito il Ministero delle finanze che con la Circolare 204/E ha cercato di riassumere la natura e la particolarità dei nuovi obblighi dando, nel contempo, una risposta per quanto possibile esaustiva alle difficoltà derivanti dall'applicazione della L. 449/1997 e fornendo così un valido supporto all'attività degli amministratori di condomini.

Nel segnalare con favore l'intervento amministrativo e nel rimarcare la necessità di tale intervento, non essendo evidentemente sufficienti le istruzioni contenute nei vari quadri del modello dichiarativo 770, si osserva che l'Amministrazione per illustrare le novità contenute nella novella n. 449/97, dopo aver ricordato che dal 1° gennaio 1998 il condominio ha la qualifica di sostituto d'imposta, che lo stesso ai sensi degli artt. 23 e 25 del D.P.R. 600/1973 (così come modificati dall'art. 21, 11° comma, lett. a) e b) della L. 449/1997) deve effettuare la ritenuta sui compensi corrisposti non solo ai dipendenti e/o lavoratori autonomi, ma anche all'amministratore del condominio, ha chiaramente precisato che alcuni obblighi di natura tributaria pur dovendo riguardare il condominio, investono, per espressa previsione normativa, gli amministratori di condominio direttamente e soggettivamente considerati.

Tale riferimento soggettivo derivante dall'imputazione di obblighi che naturalmente avrebbero dovuto essere riferiti all'ente amministrato,

ha imposto una attenta valutazione sia degli oneri comportamentali attribuiti al destinatario della norma, che delle conseguenze derivanti dall'inservanza del dettato, non potendo essere confuse le figure soggettive del rapporto; in altre parole, l'amministratore del condominio ed il condominio hanno nei confronti del Fisco una posizione soggettiva distinta.

In tale ottica, fra i nuovi compiti (rectius: obblighi) posti in testa agli amministratori sono stati individuati sia quelli di "comunicazione" all'anagrafe tributaria correlati all'innovato art. 7 del D.P.R. 605/73, che quelli di "collaborazione" con l'Amministrazione Finanziaria compendiate dal novellato art. 32, 1° comma, n. 8 ter, del D.P.R. 600/1973, con il quale l'amministratore del condominio è diventato destinatario "delle attenzioni" degli Uffici ai quali, dietro specifica richiesta, dovrà "trasmettere dati, notizie e documenti inerenti la gestione condominiale".

Si tratta, come facilmente intuibile, di un obbligo funzionale dell'amministratore, la cui inosservanza è foriera di conseguenze negative di natura pecuniaria per il solo manchevole.

Con riferimento all'aspetto "comunicativo" è stato altresì ribadito, in conformità anche a quanto stabilito dal Decreto del 12 novembre 1998, l'obbligo, per l'amministratore di condominio, di trasmettere all'Amministrazione Finanziaria, per singolo condominio amministrato, l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno solare, con i dati identificativi dei vari fornitori.

I sopra precisati dati devono essere indicati nel quadro SW del modello 770, denominato "comunicazione degli amministratori di condominio", quadro nel quale non dovranno essere indicati gli acquisti di beni e servizi di importo non superiore, per singolo fornitore, a L. 500.000; tale obbligo dichiarativo, ed è questa una precisazione quanto mai opportuna, dovrà essere assolto dall'amministratore in carica al 31 dicembre dell'anno cui si riferisce l'elenco.

In ogni caso, precisa ancora la più volte citata Circolare, nel quadro SW non dovranno essere indicati gli importi per le forniture d'acqua, energia elettrica e gas e quelli relativi a forniture di servizi che hanno comporta-

to da parte del condominio il pagamento di somme sottoposte a ritenute alla fonte, dato che i predetti importi e le ritenute effettuate dovranno essere indicati nel modello 770, nei rispettivi quadri di riferimento (esempio: SC se si tratta di lavoro autonomo).

In estrema sintesi è stato ribadito l'obbligo per gli amministratori di compilare, qualora ovviamente si verificano i presupposti, sia il Mod. 770 che il quadro SW.

Si tratta di chiarimenti o meglio di precisazioni utili e necessari che, ad onor del vero, erano stati evidenziati in sede di stesura delle istruzioni relative alla compilazione dei vari quadri del Mod. 770, la cui riproposizione con la più volte richiamata Circolare 204/E rappresenta una opportuna sintesi monografica degli obblighi posti in testa al condominio ed all'amministratore.

Ciò detto occorre sottolineare che l'aspetto più rilevante ed interessante, quanto meno ai fini della presente trattazione, della richiamata circolare 204/E è dato dall'elemento di novità che riguarda la figura dei micro condomini e cioè di quegli Enti di Gestione caratterizzati da non più di quattro condomini nei quali, a causa del limitatissimo numero di partecipanti, non si è ritenuto di dover nominare un amministratore.

Si tratta di quelle figure particolari di condomini che si sottraggono all'alveo del dettato di cui all'art. 1129 del Cod. civ. per i quali, in ragione della mancata nomina dell'amministratore (del resto non obbligatoria), sono sorti problemi interpretativi particolari relativamente agli obblighi tributari riferibili all'amministratore del condominio; in buona sostanza si è posto il problema di conoscere chi deve assolvere gli obblighi de quibus.

Dalla lettura della più volte citata circolare, si apprende che, se i micro condomini dispongono di un amministratore, intendendo per tale anche colui che di fatto assolve alle funzioni di amministratore del condominio, nulla quaestio, nel senso che lo stesso, svolgendo di fatto tali mansioni, avrà (di fatto) la rappresentanza del condominio e provvederà alle incombenze di natura fiscale secondo le regole generali; se invece, sempre e solo nel micro condominio, non fosse stato nominato l'amministratore, si avranno delle sostanziali conseguenze nel rapporto tributario derivanti dalla natura degli obblighi che sono stati previsti solo ed esclusivamente a carico dell'amministra-

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Vendite, occultamento corrispettivo

In tema di imposta di registro, è passibile di sanzione il contribuente che nell'atto di vendita di un immobile abbia indicato un valore inferiore a quello pattuito, anche se il valore indicato è comunque superiore a quello risultante dall'applicazione del sistema automatico di valutazione di cui al 4° comma dell'art. 52 d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131.

Cassazione, sezione tributaria, 28 ottobre 2000, n. 14250; Pres. Cantillo, Est. Cicala, P.M. Palmieri (concl. conf.)

Obblighi tributari dei micro condomini

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
tore del condominio e non dell'ente amministrato.

In particolare, secondo il condivisibile pensiero ministeriale, mancando l'amministratore, non potrà trovare applicazione ad esempio l'art. 32, 1° comma, n. 8 ter del D.P.R. 600/1973, per cui l'Amministrazione Finanziaria, intesa nella sua accezione più ampia, ivi comprendendo la Guardia di Finanza, non avrà il potere di chiedere al condominio dati, elementi e notizie inerenti la gestione condominiale; infatti tale possibilità e, quindi, l'obbligo di risposta, riguarda esclusivamente l'amministratore del condominio.

Sono eloquenti in proposito le locuzioni usate dal legislatore, che nell'individuare lo specifico potere prevede la possibilità di "chiedere agli amministratori di condominio negli edifici dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale", con ciò significando che l'esercizio del potere di richiesta, quindi la possibilità di inviare un questionario ad hoc, riguarda solo ed esclusivamente la figura dell'amministratore del condominio. Ergo, le richieste eventualmente fatte ad un condominio generalmente considerato o ad un qualsiasi condomino non amministratore, sarebbero illegittime stante la carenza di potere dell'Amministrazione Finanziaria, per cui la mancata risposta al questionario come pure la mancata produzione documentale da parte del condomino, e/o del condominio, sarebbero perfettamente lecite e non sanzionabili non potendo l'Amministrazione avanzare richieste conoscitive o collaborative per le quali non dispone di alcun potere.

Analogo discorso deve essere fatto con riferimento agli obblighi di "comunicazione" all'anagrafe ricorribili all'art. 7 del D.P.R. 605/1973; anche in questo caso si è in presenza di un obbligo specifico posto in testa al solo amministratore, dato che la formulazione letterale della norma prevede che "gli amministratori di condominio negli edifici devono comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori", per cui l'obbligo riguarda il solo amministratore e non l'Ente di gestione amministrato.

Alla luce di ciò, in sintonia con quanto sin qui detto, può affermarsi che il mancato invio dei dati riguardanti beni e servizi acquistati o ricevuti dal micro condominio rappresenta un fatto omissivo lecito nel senso che il *micro condominio* in quanto tale, se privo di amministratore, non ha alcun obbligo nei confronti del Fisco, non essendo, così come precisato dalla circolare, un "sogget-

to passivo d'imposta"; si tratta perciò di un soggetto che non è tenuto a presentare altra dichiarazione se non quella di sostituto d'imposta, ragion per cui nessuna sanzione potrà essere irrogata a carico del condominio e/o dei singoli condomini.

A carico del micro condominio resta pertanto solo l'obbligo di presentare, quale sostituto d'imposta, qualora si verificano i presupposti, il mod. 770, che dovrà essere redatto a cura del condomino più diligente.

Conclusioni

La commentata Circolare apre una breccia nella rigidità delle norme cogliendo e sottolineando differenze sostanziali, nei confronti del Fisco, fra le posizioni del condominio e quelle dell'amministratore, posizioni, figure ed obblighi che, vista la natura delle norme tributarie e l'impossibilità di qualsiasi interpretazione analogica, non possono in alcun modo essere confuse. È perciò facile prevedere che i micro condomini, anche alla luce del pensiero ministeriale, onde sfuggire ai rigori normativi, così sottraendosi alle "attenzioni" del Fisco, rinunzieranno alla nomina di un amministratore.

Così facendo, fatta eccezione per la dichiarazione del condominio quale sostituto d'imposta, riporteranno il condominio nella posizione fiscale antecedente la riforma del 1998, con indubbi vantaggi derivanti dai minori oneri tributari.

I chiarimenti ministeriali confermano altresì i limiti di una improvvisa ed improvvisata normativa, nell'ambito della quale la differenziazione soggettiva degli obblighi tributari fra amministratore ed amministrato è incomprensibile: meglio sarebbe stato argomentare esclusivamente di condominio, inteso quale Ente di gestione, trattando fiscalmente lo stesso come se fosse un qualunque Ente soggetto passivo d'imposta, unico destinatario degli obblighi tributari che ovviamente sono attuati per il tramite della persona fisica che ne ha la rappresentanza legale.

In altre parole, un conto è argomentare di responsabilità dell'amministratore in ordine alla mancata osservanza degli obblighi tributari posti in testa all'ente amministrato, ma cosa ben diversa è attribuire al legale rappresentante obblighi tributari propri del soggetto amministrato.

È forse questo l'aspetto più singolare della vigente normativa, che ha imposto anche al Ministero un significativo sforzo ermeneutico volto a delineare, analiticamente, obblighi e responsabilità derivanti da disposizioni che paiono scollegate rispetto ai canoni tradizionali del diritto tributario.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Locazione di fatto scatta la morosità

Un proprietario di casa – secondo quanto accertato dal giudice – aveva preteso l'instaurazione di una locazione «di fatto» (senza contratto scritto, cioè) e aveva poi citato in giudizio l'inquilino per morosità. Quest'ultimo aveva allora eccepito che si trattava, appunto, di una locazione di fatto (quindi, nulla per legge) e il locatore, dal canto suo, era corso a registrare il contratto.

Il Tribunale di Verona ha deciso, innanzitutto, che nel caso di specie il proprietario di casa aveva validamente agito per morosità, in quanto l'inquilino aveva giustificato l'azione nel momento stesso in cui aveva ammesso l'esistenza di una locazione (sia pure di fatto). Poi il Tribunale ha anche affrontato la questione della validità, o meno, della registrazione tardiva del contratto di locazione (pur sempre insorto tra le parti). E ha deciso in senso positivo, rilevando che – a termini della nuova legge – la registrazione non è un elemento essenziale del contratto.

Da quando, allora, il contratto di locazione esercita i suoi effetti quanto all'obbligo di pagamento del canone? E su questa questione, il Tribunale di Verona si è allineato a quelli di Roma e di Milano: *ex nunc* – ha risposto – e cioè dal momento della registrazione. In sostanza, solo dopo questa il proprietario può pretendere il pagamento.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 1.4.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1915 a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale

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

Uffici operativi

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

Uffici delle Organizzazioni collegate

Via del Tritone, 61 (sc. D, 3° piano) - 00187 Roma
Tel. 06. 6781122 (r.a.) - fax 06.69380292

Internet: www.confedilizia.it

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.

Diminuiscono gli affitti a New York

I prezzi alle stelle degli affitti newyorchesi iniziano a ridimensionarsi, rimanendo tuttavia tra i più alti del mondo. Per la prima volta dopo sette anni, alcuni proprietari immobiliari stanno riducendo i prezzi degli affitti e altri offrono addirittura di pagare le commissioni degli intermediari. Dopo molto tempo, nella Grande Mela è di nuovo possibile negoziare i prezzi.

Il raffreddamento del settore immobiliare è iniziato in autunno dopo i segni di declino del Nasdaq e la flessione delle aziende Internet. Chi cerca un appartamento a Manhattan può risparmiarne ora qualche migliaio di dollari. Nelle liste degli agenti immobiliari sono numerosi gli appartamenti rimasti sfitti. Da Citihabitat, la più grande agenzia immobiliare newyorchesa, un appartamento con una camera da letto se prima veniva affittato per 3.300 dollari al mese, viene ora offerto a 2.700 dollari. I prezzi degli "studi", i piccoli monolocali, sono scesi in media da circa 2.400 dollari a 2.000 dollari.

In giro per Manhattan è facile trovare cartelli scritti a mano dai proprietari immobiliari e rivolti agli agenti: "Aumentate le offerte", "Abbassate i prezzi". Un affittuario ha addirittura scritto: "Per cortesia, abbassate per questo fine settimana il prezzo sull'inserzione da 3.100 dollari a 2.900 dollari al mese". Un broker ha infine offerto un bonus di 2.000 dollari all'agente che riuscirà a piazzare un appartamento con due camere da letto, alla Trump Tower, per 9.500 dollari al mese.

CASSAZIONE

Dal Comune, niente vincoli paesaggistici

I paesaggi sono tutelati in via esclusiva dal Ministero dei beni culturali. I Comuni non hanno il potere di imporre vincoli paesaggistici, neanche nell'ambito del piano regolatore generale. È questo il principio che si desume dalla sentenza n. 4012/01 della Corte di cassazione, in cui si dichiara illegittima una sentenza di condanna per generici "danni al patrimonio archeologico" causati dalla costruzione di opere (nella fattispecie, l'imputato aveva edificato un muro di recinzione e un porticato).

I giudici di legittimità hanno chiarito che per i beni mobili e immobili appartenenti ai privati, spetta al Ministero dei beni culturali notificare il vincolo derivante da un interesse storico, artistico o archeologico. Se manca questa notifica, il proprietario non è soggetto ad alcun vincolo.

Pertanto, la restrizione può risultare dall'inclusione della zona in elenchi compilati dalla Commissione provinciale, approvati dalla Regione, ovvero da una dichiarazione del Ministero dei beni culturali notificata all'interessato.

ALIQUOTE

Irpef, su web le addizionali dei Comuni

Una mappa di tutti i Comuni italiani che hanno deliberato l'addizionale comunale all'Irpef e le relative aliquote per il versamento. L'operazione è stata realizzata dal Ministero delle finanze-Direzione centrale per la fiscalità locale. Il risultato è l'elenco alfabetico delle amministrazioni comunali, accompagnato dal codice dell'ente, la provincia e, ovviamente, l'aliquota dell'addizionale da applicare.

L'elenco è integralmente riportato sul sito Internet di Italia Oggi (www.italiaoggi.it), nella sezione dedicata ai documenti. La pubblicazione del ministero contiene una serie di avvertenze. Alcuni Comuni, per esempio, hanno adottato la deliberazione relativa al tributo, ma non hanno ancora provveduto a inviarla alle Finanze ai fini della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. In questi casi, quindi, i contribuenti dovranno accertarsi dell'avenuta pubblicazione in G.U. oppure (visto che tale pubblicazione ha funzione meramente notiziale) verificarne la presenza sul sito Internet del Ministero (www.finanze.it) o, ancora, chiedere informazioni al Comune di riferimento. Analoga verifica dovrà essere fatta anche per i Comuni indicati con aliquote zero, che non risultano aver deliberato l'addizionale.

L'immobile acquistato con il denaro del padre è escluso dalla comunione legale tra i coniugi

Cassazione - Sez. I - Sentenza 14 dicembre 2000 n. 15778
(Presidente Senofonte; Relatore Salvago; Pm - difforme - Apice)

Nell'ipotesi in cui un soggetto abbia erogato il denaro per l'acquisto di un immobile in capo al proprio figlio, si deve distinguere il caso della donazione diretta del denaro, in cui oggetto della liberalità rimane quest'ultimo, da quello in cui il denaro sia fornito quale mezzo per l'acquisto dell'immobile, che costituisce il fine della donazione. In tale secondo caso, il collegamento tra l'elargizione del denaro paterno e l'acquisto del bene immobiliare da parte del figlio porta a concludere che si è in presenza di una donazione indiretta dell'immobile stesso, e non già del denaro impiegato per il suo acquisto. Ne consegue che, in tale ipotesi, il bene acquisito successivamente al matrimonio da uno dei coniugi in regime di comunione legale, è ricompreso tra quelli esclusi da detto regime, ai sensi dell'articolo 179, lettera b), del codice civile, senza che sia necessario che il comportamento del donante si articoli in attività tipiche, essendo, invece, sufficiente la dimostrazione del collegamento tra il negozio-mezzo con l'arricchimento di uno dei coniugi per spirito di liberalità (nella specie, in applicazione di tale principio, la Suprema corte ha escluso che fosse ricompreso nel regime della comunione legale l'immobile acquistato successivamente al matrimonio da uno dei coniugi, in relazione al quale era stato documentalmente provato il diretto versamento di somme alla cooperativa, da parte del genitore di questo, all'atto dell'assegnazione dell'immobile stesso, senza che potesse assumere rilievo la circostanza, risultante dall'atto pubblico di assegnazione, e ritenuta, invece, dai giudici di merito ostativa alla configurabilità di una donazione indiretta, che il restante maggior prezzo dovesse essere versato dall'intestatario del bene mediante accollo della quota di mutuo di pertinenza dell'immobile, avuto riguardo al comprovato versamento, da parte del genitore, delle relative rate).

ICI: CONFEDILIZIA E SUNIA, COMUNI SEGUANO PISA E BOLOGNA

(ANSA) - ROMA, 28 FEB - 'I Comuni italiani seguono l'esempio di Pisa e Bologna, che hanno previsto l'azzeramento dell'Ici per le unità immobiliari locate con contratto agevolato'. L'invito viene da Confedilizia e Sunia che insieme, nel corso di una conferenza stampa alla quale erano presenti amministratori comunali di Pisa e Bologna, hanno illustrato i motivi per i quali questa scelta potrebbe favorire una maggiore diffusione dei contratti di locazione agevolati. 'Noi crediamo che questa potrebbe essere una mossa utile per sposare la diminuzione del fisco con la diminuzione dei canoni', ha detto il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, secondo il quale, d'altra parte, in tutta Italia si avrebbe un sacrificio di imposte Ici da parte dei Comuni di circa 90 miliardi 'cioè' un gettito irrisorio rispetto ai 18.700 miliardi che i Comuni traggono dall'Ici'. Sulla stessa linea anche il segretario del Sunia, Luigi Pallotta, che ha rimarcato l'importanza 'del procedere insieme a Confedilizia per una causa che sicuramente accomuna gli intenti di proprietà e inquilini'. L'esempio di Pisa e Bologna, ha detto ancora Pallotta, 'indica che anche gli altri Comuni possono procedere sulla stessa strada, cosa che sembra stia già avvenendo in molti centri minori'. (ANSA).

Commissione tributaria provinciale della Spezia 16.11.2000

(Pres. Giovannini - Rel. Pizzuto)

In mancanza della registrazione della risoluzione del contratto, l'imposta di registro è dovuta per gli anni successivi di locazione previsti in contratto a meno che, per lo stesso immobile, non sia stato registrato prima del termine finale dell'iniziale contratto di locazione, un altro contratto di locazione (1).

(1) Soluzione da condividersi, nel caso di specie, non risultando che il contribuente abbia chiesto - come si ritiene egli possa fare - di provare l'effettiva avvenuta risoluzione contrattuale (anche indipendentemente, cioè, dalla registrazione della risoluzione stessa; ciò che comporterà una sanzione tributaria per la sola omissione di questo adempimento, ma non per il mancato pagamento dell'imposta di registro per i periodi successivi alla risoluzione).

La decisione è integralmente pubblicata sull'Archivio delle locazioni e del condominio, n. 1/01

Ici, Tosap, Comunitaria Tre pasticci del legislatore

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI

Chiediamo al lettore uno sforzo di buona volontà. Farà fatica a seguirci, fra leggi, commi e date. Ma, alla fine, vedrà che ne sarà valsa la pena. Cominciamo dall'ultimo (pasticcio) nato, che è quello della proroga del termine per i ricorsi Ici.

Il decreto-legge 27/12/00, n. 392, in materia di enti locali, ha dunque previsto, in sede di conversione in legge (legge 28/2/01, n. 26), la proroga al 30/6/01 del termine per presentare ricorso avverso gli avvisi di accertamento e di liquidazione notificati entro il 31/12/00, relativi a Ici, Tarsu, Tosap e Iciap, e non ancora divenuti definitivi (alla data, deve ritenersi, di entrata in vigore della normativa di conversione del predetto decreto-legge, che è quella del 2/3/01, essendo la stessa legge stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale il giorno precedente).

La norma era stata voluta dal parlamento in sede di conversione in legge del decreto, con lo scopo di concedere più tempo a tutti quei contribuenti colpiti nelle ultime settimane del 2000 da richieste di imposta, riguardanti, in particolare, l'Ici, in molti casi contenenti errori; in molti altri, tali richieste erano relative alla spinosa questione dell'attribuzione delle rendite catastali.

Il fatto, però, che l'approvazione della legge di conversione sia avvenuta solo il 28/2/01, vanifica, ecco il bello, e il pasticcio, gli effetti della disposizione in questione, posto che la regola generale prevede che gli avvisi diventino definitivi dopo 60 giorni dalla loro notificazione.

E il giorno di entrata in vigore della disposizione, come detto il 2/3/01, è proprio quello successivo al giorno in cui sono divenuti definitivi per legge gli avvisi notificati prima del 31/12/00.

Ora non resta che sperare in una forzatura della legge, in un'interpretazione, cioè, che riferisca al 31 dicembre (anziché al 2 marzo) la data di riferimento per la definitività degli atti in questione. Una forzatura, appunto, che potrebbe essere fatta per risoluzione formale (se ne sono fatte, e anche di importanti, addirittura per comunicato stampa). Ma tant'è: a questo ci porta un modo di legiferare, dobbiamo dirlo, che non ha né capo né coda.

Secondo caso. È un altro pasticciaccio legislativo, quello dei termini (ancora una volta una questione di termini) della Tassa occupazione spazi e aree pubbliche. Il 31 gennaio, dunque, scadeva il termine per il pagamento della predetta tassa (Tosap, in gergo).

Anche quest'anno, però, a comuni e province è stata concessa la proroga del termine per la deliberazione di aliquote, tariffe e regolamenti sui tributi locali (dall'originario 31 dicembre, prima al 28 febbraio e poi al 31 marzo), con il conseguente sfasamento dei due termini, comportante nel contribuente l'impossibilità di conoscere, qualora il comune non abbia provveduto prima del 31 gennaio, la misura del tributo che doveva pagare.

Anche quest'anno le finanze (e questa volta con *çirpaqare*, 5/2/01, n. 1/FL) hanno precisato che gli enti locali, sulla base della propria potestà regolamentare, possono (e, anzi, sono invitati a farlo) stabilire una proroga del termine di versamento del tributo. La circolare aggiunge che, in assenza di tempestiva proroga, l'ente locale «deve comunque rimettere in termini i

contribuenti per il versamento della differenza del tributo, con esclusione, in ogni caso, di sanzioni e interessi». Ma, ci chiediamo, è una cosa possibile? Forse che i contribuenti altro non hanno da fare che pensare a come pagare le tasse, e a come rispettare i (o a come avvalersi dei) termini graziosamente concessi? Non devono, forse, anche pensare a come guadagnare i soldi per pagare le tasse (e mantenere ... chi li tassa)?

Ultima perla legislativa. Il supplemento ordinario alla G.U. n. 16 del 20 gennaio ha pubblicato la legge 20/12/00 n. 422, recante «Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2000». La legge, tra l'altro, modifica l'art. 18 della legge 24/12/1976 n. 898 (art. 17), nel senso di estendere ai cittadini europei l'esonero (già previsto per i cittadini italiani) dalla necessità di richiedere l'autorizzazione del prefetto per l'alienazione di immobili in zone di confine.

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

Il procedimento per l'autorizzazione in questione è infatti già stato abrogato dalla legge 24/11/00 n. 340.

A questo punto non c'è proprio più niente da dire. Cosa possiamo aspettarci da un legislatore che non sa neppure lui (lui e i suoi uffici...) quali leggi sono in vigore e quali lui stesso ha già abrogato? Possiamo aspettarci solo di essere considerati dei puri e semplici sudditi. E tali, infatti, siamo considerati (nonostante tutti i salamelecchi di questi tempi prelettorali) e da tali siamo trattati. E il nostro sbigottimento davanti a questi pasticciacci (e a questo trattamento), soprattutto, non muove a compassione proprio nessuno.

da ItaliaOggi 14.3.'01

BELL'ITALIA

Furti nelle case Preso albanese, 25esimo arresto

Era stato fermato già 24 volte e in tutte le occasioni aveva dato 24 nomi diversi; da minorenne era finito nei guai per aver dato una coltellata a un turista umbro per un banale litigio fra automobilisti. Ma l'accusa più grave, che ora lo ha portato in carcere, è quella di far parte di una banda che da due mesi a questa parte imperversa nel Fermano mettendo a segno furti quando i proprietari dormono. Così, un albanese diciottenne è stato arrestato dalla polizia, che è risalita a lui grazie a riscontri positivi sulle impronte digitali. Non ci sono prove, invece, sugli altri componenti della banda, almeno cinque o sei, tutti albanesi.

Questo il modus operandi dei ladri: forzano la persiana delle abitazioni o sollevano la tapparella, poi praticano un foro nel legno degli infissi e con un gancio in ferro aprono la finestra.

In un caso la vittima, una signora, si era addormentata davanti al televisore (con lei, in casa, c'era anche una bambina) e i ladri sono penetrati nella stessa stanza senza che la donna si accorgesse di nulla.

Il giovane albanese, inchiodato dalle impronte digitali lasciate in uno dei luoghi presi di mira dalla banda, è stato fermato mentre era alla guida di un'auto sprovvista di assicurazione. I furti commessi dagli albanesi, almeno quelli che presentano le stesse caratteristiche, sono decine. Su di essi, la polizia indaga in collaborazione con i carabinieri.

Delibere Ici 2001 in Gazzetta

I Supplementi Ordinari nn. 55 e 70 alle *Gazzette Ufficiali* 20.3.'01, n. 66, e 2.4.'01, n. 77, riportano estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2001.

Uffici statali, ridefinizione contratti di affitto

Con Decreto 14.3.2001 del Ministero del tesoro sono stati stabiliti "Criteri e modalità per la riduzione degli spazi adibiti ad uffici pubblici" delle Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato.

Si prevede così che, entro la metà di novembre, vengano predisposti dopo una precisa ricognizione Piani di razionalizzazione e di ottimizzazione degli spazi utilizzati dalle Amministrazioni in questione, al fine di pervenire ad una loro riduzione, sulla base di parametri stabiliti nello stesso provvedimento (e che si riferiscono ai mq. di utilizzazione del personale dipendente, a seconda delle diverse qualifiche).

Successivamente, è stabilito che si receda dai contratti di locazione interessati, nei modi e termini di legge, nel caso in cui le superfici locate non siano più necessarie agli usi governativi. È pure previsto che si provveda ad esperire "idonee ed opportune trattative per la rinegoziazione dei contratti in essere allo scopo di contenere la relativa spesa" nell'ambito di una riduzione dei costi di almeno il 3 per cento degli oneri sostenuti per fitti passivi da ciascuna Amministrazione. "Nell'ipotesi - prosegue il Decreto - in cui alla data del 31.12.2001 i tentativi esperiti non sortiscano effetto, le Amministrazioni provvederanno a rilasciare gli immobili alla data di naturale scadenza del contratto ricercando nel contempo soluzioni allocative alternative meno onerose".

Il Decreto (che stabilisce altresì che, nell'attività di ridefinizione dei contratti di locazione, le Amministrazioni si avvarranno del "supporto" dell'Agenzia del demanio) prevede - da ultimo - che "le Amministrazioni proseguiranno nei rapporti di locazione giunti a scadenza e soggetti al rinnovo esclusivamente nel caso in cui sia stato conseguito l'obiettivo della riduzione dei costi" nella misura già indicata.

Il testo integrale del Decreto ministeriale può essere richiesto dalle Associazioni territoriali interessate alla Sede centrale.

RECENSIONI

Edilizia

L'edilizia pubblica nell'età dell'illuminismo, a cura di Giorgio Simoncino, Leo S. Olschki ed., C.P. 66, Firenze, 3 tomi, pp. 1060.

Una voluminosa raccolta di saggi di diversi studiosi, che illustra l'evoluzione della produzione edilizia pubblica nelle principali città italiane, spiegando come la nozione di edificio pubblico si sia gradualmente precisata, nel suo significato attuale, fra tardo Seicento e fine Settecento, quando un crescente sviluppo caratterizzò questo settore dell'edilizia. La produzione viene valutata con riferimento ad un campione funzionalmente omogeneo di centri, rappresentati dalle città capitali (Torino, Milano, Venezia, Genova, Mantova, Modena, Parma, Firenze, Roma, Napoli e Palermo). In particolare, ad essere presi in esame sono: edifici di governo, quali tribunali, caserme, carceri e arsenali; di assistenza, sia ospedaliera che di carità; di istruzione, sia universitaria che secondaria; di cultura, come accademie, musei, biblioteche e strutture per la scienza; "di abbondanza pubblica", vale a dire a destinazione economica (attività di commercio, annonarie e di produzione). Dalla ricerca sono state escluse le tipologie urbanistiche, rispondenti ad una diversa logica funzionale e finanziaria. La trattazione dei singoli centri è completata mediante "registri" degli interventi realizzati nei vari settori dell'edilizia pubblica.

Diritto

Giovanna Savorani, *La notorietà della persona da interesse protetto a bene giuridico*, Cedam ed., pp. 328.

Un approfondimento della tesi che qualifica la notorietà come bene giuridico immateriale, frutto ulteriore dell'attività del soggetto, su cui quest'ultimo vanta un diritto di carattere assoluto, simile ad un monopolio, che gli attribuisce il controllo esclusivo dei modi e delle condizioni di utilizzazione da parte dei terzi e gli dà diritto ad essere compensato.

Giorgia Tassoni, *I diritti a tempo parziale sui beni immobili. Un contributo allo studio della multiproprietà*, Cedam ed., pp. 224.

Un'analisi del fenomeno della coesistenza sulla medesima unità immobiliare di diritti di godimento facenti capo a soggetti diversi, ognuno destinato a ripetersi negli anni, ma limitato nell'esercizio ad uno o più periodi nell'arco dell'anno.

Giovanni Paternò, *La servitù di elettrodotto*, Giuffrè ed., pp. 349.

Un esame della facoltà attribuita all'esercente impianti elettrici di collocare ed usare condutture sotterranee o appoggi per condutture aeree, far passare conduttori elettrici su terreni privati e su vie e piazze pubbliche, impiantare cabine necessarie all'esercizio delle condutture.

Le Finanze recepiscono ufficialmente l'elenco dei Comuni del Ministero lavori pubblici

È stato ufficializzato l'elenco dei Comuni nel cui territorio sono applicabili le riduzioni fiscali su imposta di registro ed imposte sui redditi per i contratti di locazione agevolati previsti dalla legge 431/98 di riforma delle locazioni abitative. Lo ha reso noto la Confedilizia, precisando che tale elenco - predisposto dal Ministero dei lavori pubblici - è stato pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 64 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 75 del 30 marzo 2001.

Si tratta dei Comuni correntemente indicati come "ad alta tensione abitativa" di cui al decreto-legge n. 51 del 1988, che raggruppa: i Comuni metropolitani e quelli con essi confinanti; tutti gli altri Comuni capoluogo di provincia; i Comuni considerati ad alta tensione abitativa individuati in due delibere del Cipe del 1985 e del 1987; quelli terremotati di Campania e Basilicata.

L'elenco è consultabile al sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Sino ad oggi - ad oltre due anni dall'entrata in vigore della legge 431/98 - era stata la Confedilizia a suppire alle carenze degli organi preposti, approntando un elenco ragionato privo dei crismi dell'ufficialità, soprattutto per il fatto che le dizioni utilizzate nelle fonti normative possono raggruppare Comuni oggi diversi da quelli originariamente compresi. Ora, prendiamo atto con soddisfazione del fatto che un elenco ufficiale sia stato stilato e che il Ministero dei lavori pubblici abbia interamente condiviso i criteri di individuazione dei Comuni da noi adottati. Chiediamo, però, che il Ministero delle finanze recepisca l'elenco del Ministero dei lavori pubblici nelle direttive ai propri uffici, posto che anche le istruzioni ai Modelli di dichiarazione dei redditi del 2001, così come quelle dello scorso anno, indicano i Comuni nell'ambito dei quali risultano applicabili le agevolazioni solamente tramite rinvio ai provvedimenti di individuazione degli stessi. Trattandosi dell'applicazione di agevolazioni tributarie, garantire ai contribuenti interessati la certezza assoluta di agire correttamente è norma di elementare civiltà giuridica".

Caos legislativo

Immobili, modificata una legge abrogata

DI LUCA MALAGÙ

La dottrina definisce omeomorfismo legislativo quel fenomeno patologico del nostro sistema di produzione normativa caratterizzato dalla complessità del testo letterale modificativo d'una precedente disposizione (o abrogativo in tutto o in parte) contenente richiami ad altri articoli, commi, alinee, parti ecc., mediante semplici indicazioni numeriche, senza esplicita trascrizione del nuovo tenore letterale risultante dalle modifiche coordinate e corrette.

Questo modo di legiferare non solo contribuisce a creare incertezza negli interpreti e contraddizioni in sede di tutela, ma talvolta può dar luogo a effettivi contrasti di norme che risultano contemporaneamente vigenti, pur se espressamente già abrogate.

Un esempio di questa situazione veramente dannosa per la certezza del diritto è rappresentato dall'art. 17 della legge comunitaria 2000 (legge 29 dicembre 2000, n. 422), che modifica in parte una legge già in precedenza totalmente abrogata.

L'art. 17 recita testualmente: «Il secondo comma dell'art. 18 della legge 24 dicembre 1976, n. 898, come sostituito dall'art. 9 della legge 2 maggio 1990, n. 104, è sostituito dal seguente: l'autorizzazione del prefetto e il parere

dell'autorità militare previsti per gli atti di alienazione totale o parziale di immobili dalla legge 3 giugno 1935, n. 1095, come modificata dalla legge 22 dicembre 1939, n. 2207, non sono richiesti per gli atti di alienazione totale o parziale ai cittadini dell'Unione europea o alle amministrazioni dello stato ivi comprese le aziende autonome, ai comuni, alle province e agli altri enti locali, alle regioni, agli enti pubblici economici, nonché a ogni altra persona giuridica pubblica o privata avente la sede principale delle proprie attività nel territorio dell'Unione europea».

Il legislatore si è dimenticato che la legge 24 novembre 2000, n. 340, nel combinato disposto dell'art. 1 con la tabella allegato B, n. 3, aveva già soppresso espressamente la legge 3 giugno 1935, n. 1095, che dettava le norme per il trasferimento della proprietà di beni immobili siti nelle province di confine terrestre. Quindi restavano cancellate dal nostro ordinamento anche le modifiche apportate alla stessa legge 24 dicembre 1976, n. 898, che aveva esteso quella normativa del 1935 anche alle altre zone del territorio nazionale dichiarate d'importanza militare (da San Remo ad Alassio, tutti gli arcipelaghi, le coste del nord e sud della Sardegna, Venezia, Trieste ecc...).

Essendo venuto meno, a se-

guito della normativa generale in tema di delegificazione e semplificazione dei procedimenti amministrativi, ogni obbligo di richiedere la previa autorizzazione al prefetto, sentito il parere delle autorità militari, qualsiasi compravendita di immobili nelle zone di confine, o comunque d'importanza militare è diventata completamente libera e priva di ostacoli burocratici e può avvenire senza complicazioni di sorta.

Appare strano che di questo contesto non si sia accorta la stampa specializzata (come ci ricorda un lettore di quel quotidiano economico su ItaliaOggi del 28/2 pag. 16), ma quel che appare incredibile è che non se ne sia reso conto il legislatore, che ha introdotto un'agevolazione a favore di cittadini della Comunità europea da un obbligo al quale non era più tenuto nessun altro.

Questo esempio, forse marginale, rappresenta la punta di un iceberg che rende indispensabile l'adozione di un sistema informatico alquanto sofisticato che consenta alle camere di fronte a ciascuna proposta di legge di effettuare un preciso raffronto del testo con ogni possibile norma vigente nel nostro ordinamento su quel preciso argomento.

Così quelle non più in vigore resteranno definitivamente cancellate.



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Tasse. Dove scendono, dove salgono Passi carrabili, i cartelli indicatori deturpano e basta Casalinghe, ribellatevi!

Lorenzo Milanese, di Milano, così scrive al *Corriere della sera* (26/3): "Nella mia bolletta Enel vi sono consumi per 214 scatti e quindi addebiti per 56.181 lire, imposte per 10.402 lire, componenti tariffarie (non so di che si tratti) per 23.664 lire e infine la ciliegina finale, cioè l'Iva, del 10 per cento su tutto quanto precede, ossia anche sulle imposte, per 9.025 lire. In totale quindi, su un consumo di 56.181 lire la bolletta da pagare è di 100.000 lire, quasi il doppio. Il grottesco è che l'Enel non fa che applicare le norme esistenti. Così l'Italia, con l'avallo dei suoi legislatori, si espone disinvoltamente ai giudizi tutt'altro che lusinghieri dell'Unione europea".

Su una delle (tante) assurdità dell'Ici si esprime questa lettera di Gianna Dell'Agnolo Ferrara, di Milano, a *la Repubblica* (28/3): "Dopo gli studi superiori, fatti a Trieste, emigrai dal paesello di Selva di Grigno Valsugana per motivi di lavoro, a Milano, dove mi sono sposata e vivo. Mio padre emigrò in Svizzera, mio nonno in Germania, mio bisnonno in America; con i soldi faticati dal nonno venne costruita la casa di Selva di Grigno dove io sono nata. La mia storia può assomigliare a quella di migliaia di famiglie italiane, dove con le fatiche dei parenti lontani si è cercato di costruire un futuro in Italia ai familiari rimasti. Grazie agli sforzi delle persone che mi hanno preceduto ho avuto la fortuna di nascere in una casa dignitosa. Ora mi trovo in una situazione paradossale: la mia vecchia casa della Valsugana, che con tanti sacrifici personali sono riuscita a custodire, si è trasformata in un pozzo senza fondo per toglierci quel poco di reddito che viene dalla mia pensione e da quella di mio marito. La Regione Autonoma del Trentino ha infatti fatto una legge che ripristina la tassa di soggiorno revocata dallo Stato nel 1998, chiedendo gli arretrati dal 1993 e, cosa ancora più assurda, chiedendone gli interessi di mora come se la responsabilità del mancato pagamento fosse del cittadino. Ma non basta: la Regione vuole dal 1993 anche l'imposta Ici con aggiunta di spese per avviso di accertamento più spese di liquidazione per ogni anno sino al 1996 con oneri di multa per un totale di 2 milioni di lire. La mia situazione è come quella della maggior parte degli emigrati dal Trentino: nel mio luogo di residenza (Milano) non possiedo una casa ma vivo in affitto. Pagando l'affitto trovo assurdo che mi venga imputata una tassa per una seconda casa".

"Giovanna '42" (questa la firma), di Torino, scrive a *La Padania* (29/3): "Concordo con la lettera del signor Manuel che faceva appello alla Lega dicendo «parliamo un po' di tasse, di soldi, di danè». E a proposito di tasse, vorrei che si parlasse della tassa di registro sui contratti di affitto che colpisce in eguale misura inquilino e proprietario, aumentando la già pesantissima tassazione sugli immobili che va ben oltre il 50% del reddito dell'immobile stesso. Credo sia l'unico caso di contratto per il quale si paga non solo alla registrazione ma ogni anno, senza ulteriore incombenza per il Ministero delle finanze salvo quella di incassare. Comodo, vero?".

"Tasse. Dove scendono, dove salgono". Questo il titolo che il *Corriere della sera* (30/3) pone a una lettera di Tina Guaitani, indirizzo e-mail: tina.guaitani@tin.it: "A proposito della riduzione delle tasse, vorrei far notare che ciò che lo Stato ci dà, gli Enti locali si riprendono, vedi le addizionali comunali e regionali, l'Ici, nonché tutte le imposte che gravano sulle bollette di servizi essenziali quali gas, luce ed acqua. Alla fine, se facciamo i conti...".

Di Luciano Tuscano, di Segrate (MI), è questa lettera che pubblica il *Corriere della sera* (1/4): "In Italia il Codice della strada impone che il «passo carrabile» sia segnalato con un cartello che indichi, con una grafica stabilita dal Codice, il divieto di parcheggio, il nome del Comune, il numero e la data dell'autorizzazione. In altri Paesi i legislatori e i cittadini ritengono che un passo carrabile sia evidente di per sé e, con questo principio, hanno evitato di deturpare i centri abitati con una miriade di cartelli che in molti casi sono un ossessivo ed antiestetico arredo urbano. Poiché con questo formalismo non si ottiene certo che gli imbecilli o gli incivili non parcheggino in modo da ostruire il passo, gradirei conoscere le reali motivazioni dello speciale trattamento riservato al paesaggio urbano italiano".

Promesse da casalinga. Alberto Vigna di Grugliasco scrive a *La stampa* (4/4): "Leggo l'articolo sul giornale di venerdì 30 marzo intitolato «Il riscatto delle casalinghe» e sono pienamente d'accordo con la signora Negro. Che cosa ha fatto la signora Gasparrini per le casalinghe? Nulla, solo tante promesse e poi alla fine si è messa dalla parte di quelli che hanno bloccato la pensione delle casalinghe. Che fine hanno fatto le promesse di ricorsi, manifestazioni, ecc.?"

Sempre in tema di casalinghe, questa lettera di Morena Marani, di Basiglio (MI), a *Il giornale* (4/4): "Io, come la casalinga di Voghera che vi ha scritto, non pagherò l'assicurazione obbligatoria delle casalinghe per tutti i motivi da lei citati più un altro che è questo: a colpi di £. 25.000 nelle casse statali finirebbero circa 180 miliardi, per poi distribuirne all'occorrenza, solo briciole; un altro modo per spillarci quattrini. Casalinghe, ribellatevi!".

Questa la lettera che Gianfranco Nibale, di Padova, scrive a *24 ore* (17/4): "Gli esosi compensi (diretti e indiretti), lo strapotere e i privilegi dei politici contrastano con l'interesse del popolo che, anziché sovrano, è ridotto a suddito. A quanto ammonta il costo annuo del Parlamento, del Quirinale, dei ministeri, degli organi locali, dell'elefantica burocrazia pubblica? Quali sono i livelli d'ef-

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

CASA, FARÒ CAUSA ALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

Ho uno sfratto in corso da due anni e 12 giorni fa l'ufficiale giudiziario si è bloccato perché l'inquilino gli ha presentato un'autocertificazione nella quale dichiarava di possedere i requisiti per godere del blocco degli sfratti che la sinistra ha stabilito nell'ultima Finanziaria. Con l'avvocato della Confedilizia sono ricorso al giudice e questi ha annullato la decisione dell'ufficiale giudiziario, ordinandogli prima di tutto di fare l'ufficiale giudiziario e non il giudice. Ma il mio avvocato mi ha detto che posso far causa per danni all'ufficiale giudiziario e io seguirò il suo consiglio. Se tutti i proprietari di casa facessero come me, gli ufficiali giudiziari tornerebbero a fare il loro mestiere e gli sfratti andrebbero avanti.

Ulderico Barigazzi, Parma

da *ItaliaOggi* 6.4.'01

ficienza, merito, coerenza? Quali gli ideali di politici tanto privilegiati? Quale il rispetto del cittadino che fatica e conduce vita parca? Ed infine, sono stati eliminati tutti gli enti inutili? Quando questi politici - predicanti spesso la solidarietà - dimezzeranno il numero dei parlamentari?"

Per finire, questa lettera in materia di elettrosmog. Così scrive a *24 ore* (18/4) Alessandro Demichelis di Malnate (VA): "Leggo con un po' di sorpresa vari articoli circa l'inquinamento elettromagnetico, in cui in sostanza si afferma che non esiste alcun dato certo sulla nocività. È proprio per questo motivo che ci si deve cautelare. Non si può aspettare che si faccia il conto dei morti, per decidere. Ricordo che la Corte costituzionale, basandosi su direttive Cee, ha stabilito che il limite massimo di emissione inquinante «non potrà mai superare quello assoluto e indefettibile rappresentato dalla tollerabilità per la salute umana e dall'ambiente in cui l'uomo vive» e che «il diritto alla salute sancito dall'articolo 32 della Costituzione non può mai essere subordinato all'interesse e al profitto di chi inquina». Conetti ribaditi poche settimane fa dalla Cassazione".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Mentre le comunità religiose e le famiglie sono realtà che perseguono obiettivi propri, l'ordinamento dello Stato di diritto - secondo la sua stessa logica - dovrebbe avere l'unico compito (di carattere prettamente *negativo*) di tutelare gli individui, i loro beni e i liberi ordinamenti che essi hanno costituito. I gruppi che controllano lo Stato moderno, però, perseguono obiettivi ben precisi, né potrebbe essere diverso, ma in questo modo impongono i loro progetti a famiglie e altre comunità spesso restie o addirittura avverse.

Carlo Lottieri

DALLE RIVISTE...

Poca cultura, nel T.U. dei Beni culturali Le locazioni atipiche Gli elementi per valutare una casa

Corriere tributario (n. 15/01) pubblica uno studio di Barbara Ianniello in tema di "prima casa" ed un altro di Maurizio Lovisetti in materia di "Violazioni della stessa indole, cumulo giuridico e tributi locali". Sul numero successivo della stessa rivista, articolo di Pierluigi Muccari sui trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati.

"Chi trova il mattone, trova il tesoro": questo il titolo dell'articolo di Emy Rotamati in materia di "case e nuove successioni" che compare su *Gente Money* (n. 4/01).

Dei contenuti e delle sanzioni delle obbligazioni da contratto preliminare tratta esaurientemente Luigi Montesano sulla *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (n. 1/01).

Paolo Cotza scrive sulla *Rivista amministrativa della Repubblica Italiana* (n. 1-2/00) una nota a sentenza sulla natura giuridica dell'annullamento di nullatosta paesaggistico regionale e la "patologia" nell'esercizio del potere sindacatorio della Soprintendenza (tra determinazioni del Decreto ministeriale di vincolo e onere d'istruttoria).

"C'è poca cultura nel T.U. dei Beni culturali": con questo titolo pubblica uno studio di Paolo Stella Richter la *Rivista giuridica di urbanistica*, che nello stesso numero (n. 3-4/00) pubblica anche due studi - di Marino Breganze e Sandra Antoniazzi - in materia di reiterazione dei vincoli urbanistici.

Su *Nuova Rassegna* (n. 2/01) un articolo di Loredana La Marca, che auspica un intervento del legislatore in materia di vincoli di inedificabilità.

Di *Consulente Immobiliare* (n. 651/01) segnaliamo un articolo di Giuseppe Galeotto riguardante "Sottotetti e scantinati privi di licenza d'uso e di abitabilità".

Della finanza locale nel Testo Unico degli enti locali si occupa Argentino D'Auro su *La finanza locale* (n. 2/01).

Le novità in materia di Ici introdotte dal cosiddetto "collegato fiscale" alla Finanziaria 2000 sono illustrate da Maria Altobelli su *i Tributi locali e regionali* (n. 1/01).

"La città multietnica tra utopia e realtà" è il titolo dell'articolo che Guido Colombo pubblica su *Realtà nuova* (n. 2/01).

Giuseppe Bellantuono illustra il tema dell'inadempimento del locatore e dei danni evitabili dal conduttore su *Il Foro italiano* (n. 2/01). Salvatore Salvago si occupa invece - sul successivo numero della stessa rivista - di "Indennità di esproprio, offerta congrua e riduzione del quaranta per cento".

L'argomento delle locazioni atipiche (alloggio portiere, locazione di camera ammobiliata, contratto di alloggio ecc.) è approfondito da Aeverardo Focacci e Stefano Ammannati su *Immobili & Proprietà* (n. 3/01).

I criteri per distinguere occupazione usurpativa e accessione invertita sono illustrati da Maria Rosaria San Giorgio su *D & G* (n. 9/01).

Fibre ottiche alla prova edificio: Mirella Bersani Calleri ne scrive su *dedalo* (n. 2/01).

Gli elementi da tener presenti per valutare una casa sono enumerati da Alessandro Luongo su *M* (marzo '01).

Ancora di imposta comunale sugli immobili e determinazione dell'indennità di esproprio si occupa Stanislao De Santis su *Giustizia civile* (n. 2/01).

Concludiamo con *il fisco*. Sul n. 12, articolo di Giancarlo Tomasin ed Enrico Zanetti a proposito di Invim sui trasferimenti immobiliari. Sul n. 13, Sergio La Rocca tratta dell'Ici dopo la Finanziaria 2001. Sul n. 14, Clemente Ciampolillo approfondisce la rivalutazione dei beni per le società di gestione immobiliare. Sul n. 15, Ennio Spaziani Testa si occupa dello stato di attuazione dello Statuto del contribuente con particolare riferimento ai tributi locali e Carlo Pessina - unitamente a Corrado Bollo - delle agevolazioni fiscali prima casa.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

CASA

Disdetta con assenso del locatore

UN'IMPORTANTE sentenza della Cassazione limita la portata dell'articolo 29 della legge 27/7/78, n. 392 che regola i contratti di locazione con uso diverso da quello di abitazione. Tale articolo stabilisce che, alla prima scadenza di un contratto, il locatore può darne disdetta (tecnicamente si parla di «diniego di rinnovazione») solo ed esclusivamente nei casi stabiliti dalla norma stessa, vale a dire se il locatore intende:

a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta (figli, figli dei suoi figli)

b) destinare l'immobile ad attività industriale, commerciale, artigianale o professionale sua o degli altri soggetti elencati sub a)

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, o eseguire un intervento sulla base di un programma comunale di attuazione

d) ristrutturare l'immobile per adeguare la superficie di vendita alla superficie minima prevista dal piano comunale di commercio per un determinato settore merceologico.

In questi casi (e solo in questi) il locatore, con lettera raccomandata da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza (18 per le attività alberghiere), può comunicare al conduttore la volontà di ottenere la disponibilità dell'immobile alla scadenza del contratto.

UGUALE PERIODO

La comunicazione deve contenere, a pena di nullità, il motivo, tra quelli sopra indicati, sui quali la disdetta è fondata. In mancanza della comunicazione (o nel caso in cui non contenga l'indicazione del motivo su cui è fondata), il contratto si rinnova per un uguale periodo. Accade spesso che il locatore, vuoi perché mal consigliato, vuoi perché distratto, invii una disdetta immotivata (e quindi nulla), oppure senza rispettare il periodo minimo di 12 o 18 mesi previsto dalla legge. Perciò, sovente, il conduttore che acconsentiva alla richiesta del locatore faceva in seguito retro-marcia, eccependo la nullità o la tardività della disdetta. Cosa che, ora, non è più possibile.

SENTENZA

La Sezione III, 21/11/2000, n. 15039 della Cassazione ha stabilito che: «In tema di locazioni di immobili non abitativi, la disdetta intimata dal locatore al conduttore alla prima scadenza, anche se intempestiva o non motivata, a norma dell'articolo 29 della legge 392/78, e cioè inidonea di per sé sola a produrre gli effetti suoi propri (il mancato rinnovo della locazione), determina tuttavia, in caso di adesione del conduttore, la cessazione del rapporto locativo alla data bilaterale concordata, non incorrendo nel divieto di cui all'articolo 79 della legge citata la rinuncia del conduttore al diritto di rinnovo del contratto alla prima scadenza, se compiuta dopo la stipula del contratto».

VALIDITÀ'

In altre parole, se il conduttore ha aderito alla richiesta di rilascio dell'immobile alla prima scadenza del contratto a uso diverso dall'abitativo, non può più eccepire né eventuali vizi (quali l'omessa indicazione dei motivi) della comunicazione di disdetta, né la sua tardività, essendo pienamente valido (in quanto successivo alla stipula del contratto stesso) l'accordo intervenuto con il locatore circa la rinuncia al periodo di rinnovo.

Giorgio Parmeggiani
Coordinamento legali Confedilizia

da *La Stampa* 12.1.01

Esami legali, il parere sul condominio

Il quesito

Tizio acquista da Caio un appartamento sito in un immobile in regime di condominio. Nell'atto di acquisto viene inserita una clausola per effetto della quale vengono esplicitamente esclusi dall'alienazione i posti macchina del cortile. La clausola viene apposta perché, essendo i posti macchina non delimitati e in misura insufficiente per il parcheggio di un'autovettura per ogni condomino, è interesse di Caio condomino limitare il numero di persone che hanno titolo per parcheggiare in detto cortile.

In epoca immediatamente successiva alla stipula dell'atto, Tizio, infastidito per il fatto di non poter usufruire di un posto macchina, si rivolge a un legale, chiedendo se sia possibile agire nei confronti del suo dante causa.

Il candidato, assunte le vesti del legale, premessi cenni generali sulla problematica relativa all'applicazione dell'articolo 1117 del codice civile, rediga motivato parere.

La risposta

Il condominio negli edifici è uno speciale tipo di comunione regolato nel codice civile agli artt. 1117-1139 cc. La nascita degli agglomerati urbani, fenomeno dovuto in gran parte allo sviluppo dell'urbanesimo alla metà dell'800, ha dato luogo alla necessità di costruire grandi edifici divisi per piani e questi ultimi sono suddivisi in appartamenti di proprietà individuale. Il condominio si caratterizza per la compresenza in uno stesso fabbricato di parti di «proprietà comune» di tutti i condomini e parti di «proprietà esclusiva» dei singoli proprietari di unità immobiliari. Pertanto nella proprietà di edifici in condominio coesiste in capo al condomino la proprietà individuale del singolo appartamento e una comproprietà (comunione del diritto) insieme con gli altri condomini dei beni considerati comuni per legge, se dal titolo non risulta contrariamente.

Di questi beni l'art. 1117 cc contiene un elenco dettagliato e specificato. Vengono indicati da questa disposizione come beni comuni, fra gli altri: il suolo, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, le scale, i cortili ecc.

Il condominio negli edifici è stato definito dalla dottrina in una visione superindividualistica, come una «fattispecie mista» in cui si rinviene la comproprietà delle parti comuni dell'edificio accanto al concorso di «proprietà solitarie». La comproprietà delle parti comuni dell'edificio è tale in quanto si tratta di aree funzionalmente destinate a servire in modo stabile tutte le proprietà solitarie dei condomini con la conseguenza che il titolare della singola unità immobiliare nell'esercizio del suo diritto incontra oltre che i limiti generali di cui all'art. 832 cc anche quelli che direttamente gli derivano dalla disciplina del condominio. Pertanto il condominio si differenzia dalla comunione per il carattere perpetuo che si sostanzia nella normale indivisibilità delle parti comuni dell'edificio (art. 1119 cc), per la preminenza degli interessi collettivi sugli interessi individuali dei singoli condomini.

Il condominio si configura, dunque, come una ipotesi di comunione forzata (non è ammessa la rinuncia liberatoria: art. 1118, comma 2, che deroga all'art. 1104 cc) da cui deriva l'impossibilità di

attribuire al singolo condomino il potere di disporre della sua singola quota sulle parti di proprietà comune. L'accentuata preminenza degli interessi collettivi sugli interessi individuali fa sì che il singolo non possa cedere a terzi il godimento delle parti comuni neppure nei limiti della propria quota senza cedere l'appartamento di sua proprietà esclusiva (Cass. 3146/62). Il relativo atto è assolutamente privo di qualsiasi effetto. Tale risultato è vietato in quanto le parti comuni di un edificio risultano necessariamente e stabilmente destinate al servizio di tutti gli appartamenti. La quota che a ciascun condomino spetta sulle parti comuni costituisce un accessorio inseparabile della proprietà esclusiva sul singolo appartamento.

Alla luce di ciò occorre verificare se la clausola contenuta nell'atto di alienazione intercorso fra Tizio e Caio, che da quest'ultimo ha acquistato un appartamento in regime di condominio, che prevede esplicitamente l'esclusione dalla vendita del posto auto condominiale, costituisca titolo valido a derogare ai diritti che spettano all'acquirente sui beni comuni.

Preliminarmente va subito precisato se rispetto alla fattispecie in esame possa trovare applicazione anche la disciplina speciale prevista per le aree di parcheggio che, come noto, impone al costruttore di edifici di nuova costruzione, cioè edificati con licenza successiva all'entrata in vigore della legge, di riservare appositi spazi per il parcheggio (art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'art. 18 legge 6 agosto 1967, n. 765, cosiddetta legge ponte). Per effetto di tale disciplina si è dato vita nel nostro ordinamento a un vincolo di destinazione di natura pubblicistica sulla base del quale gli spazi destinati a parcheggio sono riservati all'uso diretto delle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari di cui è composto il fabbricato (ex pluribus: Cass. 94/4465 e 96/1196), sono qualificati esplicitamente come pertinenze (art. 26 della legge 47/1985) e come tali assoggettati alla relativa disciplina codicistica (artt. 817, 818 e 819 cc). Conseguentemente gli spazi destinati a parcheggio costruiti in base alla disciplina in commento possono essere alienati unitamente all'edificio o alle singole porzioni di esse anche a terzi purché in tale ipotesi sia comunque riservato in ca-

po ai condomini un diritto d'uso dell'area.

La disciplina sulle aree di parcheggio non trova però applicazione al caso di specie se non in limine, principalmente per due ordini di ragioni. Innanzitutto l'art. 18 della legge cosiddetta ponte, in quanto strumento di pianificazione urbanistica prevede che la legge si applichi solo alle «nuove costruzioni». La mancanza di ogni riferimento circa la data di costruzione dell'immobile ci porta a concludere che verosimilmente si tratta di fabbricato realizzato prima dell'entrata in vigore della disciplina sulle aree di parcheggio.

L'argomentazione da sola però non è comunque sufficiente a escludere l'applicabilità della suddetta disciplina. Dal punto di vista sostanziale sembra invece doversi escludere l'applicazione della disciplina de qua perché nel caso in esame non si distingue in ordine al diritto d'uso dell'area destinata a parcheggio da parte del singolo condomino quanto piuttosto se il proprietario di un immobile in regime di condominio possa legittimamente con l'atto di vendita della singola unità immobiliare riservarsi unilateralmente la proprietà di una quota su un bene comune e nel caso di specie del posto macchina condominiale. Ad avviso di chi scrive Tizio in quanto acquirente di un'unità immobiliare ricompresa in un edificio in condominio ai sensi dell'art. 1117 cc partecipa della comproprietà sulle parti comuni dell'edificio stesso e dunque anche del parcheggio, del tutto indipendentemente dal fatto che l'alienante ne abbia escluso il trasferimento. Secondo i principi dell'indivisibilità e dell'inseparabilità che regolano la comproprietà nel condominio il singolo condomino non può, senza il consenso degli altri condomini, unilateralmente disporre delle parti comuni in modo autonomo e indipendente da quelle di sua proprietà esclusiva. Pertanto colui che cede la porzione di un piano di sua esclusiva proprietà non può riservare a sé il diritto di comproprietà sui beni condominiali (Cass. 90/90).

Ad attribuire a Tizio il relativo diritto di parcheggiare nel cortile condominiale è titolo idoneo e sufficiente la qualità stessa di condomino assunta con l'atto di acquisto d'una porzione dell'edificio in proprietà individuale (art. 1118 cc) a nulla rilevando l'eventuale insufficienza di questa rispetto alle complessive esigenze di condominio.

In tema di condominio la presunzione di proprietà comune di ciascuna delle parti indicate dall'art. 1117 cc può essere vinta solo con un titolo idoneo. Al fine di stabilire se esista un titolo contrario alla presunzione di comunione occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio, cioè al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare da un originario unico proprietario ad altro soggetto (Cass. 94/9062) indagando se da esso emerga o meno la volontà delle parti di riservare a uno dei condomini la proprietà dei beni che per ubicazione e struttura siano potenzialmente destinati all'uso comune (93/6103). Titolo idoneo a sottrarre alla comproprietà le parti

dell'edificio da presumersi comuni è l'atto costitutivo del condominio non anche i successivi atti di alienazione.

Quando l'originario proprietario costruttore abbia ceduto a ciascun acquirente la comproprietà in comune delle aree destinate a parcheggio il successivo acquisto di un'unità immobiliare e della quota di comproprietà delle parti comuni attribuisce all'acquirente la qualità di condomino su tutte le stesse e quindi anche il paritetico diritto di usufruire dell'area di parcheggio (Cass. 982/2000).

Eventuali modificazioni sulle modalità di godimento sui beni comuni potrebbero porsi in essere anche con successive deliberazioni assembleari, fermo restando che l'esclusione o la limitazione del godimento dei beni comuni prevista per alcuni condomini soltanto potrebbe essere assunta validamente solo con una deliberazione unanime di tutti i condomini. Si osserva inoltre che la delibera con la quale i condomini nell'esercizio della loro autonomia decidono l'esclusione o la limitazione del diritto di alcuni sui beni comuni deve comunque alla luce dei principi generali dell'orientamento perseguire un interesse meritevole di tutela e tale certamente non sarebbe quello di Caio che per puro interesse egoistico vorrebbe negare a Tizio il diritto al posto macchina condominiale in modo da non essere costretto a utilizzare il parcheggio con uso turnario.

La clausola contenuta nel contratto di compravendita fra Tizio e Caio è dunque affetta da nullità parziale (art. 1419 cc).

Si tratta di una nullità per contrarietà a norme imperative che deve essere individuata nella violazione dell'art. 1118 cc il quale, prevedendo che il condomino non possa sottrarsi neppure rinunciando al diritto alle spese per la conservazione delle parti comuni, parimenti non consente che lo stesso risultato sia realizzato attraverso un atto di vendita col quale venga escluso il trasferimento della proprietà di alcune parti dell'edificio comuni: siffatta clausola suonerebbe come una rinuncia del necondomino alle parti comuni, e quindi finirebbe per realizzarsi il risultato vietato dall'art. 1118 cc. In seguito alla dichiarazione di nullità della clausola il diritto di Tizio a parcheggiare la sua auto nel cortile condominiale si trasferirà ex lege (Cass. 9631/96, 4622/93). Una volta accertato il diritto di Tizio al posto macchina, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere a Caio, su apposita domanda giudiziale di quest'ultimo, un'integrazione sul prezzo originario della vendita. Infine, quanto all'insufficiente metratura del cortile una volta riconosciuto in capo a Tizio in quanto condomino il diritto all'area di parcheggio, sarà questione che dovrà essere risolta nell'ambito dei rapporti tra condomini, con l'applicazione dei principi che regolano le modalità d'uso della cosa comune (Cass. 4575/97, 772/97).

da ItaliaOggi, 8.2.'01
a cura di Annamaria Petrucci,
docente diritto civile
scuola avvocati LUISS

ULTIMI
FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETÀ FONDIARIA
 (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Prelazione, in caso di nuovo affitto

Il Governo ha approvato, in prima lettura, un Decreto legislativo - predisposto in attuazione della legge delega n. 57/01 - che, modificando la legge 3.5.'82 n. 203, introduce nell'ordinamento giuridico un diritto di prelazione a favore dell'affittuario nel caso in cui, alla scadenza del contratto d'affitto, il proprietario del fondo intenda riaffittare il fondo medesimo.

Il Presidente della Federazione della Proprietà Fondiaria, avv. Giuseppe Visconti, ha definito quello del Governo "un vero e proprio colpo di mano di fine legislatura".

Il Decreto in questione è attualmente all'esame del Parlamento per l'acquisizione dei prescritti pareri, in attesa delle definitive determinazioni del Governo.

**In Gazzetta Unico 2001, da presentare entro il 30 luglio
Entro il 20 giugno il versamento**

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Modello Unico 2001 - Persone fisiche, per la dichiarazione dei redditi del 2000. In seguito alle proroghe disposte dal Ministero delle finanze, la presentazione della dichiarazione a banche e Posta è possibile sino al 31 luglio (per la presentazione in via telematica il termine è quello del 31 ottobre), mentre il versamento deve essere effettuato entro il 20 giugno. Chi pagherà entro il 20 luglio dovrà applicare una maggiorazione dello 0,4%. Per le novità di quest'anno, si rimanda a quanto pubblicato su *Cn* mar. '01, a proposito del Modello 730/2001.

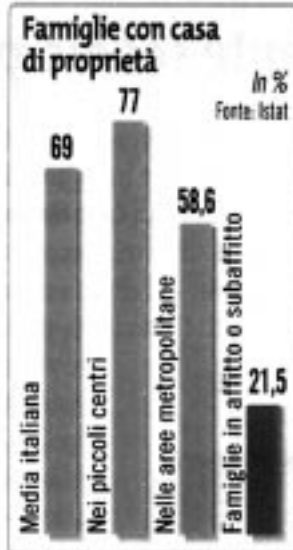
**Per la valutazione di un immobile
l'Ufficio può riferirsi ad atti anteriori al triennio**

Cassazione - Sez. trib. - Sent. 22 dicembre 2000 n. 16076
 (Presidente: Cantillo; Relatore: Falcone; PM - parzialmente difforme - Palmieri).

L'avviso di rettifica relativo al valore di un immobile che utilizzi atti anteriori al triennio non è nullo, ma è da vagliare quale elemento di valutazione affidabile. Non esiste nell'ordinamento la sanzione della nullità per un tale comportamento dell'amministrazione, che oltretutto rappresenta un'irregolarità di scarso spessore.

MAL DEL MATTONE

Secondo una recente rilevazione Istat, la passione degli italiani per la casa in proprietà è sempre altissima. Ben il 69 per cento delle famiglie possiede l'abitazione in cui abita, un dato questo che sale nei piccoli comuni, contro il 21,5 per cento che sta in affitto, pari a circa 2 milioni e 700 mila nuclei familiari. Ai proprietari si debbono poi aggiungere coloro che vivono in una casa in forza di diritti d'uso o usufrutto.


LENTE SULLA CASA


CORRADO SFORZA FOGLIANI

**MOROSITÀ,
NESSUNA
DECISIONE**

La Finanziaria per l'anno in corso stabilisce (al suo art. 80, comma 22) che, fino al 30 giugno di quest'anno, «sono sospese le procedure esecutive di sfratto» iniziate contro gli inquilini che si trovino in determinate condizioni (presenza, nel nucleo familiare, di ultrasessantacinquenni o di handicappati gravi e - condizione concorrente - non disponibilità di altra abitazione «o di redditi sufficienti ad accedere all'affitto di una nuova casa»).

Il blocco, come si vede, è generale (e del tutto generico). Letteralmente, si riferisce infatti a tutte «le procedure esecutive di sfratto» in quanto tali, senza distinguere tra procedura e procedura, a seconda - cioè - del tipo di titolo esecutivo che ne sta alla base. E questo ha portato i commentatori a ritenere (secondo noi correttamente, purtroppo) che siano state bloccate - paradossalmente, e senza indennizzo - persino le procedure di rilascio fondate sulla morosità del conduttore.

La cosa non ha comunque impedito che altri commentatori (valorizzando il richiamo all'art. 6 della legge 431/98 contenuto nella Finanziaria, peraltro solo allo scopo di individuare i Comuni interessati alla norma) abbiano sostenuto - sulla base, essenzialmente, del buonsenso - che gli «sfratti» per morosità non siano ricompresi nel blocco. E in questo senso si è espresso - con un'apposita circolare - anche il ministro dei Lavori pubblici (soprattutto, allo scopo - per così dire - di «salvare la faccia» alla sua maggioranza).

Tutti sforzi (di buonsenso, appunto) commendevoli, non c'è che dire. Resta però il fatto che - per ora, e per quanto risulti - non si è andati al di là degli interventi dottrinali o, nel caso del ministero, «parapolitici» e del tutto inconferenti (perché non spetta al ministero interpretare la legge e, tantomeno, dare direttive a chi deve giudicare). Nessun giudice, infatti, ha finora messo nero su bianco (sempre, che risulti) pronunciandosi in un provvedimento nel senso anzidetto, e cioè che gli sfratti per morosità non sono bloccati. E tantomeno, quindi, s'è finora espresso nello stesso senso un qualche Tribunale in composizione collegiale.

* presidente Confedilizia

Ristrutturare è anche demolire e ricostruire

La demolizione totale dell'edificio e la completa ricostruzione fedele dello stesso va sottoposta al regime della ristrutturazione e non della nuova costruzione, sempre che ciò non sia vietato da regole particolari del Comune.

Il Consiglio di Stato, sezione V, con sentenza n. 6769 del 18 dicembre 2000 (per il testo integrale è possibile consultare il sito Internet www.diritto2000.it) ha affermato tale principio prendendo posizione su una questione interpretativa particolarmente controversa.

Infatti la sentenza ha precisato che la nozione di "ristrutturazione", di cui all'articolo 31, comma I, della legge 5 agosto 1978, n. 457, comprende anche l'intervento di demolizione e ricostruzione di un immobile, anche se detto caso non è contemplato in modo esplicito dal legislatore. La norma citata qualifica, infatti, di "ristrutturazione" gli interventi "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto...diverso dal precedente" e la totale diversità del manufatto, secondo la decisione in commento, presuppone che quello preesistente possa essere stato integralmente demolito.

Monasteri, lo Stato chiede l'affitto

Monasteri gloriosi, mete di pellegrini e Vip, rischiano la chiusura per gli alti costi di locazione. Finora quelli di proprietà dello Stato pagavano un affitto simbolico. Ma grazie alla legge Ronchey dovranno ora pagare un canone equo e comunque troppo alto per le tasche dei monaci. È il caso della Certosa di Firenze, per la quale lo Stato ha chiesto agli otto monaci ultrasessantenni 40 milioni l'anno e 600 di arretrati. In acque più tranquille naviga il monastero di Camaldoli. Il contratto di affitto simbolico con lo Stato scadrà nel 2064. Tremano invece i monaci di Vallombrosa: "Siamo spaventati", confessa padre Pierdamiano Spotorno. Che spera in qualche sostegno eccellentissimo.

da *il Giornale* 23.4.'01
 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Le politiche che inducono tutti e due i genitori a lavorare o che pongono la madre nella quasi impossibilità di trovare occupazione sono entrambe antifamiliari perché interferiscono con l'esistenza di tali microcosmi e li inducono a tutta una serie di scelte che altrimenti essi non farebbero.

Carlo Lottieri

CASSAZIONE

Avviamento, quando spetta

Indennità di avviamento - Attività esercitata senza autorizzazione amministrativa.

In caso di locazione di immobili a uso diverso da quello di abitazione, non compete al conduttore l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale nell'ipotesi in cui lo stesso abbia svolto nei locali in questione un'attività in assenza della richiesta autorizzazione amministrativa.

Indennità di avviamento. Onere dell'inquilino di dimostrare la sussistenza delle necessarie condizioni.

È onere probatorio del conduttore che fa valere il diritto all'indennità di avviamento dimostrare l'esistenza di tutte le circostanze che giustificano il riconoscimento di tale diritto e, quindi, anche il legittimo svolgimento delle attività indicate nei nn. 1 e 2 dell'articolo 27 della legge 392/1978, con modalità tali da comportare contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Cass. Sezione III, 29 settembre 2000 n. 12966 - Pres. Favara U.; Rel. Salluzzo; Pm (conf.) Sepe



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA

TENSIONE ABITATIVA

La vittima non sta sempre dalla parte degli inquilini

L'emergenza abitativa di Venezia non è fatta di soli inquilini sfrattati, ma anche di persone che sacrificano tutti i loro risparmi inseguendo il sogno di quattro mura di proprietà, che non riescono a realizzare. Non sempre, infatti, si tratta di "foresti" che comprano casa a Venezia solo per trascorrervi qualche fine settimana. Sempre più spesso si tratta di giovani con una buona posizione sociale, ma privi di quei 500-600 milioni necessari per acquistare un appartamento libero e in condizioni appena accettabili.

Di questo, però, non si tiene quasi mai conto e il proprietario è visto usualmente come il diavolo.

Sebbene nella maggior parte dei casi la vittima sia l'inquilino che subisce il trauma dello sfratto, non sembra questo ciò che è accaduto ieri mattina, in fondamenta dei Furlani.

«Se avessi saputo che sarebbe finita così - commenta Matilde V., la donna aggredita nel primo pomeriggio di ieri da-

vanti a quella che era diventata finalmente "sua" - non mi sarei mai cimentata in una simile avventura. Acquistai quell'appartamento tanti anni fa da nostra madre, dopo che questa era stata offerta a tutti gli altri miei fratelli. Siccome nessuno l'aveva voluta, nemmeno mia sorella che ci abitava, l'acquistai io, precisando anche che un giorno, quando ne avrei avuto bisogno, se ne sarebbe dovuta andare. Invece, eccomi qui, costretta ad approfittare dell'ospitalità di altri parenti e amici, sottoposta all'umiliazione di essere "senza fissa dimora" nonostante avessi contratto un mutuo per l'acquisto. In questi cinque anni c'è stato un momento in cui ho dubitato di tutto, soprattutto della giustizia che ti promette e non è in grado di mantenere».

L'ordinanza che fissava l'esecuzione dello sfratto al 15 gennaio 1998 risale al 17 ottobre 1996. Da quel giorno sono stati necessari dodici accessi con l'ufficiale giudiziario prima di ottenere la forza pubblica.

da *Il Gazzettino* 3.4.'01

IMPORTANTE

Il contratto di comodato va registrato solo se è scritto

I contratti verbali di comodato, sia che abbiano per oggetto beni immobili sia beni mobili, non sono soggetti all'obbligo della registrazione. L'art. 3, c. 1, del Testo unico dell'imposta di registro, infatti, nell'elencare i contratti verbali da sottoporre a registrazione, non richiama anche il contratto di comodato (mentre richiama quelli di locazione e affitto di beni immobili). La registrazione è invece prevista - ai sensi dell'art. 22 del Testo unico - qualora le relative disposizioni siano enunciate in altri atti sottoposti a registrazione.

Viceversa, il contratto di comodato di beni immobili in forma scritta è annoverato tra gli atti soggetti a registrazione in termine fisso (art. 5, c. 4, della parte prima della Tariffa), per i quali è prevista l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di 250.000 lire. E poiché nella norma non vi è alcun riferimento alla tipologia della forma, si deve ritenere che il contratto scritto sia sottoposto all'obbligo della registrazione indipendentemente dalla specifica forma in cui è redatto (atto pubblico, scrittura privata autenticata o non autenticata), in quanto l'obbligo della registrazione discende direttamente dalla natura dei beni oggetto di comodato.

I chiarimenti - in linea con l'interpretazione della normativa da sempre fornita dalla Confedilizia - sono contenute nella Risoluzione delle Finanze 6.2.'01, n. 14/E.

CONDOMINIO

Riscaldamento centrale, ripartizione spese

La ripartizione delle spese di riscaldamento centralizzato di un edificio in condominio, deliberata dall'assemblea o disciplinata dal regolamento condominiale, è in contrasto con l'articolo 1123, primo capoverso - secondo cui, per le cose destinate a servire in misura diversa, le spese vanno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne - soltanto se debba essere effettuata in base al valore delle proprietà delle singole quote, ovvero in base a un diverso criterio che appaia inidoneo, per la sua evidente irrazionalità, a fissare un congruo rapporto fra la spesa e l'uso individuale. Qualora, invece, questo rapporto possa essere attuato con più sistemi pratici che, come i tre metodi adottati nella prassi edilizia e rispettivamente fondati sull'estensione della superficie irradiata o sulla cubatura degli appartamenti o sul numero degli elementi radianti, attuano in modo più o meno soddisfacente il precetto di legge, la preferenza accordata, in concreto, a uno di essi non è viziata da illegittimità e sfugge, pertanto, al controllo del giudice, cui spetta reprimere una deliberazione illegale, ma non sostituire alla deliberazione legalmente adottata una più conveniente, senza invadere la sfera di autonomia degli organi condominiali.

Cassazione 11 dicembre 2000 n. 15628 - Pres. Calfapietra; Rel. Napoletano; Pm (diff.) Schirò; Ric. Varotto.

La famiglia deve essere pensata come un vero e proprio *contro-potere*, ovvero come un luogo di resistenza di fronte alle centrali dell'omologazione e della pianificazione: e quindi di fronte allo Stato. Non è certo un caso se le teorie socialiste e le altre concezioni autoritarie e totalitarie hanno sempre avvertito la famiglia o hanno cercato di *stanziarla*: essa è loro nemica non meno della proprietà privata e del libero scambio.

Carlo Lottieri

IMMOBILI STORICI LOCATI

LA LENTE SULLA CASA

...sulla base del processo integrato e al-
to internet della proprietà immobili-
liare. Confedilizia 09/11 ha poi
carico anche dell'ultimo argomento
delle Finanze, e ci torna alla volta:
«La legge 43/198 dice, non minima-
mente modificata la specialità
della disciplina dettata dalla legge
413/91, tutta la legge/la parte
che interessa per l'espresso richia-
mo fatto nel 1999».

Presidente Confedilizia

Per gli immobili storici locati, le Finanze continuano a sostenere la tesi che le imposte erariali debbono essere corrisposte sulla base del canone percepito (e non della rendita catastale). È una tesi che è già stata contraddetta da una decina di sentenze della Cassazione, dal Tar Lazio e dal Consiglio di Stato. Ma tant'è: il ministero delle Finanze continua a non darsene per inteso, e anche nelle Istruzioni di quest'anno per la dichiarazione dei redditi insiste nella sua (errata) tesi. In zona Cesarini, anzi, s'è anche inventato questa (pretestuosa) tesi, pur di continuare - per qualche po' di tempo, almeno - a raschiare il fondo del barile, sostenendo che le cose sarebbero cambiate a seguito della legge 431/98 sulle locazioni abitative. Un argomento già disatteso dal Consiglio di Stato (che lo ha giudicato, nella sua ordinanza numero 3655 dell'anno scorso, «privo di decisivo rilievo») e che è stato espressamente dichiarato infondato anche da una decisione di questi giorni della Commissione tributaria provinciale di Piacenza.

Quest'ultima, era dunque stata adita da un contribuente che - seguendo le istruzioni della Confedilizia - aveva presentato istanza di rimborso delle somme corrisposte in più del dovuto (corrisposte, cioè, sulla base della tesi ministeriale anziché della rendita), e aveva poi impugnato avanti la giurisdizione tributaria il silenzio-rifiuto dell'Ufficio delle entrate. E questa gli ha dato pienamente ragione, ordinando allo Stato la restituzione del malto.

La Commissione tributaria (presidente Grandi, relatore Gruzza) ha detto che la disciplina dettata per gli immobili storici dalla legge 413/91 (che prevede il calcolo delle imposte sulla base della rendita) è una disciplina «esaustiva ed esclusiva, apprezzabilmente fondata sulla valutazione legislativa di agevolare i proprietari, chiamati a sostenere gli elevati costi di manutenzione e conservazio-

da il **Giornale** 15.4.'01
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

TUTTOCONDOMINIO

Verande condominiali

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

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

Per Cass. 12 aprile 1999, n.3574, costituitosi un rapporto pertinenziale tra beni a seguito della destinazione operata dal proprietario della casa principale che ha la piena disponibilità anche della cosa accessoria (nelle specie, una veranda a servizio di un appartamento realizzata su area condominiale dall'originario proprietario costruttore dell'intero edificio), gli atti di disposizione aventi ad oggetto la cosa principale si estendono a quella accessoria, salvo che intervenga un atto del proprietario di cessazione della destinazione e cioè o l'esplicita esclusione della pertinenza in un atto avente ad oggetto la cosa principale o il compimento di un atto avente ad oggetto la sola pertinenza.

Anche la Cassazione penale (Sez. III, 19 maggio 1988, Rossi) è intervenuta in argomento, puntualizzando che "una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, una vera e propria costruzione assoggettata al requisito della concessione, poiché difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopprimere ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. La definizione di tale sua natura non è da ritenersi modificata dalla disciplina normativa introdotta con la L. 28 febbraio 1985, n. 47, la quale anzi precisa, tra l'altro, che sono da giudicarsi opere in assenza di concessione anche quelle rivolte alla esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza o autonomamente utilizzabile".

Da *TuttoCondominio*, Cd rom a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari, vers. 2000, ed. La Tribuna (www.latribuna.it)

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO

18 Giugno 2001 - Lunedì

Imposte e contributi

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

20 Giugno 2001 - Mercoledì

Irpef - Versamento

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

30 Giugno 2001 - Sabato

Denuncia gestione separata Inps

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti,

di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della denuncia su supporto magnetico, relativa al secondo, terzo e quarto trimestre 2000, dei compensi corrisposti per collaborazioni soggette alla gestione separata Inps.

Si riportano di seguito le scadenze fiscali del 30 giugno che, cadendo di sabato, slittano al lunedì successivo.

2 Luglio 2001 - Lunedì

Dichiarazioni sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la trasmissione - da effettuarsi per via telematica, direttamente (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) o tramite un intermediario abilitato - del Mod. 770 (dichiarazione dei sostituti d'imposta) del condominio (per le novità di quest'anno, cfr. *Cn* mar. '01).

2 Luglio 2001 - Lunedì

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della prima rata dell'impo-

sta comunale sugli immobili per il 2001 (pari al 50% dell'Ici dovuta nel 2000), salvo diversi termini stabiliti dal Comune (per le nuove modalità, cfr. *Cn* apr. '01).

Imposta di registro

I contratti di locazione di beni immobili stipulati nel mese devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'Ufficio del registro, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità.

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

Sentenza della Cassazione Acqua cattiva? Non si paga

L'acqua del rubinetto è cattiva eppure l'azienda municipale ha deciso di rincarare la bolletta? Contro il caro-acqua i cittadini possono andare dal Giudice di pace e ottenere la sospensione del pagamento troppo oneroso - a fronte della scarsa qualità - e l'emissione di una nuova bolletta a prezzi calmierati. La Cassazione ha respinto il ricorso della "Napoletana Gas spa" (azienda erogatrice dell'acqua nel Nolano) che aveva protestato contro la decisione del Giudice di pace di Nola. Il Giudice aveva dato ragione all'utente che aveva sospeso il pagamento in seguito ad un aumento ingiustificato. L'acqua poi era anche cattiva.

Sospensione sfratti, a requisiti accertati

Il "blocco degli sfratti" previsto dall'ultima Finanziaria può essere applicato in presenza della "documentazione comunale comprovante il possesso dei requisiti per l'inserimento nelle graduatorie comunali" per l'accesso privilegiato ai contributi per l'affitto. Lo ha stabilito il Tribunale di Venezia, con un provvedimento del quale ha dato notizia la Confedilizia.

"È un provvedimento molto importante, che stabilisce - ed è il primo in materia - un principio altrettanto importante", ha dichiarato il Presidente confederale. In particolare - ha proseguito il Presidente - è di grande validità non solo il collegamento alle graduatorie che i Comuni devono predisporre (da cui deriva la conseguenza che non possono godere del nuovo blocco degli sfratti gli inquilini che non provino di aver fatto domanda per l'inserimento in tali graduatorie), ma - in specie, e davanti a tanti abusi - il fatto che il Giudice abbia ordinato all'Ufficiale Giudiziario di procedere, dopo che questi aveva rinviato lo sfratto a luglio solo perché l'inquilino gli aveva documentato di avere più di 65 anni, di godere di pensione Inps e di aver fatto domanda di accompagnamento". "A poco a poco - ha concluso il Presidente - si torna a far rispettare il Codice di procedura, avanti Ufficiali Giudiziari che pretendono loro di fare i Giudici invece del proprio mestiere, che è esclusivamente quello di portare a compimento i titoli esecutivi, e basta. Ci auguriamo di non essere costretti ad instaurare cause di risarcimento danni, dopo gli opportuni interventi dei singoli Giudici".

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Il regime urbanistico degli insediamenti di industrie insalubri

Tar Emilia-Romagna, sez. staccata di Parma,
sent. n. 60 del 9 febbraio 2001 (est. Giovannini)

La disciplina urbanistica comunale in materia d'insediamenti di industrie insalubri può essere più rigorosa rispetto alla normativa statale in un'ottica di preminenza dell'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica riguardo alle immissioni inquinanti nell'atmosfera. Lo ha stabilito la sentenza in commento (per il testo integrale è possibile consultare il sito internet www.diritto2000.it) in un caso in cui era stata impugnata la normativa urbanistica comunale assumendo la violazione degli art. 216 e 217 del rd n. 1265/34, poiché un articolo delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale (n.t.a. Prg), difformemente dalla normativa statale che assoggetta alla medesima disciplina le industrie insalubri di 1ª e 2ª classe, vietava l'insediamento di industrie di 1ª classe "all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e della fascia esterna di territorio immediatamente adiacente a esso" e, infine, pur consentendo la permanenza delle imprese esistenti nella "zona produttiva", assoggettava tali imprese a limitazioni ritenute eccessive quali il divieto di potenziamento e quello di manutenzione degli stabilimenti. I giudici amministrativi hanno rilevato l'infondatezza delle suesposte considerazioni, poiché hanno ritenuto che non sussistesse la violazione degli art. 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie, essendo consentito alla disciplina urbanistica comunale dettare prescrizioni più rigorose rispetto alla normativa statale. Tale possibilità per l'autorità comunale, peraltro, precisa la sentenza, deve risultare circoscritta entro i limiti della ragionevolezza e della razionalità riguardo agli interventi da consentire o meno ai titolari delle suddette industrie insalubri esistenti e riguardo alla possibilità di nuovi insediamenti di imprese dello stesso tipo e non deve risolversi nella sostanziale messa al bando delle industrie insalubri di 1ª classe dall'intero territorio comunale, svolgendo queste ultime un'attività la cui pericolosità non deve essere considerata in astratto, bensì in concreto, attuando gli accorgimenti tecnici, le misure e i controlli necessari per renderla non nociva, alla stregua di quanto disposto dall'art. 216 rd n. 1265/34.

La legittimazione dei residenti ad impugnare le concessioni edilizie

Consiglio di Stato, sez. V, sent. n. 358 del 31 gennaio 2001

È inammissibile l'impugnativa di una concessione edilizia da parte dei cittadini residenti qualora non dimostrino la loro legittimazione e il loro interesse personale, attuale e diretto, ad agire. È questo l'interessante principio sancito dalla sentenza in commento (pubblicata su www.diritto2000.it) che ha fornito un'interpretazione particolarmente restrittiva della legge urbanistica la quale attribuisce il diritto ad agire in giudizio, testualmente, a chiunque abbia interesse. Infatti la sentenza ha osservato che a tal fine, nei ricorsi contro atti relativi ad opere pubbliche, non è sufficiente l'affermazione di avere la titolarità di un bene sito nelle immediate vicinanze dell'opera pubblica, ma occorre anche dimostrare il danno che dall'opera deriva specificatamente al soggetto in quanto titolare del bene. Tale limitazione è stata applicata analogamente anche ai casi di residenza in prossimità dell'area interessata dall'opera.

Passa questo notiziario
ad un amico.
Iscrivilo
alla CONFEDILIZIA.
L'UNIONE, FA LA FORZA

Antenna cellulare, affitti record

È una vera caccia al tesoro quella che sta impegnando i gestori dei telefonini. Il lavoro per installare le loro antenne si fa sempre più arduo. E più oneroso. C'è una vera impennata negli affitti che gli operatori cellulari corrispondono ai proprietari degli immobili che concedono in uso tetti per ospitare le cosiddette Rbs (stazioni radio base). I listini ufficiali sono nominalmente fermi a due anni fa: dai 10 ai 20 milioni annui per affittare un "sito" di caratteristiche normali e fino a 35 per una postazione particolarmente pregiata. Ma la realtà è ben diversa, come dimostra una tabella che circola in gran segreto tra gli operatori: nell'ultimo anno il canone di locazione dei siti ha registrato un incremento medio reale del 43%, con un'impennata del 67% a Milano, Torino e Genova. Dove un tetto "normale" non costa mai meno di 20 milioni, mentre nelle zone pregiate (centro storico) si superano anche i 40.

Gli amministratori dei condomini più smaliziati si fanno valere. Per piegare le resistenze degli abitanti del palazzo usano, spesso, una semplice considerazione: guai a declinare

Il «caro tetto»

Canoni di affitto effettivamente pagati dagli operatori per l'installazione degli impianti sulle abitazioni (affitto annuo in milioni di lire)

	Media passata	Media attuale	Incremento%
Milano	18	30	67
Torino	15	25	67
Genova	15	25	67
Napoli	20	30	50
Palermo	22	30	36
Roma	20	27	35
Firenze	19	25	32
Bologna	17	20	18
Venezia	17	22	29
Padova	13	17	31

l'offerta, con il rischio che ad accettarla sia il palazzo di fronte, che potrà così incamerare i proventi dell'operazione esponendo proprio le costruzioni attigue all'inquinamento maggiore (chi ospita la Rbs - spiegano gli esperti - è in una sorta di "cono d'ombra").

Sta di fatto che per piazzare una stazione cellulare oggi i gestori devono tirar fuori davvero un bel gruzzolo: ben 30 milioni annui, in media, per accaparrarsi un "sito" nelle città in assoluto più care: Milano, Napoli e Palermo. Poco più "economiche" Roma e Firenze, mentre Padova, tra le città prese a campione, risulta la meno onerosa, con un affitto medio di 17 milioni.

2001 boom per gli uffici, tornano i capitali esteri

Il 2001 si annuncia per l'Italia come l'anno degli uffici. Sul mercato immobiliare commerciale italiano fanno capolino, dopo anni di latitanza, gli investitori internazionali, disposti a mettere sul piatto nell'arco di un quinquennio almeno 13.100 miliardi di lire. Sono i risultati di una ricerca dell'istituto Scenari Immobiliari su 140 grandi gruppi stranieri tra cui banche, fondi, società quotate, finanziarie.

Il 63% del campione - rileva la ricerca di Scenari - si è detto disposto a cogliere investimenti vantaggiosi in Italia, un altro 25% è intenzionato a investire e sta già valutando opportunità concrete. La cifra media che gli intervistati pensano d'investire è di 70 milioni di dollari, ma quasi un terzo si è detto disposto a cifre anche superiori se emergessero opportunità nuove.

Milano e la sua provincia sono le piazze più gettonate (prescelte dal 35%) mentre acquistano maggiore rilevanza rispetto al passato i centri di dimensioni medio-grandi del Nord (22%) e del Centro Italia (8%); Roma e hinterland sono preferite dal 34% del campione. Il Sud continua ancora a essere scarsamente appetibile, sia per mancanza di offerta allettante che per la dichiarata difficoltà a trattare con gli operatori locali, è scritto nel rapporto. Per niente appetibili sono risultate le aree edificabili, essendo gli investitori più propensi a ottenere un prodotto finito piuttosto che avere a che fare con lungaggini burocratiche.

Grande interesse viene invece dimostrato per le vendite annunciate del settore pubblico (demanio e enti previdenziali).

Dopo anni di stasi - dice il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia - gli investitori internazionali tornano a puntare sull'Italia, in particolare sul mercato degli uffici, il comparto più confrontabile a livello internazionale. Il settore immobiliare degli uffici presenta margini di ripresa molto interessanti, sia per la locazione che per l'acquisto.

Il dato emerge anche da un'altra analisi elaborata dall'istituto di Breglia, in collaborazione con il Censis, la quale ha riguardato un campione di 200 aziende del terziario attive a Milano e Roma. Emerge che la motivazione prevalente della ricerca di una nuova sede riguarda la riduzione dei costi, legata alla necessità di ridurre gli spazi occupati dall'azienda ma dotandosi di una elevata struttura di reti (forte accento sul cablaggio). Si punta insomma su edifici digitali e si prescelgono infatti immobili terziari nuovi. Per

quanto riguarda la localizzazione, le aziende milanesi puntano verso le zone centrali (39% centro e 40% semicentro), mentre quelle romane preferiscono la periferia (37% in periferia e 39% nelle zone semicentrali).

Le aziende preferiscono di gran lunga l'affitto all'acquisto, modalità che consente una maggiore elasticità senza immobilizzare grossi capitali.

Per l'affitto propendono infatti il 72% delle aziende romane e il 76% di quelle milanesi. Differenti le motivazioni che spingono le imprese a cercare nuovi alloggi: in primo luogo oltre alla riduzione dei costi (55% rispondono sì),

le nuove esigenze di cablaggio, per il 51% le imprese milanesi e per il 34% quelle della capitale. Ma anche il bisogno di allargare gli spazi (47% milanesi, 30% romane) e di accorpate uffici e funzioni (42% milanesi, 40% romane). Le prospettive, secondo il presidente di Scenari, indicano un mercato molto effervescente, nel quale si assiste già all'incremento del valore dei canoni di locazione per le aree più appetibili. Per il 2001, prevede ancora l'istituto, continuerà il boom del leasing immobiliare da parte delle imprese, una formula che ha conosciuto notevole successo nel corso del 2000.

Sicurezza dei fabbricati, servono check up seri e selettivi

DI CORRADO SFORZA
FOGLIANI
presidente Confedilizia

Il governo D'Alema (soprattutto per iniziativa del sottosegretario ai lavori pubblici del tempo, il deputato verde Mattioli) varò a suo tempo un disegno di legge che prescriveva l'obbligo per tutti i condomini e proprietari di casa di dotarsi di un libretto che, in sé, non avrebbe fornito alcuna certezza e, tantomeno, alcuna tranquillità sulla sicurezza degli immobili. In sostanza, il libretto in questione si sarebbe risolto in un controllo cartaceo e a vista, e basta.

L'opposizione della Confedilizia (un'associazione che non ha, per la sua forza decisiva e la sua radicata presenza sul territorio, oramai quasi centenaria, la necessità di inventarsi alcun nuovo business, tanto più a carico dei propri associati e nella speranza di altri associarne) fu immediata, e in ogni sede. Al ministero come alla commissione parlamentare del senato e, anche, in apposita audizione alla quale venne convocata in parlamento.

Con l'opposizione della Confedilizia, la proposta del governo non è passata (anche se vi fu un momento, nella primavera scorsa, che il libretto casa sembrava cosa fatta...). Altrettanto si dica per quella specie di libretto che si voleva istituire a Lecce, per ordinanza del sindaco: impugnata dalla Confedilizia al Tar, e so-

noramente bocciata.

Contro queste nuove (inutili) spese a carico della proprietà, la Confedilizia continuerà la sua ferma battaglia, soprattutto in periferia (dove si sono spostati, il caso di Lecce lo dimostra, gli obiettivi dei professionisti senza lavoro e dei costruttori senza committenti una volta persa la battaglia per il libretto nazionale). La tranquillità dei nostri abitanti (tutto parti sull'onda del crollo di Foggia, sapientemente strumentalizzato, con un'orchestrazione degna di ben migliore causa) non si acquisisce, invero, inventando un nuovo lavoro socialmente utile, a carico dei soliti noti (i proprietari di casa).

Insegnano gli esperti di tecnica delle costruzioni che i grandi disastri che capitano in palazzi abitati avvengono quando ci sono patologie non conclamate, ma silenti (prof. Remo Calzona, ordinario all'Università statale di Roma). Per accertare queste patologie non è certo sufficiente la visita (fugace) di un tecnico, che si limiterebbe, come insegna l'esperienza italiana di altre documentazioni istituite per compiacere le corporazioni degli impiantisti, a firmare un pacco di carte e a esigere, naturalmente, il relativo compenso.

Per fare accertamenti seri occorre eseguire prove fisiche come radiografie, carotaggi, carico delle strutture, misurando deformazioni e risposta a vibrazioni nonché conduttività magnetica. Occorrono, anche, accertamenti di natura geologica, su suolo e sottosuolo dei fabbricati, sul corso, e la tenuta, delle fogne nonché sul livello delle falde freatiche. Soprattutto, occorre far na-

CONFEDILIZIA
ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia
Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa
Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza
locazioni e condominiale

I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate

Aggiornamento continuo
sulle decisioni dei Tribunali
in materia di sfratti

SU INTERNET
www.confedilizia.it

scere una cultura della sicurezza che parta con la costruzione stessa, e che si risolva in controlli preventivi (come avviene in tutto il mondo), senza che un documento come il libretto deresponsabilizzi ancor più, fin dall'origine, i preposti a quei controlli che già oggi si dovrebbero fare e non si fanno (e come fatalmente, invece, sarebbe capitato in via generalizzata se il libretto fosse diventato legge così com'era concepito).

La via giusta (e seria) è allora quella di lasciare ai comuni la competenza di definire vere aree di pericolo o, anche su denuncia, di identificare immobili realmente a rischio e, su questi, intervenire con accertamenti (assistiti da agevolazioni fiscali) a tutto campo, anche sgombrando i fabbricati, con un corpo specializzato di tecnici appartenenti alla pubblica amministrazione. Imporre un patentino, sia pure nel giro di dieci anni, per tutti indistintamente gli immobili che non abbiano più di due piani fuori terra o un'altezza superiore a nove metri, così come prevedeva l'affossato disegno di legge governativo, sarebbe stata pura demagogia. Legiferare sull'onda dell'emozione, tanto per una cosmesi facciale, è del resto sempre un errore.

La proprietà edilizia, pur così già provata da un'intollerabile fiscalità erariale e locale, al limite dell'esproprio surrettizio, è disponibile, per la sicurezza di tutti, ad addossarsi anche nuovi oneri. Ma devono essere costi che servano veramente a qualcosa, e non a elargire semplicemente onorari a laureati senza lavoro.

La recente delibera del consiglio comunale

I furori bolognesi sulle botteghe storiche

DI CORRADO SFORZA
FOGLIANI
presidente Confedilizia

Il comune di Bologna ha di recente approvato una delibera consiliare nella materia delle cosiddette botteghe storiche. È una delibera (per come è stesa, anche letteralmente) di difficile lettura. Soprattutto, spaventa constatare come in un atto amministrativo importante come questo (o che tale dovrebbe essere) si sia riusciti a indicare, per l'individuazione delle botteghe in questione, requisiti solo vaghi, effimeri e secondari, caratterizzati da un'eterogeneità e fragilità che qualificano l'intero provvedimento di una superficialità rare volte finora riscontrata.

Non ci si può esprimere differenzialmente quando si constata che gli elementi, e con essi gli scopi, in cui si incentra la deliberazione comunale di cui trattasi, irrimediabilmente differenti e scolati tra loro, sono «assemblati frettolosamente come a casaccio, da non poter essere ricondotti a una logica o a una visione unitaria». Così si esprime il prof. Vittorio Angiolini, ordinario all'università di Milano, nel ricorso al Tar contro la delibera in questione presentato per conto della Confedilizia; così poi proseguendo, testualmente: In pratica, quello che il comune (di Bologna) vuole procurarsi con la deliberazione (sulle botteghe storiche) è uno strumento per tenere costantemente e illimitatamente in

ostaggio la proprietà immobiliare privata e il commercio nel centro di Bologna.

In effetti, il comune (non andando davvero per il sottile, e confondendo allegramente vincoli urbanistici e vincoli merceologici, in un furore vincolistico davvero degno di miglior causa) pretende di imporre alle cosiddette botteghe storiche, per cinque anni, un «vincolo merceologico riferito alle caratteristiche morfologiche di pregio riscontrate». Annota il prof. Angiolini che siamo in presenza di un «tentativo maldestro del comune di sancire, per immobili di proprietà privata, un vincolo di destinazione dell'immobile, a somiglianza, per la sostanza, del vincolo di indisponibilità che grava su di una parte dei beni di proprietà pubblica in forza dell'art. 828, comma 2, cod. civ.».

E sconsiglia all'estremo limite che, pur a fronte di una coraggiosa presa di posizione da parte di una consigliera comunale della maggioranza Guazzaloca, il competente (istituzionalmente, ben s'intende) assessore di An non si sia minimamente posto il problema dei diritti della proprietà (che, in pratica, viene privata della disponibilità del bene, con una sorta di espropriazione, anche economica, surrettizia) e neanche dei bei risultati che proprio a Bologna analoghi provvedimenti, di precedenti giunte, hanno ottenuto (e cioè, perlomeno in un caso eclatante, la chiusura dell'attività interessata in-

vece del suo esatto opposto). Scherzi della demagogia, e di provvedimenti non sufficientemente pensati. Né, a tenere in piedi il marchingegno, vale la foglia di fico della possibile approvazione di misure, comunque, di là da venire, davanti a un vincolo, invece già imposto, di agevolazioni tributarie (previste per chi, tra l'altro? La legge regionale non lo dice e la delibera comunale, figurarsi ..., tantomeno).

La verità è che il provvedimento di Bologna è nel segno del più ottuso (e superficiale oltre che antistorico) vincolismo. Ricorda solo (anche se esso è stata adottato, paradossalmente, e a non crederci, da un'amministrazione di centro-destra) le allegrezze, e i fasti, della Prima repubblica, quando, per legge (già, comunque, all'esame della Corte costituzionale), si giunse a vietare che si modificasse la destinazione d'uso degli studi d'artista rispondenti alla tradizionale tipologia a lucernario (e l'impressione fu che nella legge mancasse solo il nome dell'interessato).

Ma, per fortuna, il centro-destra non è uguale dappertutto (e, soprattutto, non è dappertutto guidato da commercianti, com'è Guazzaloca a Bologna). L'esempio ci viene dalla regione Lazio, il cui dipartimento cultura ha studiato una proposta di legge che non fa, come nel caso di Bologna, violenza alle leggi del mercato e ai diritti di proprietà.

Perché il problema è proprio

questo: quando non sono frutto di campagne montate ad arte da commercianti di grosso calibro che vogliono essere liberissimi di praticare per le loro merci i prezzi che vogliono, ma non vogliono invece pagare i canoni correnti di mercato (e i canoni di via Condotti a Roma e di via Monte Napoleone a Milano non tengono il confronto con i ben più alti canoni delle analoghe vie principali delle altre capitali europee), gli appelli per la salvaguardia delle botteghe storiche non possono allora, in questo caso, lasciare indifferente nessuno. Ma, ecco il punto, si tratta di salvaguardare queste botteghe storiche in un'ottica di mercato (che, poi, è l'unica seria e duratura) e non nell'ottica vincolistica (demagogica soltanto) di Bologna.

La regione Lazio, se la proposta di legge della giunta non subirà stravolgimenti nel corso del suo esame consiliare, va nel senso giusto: opera, infatti, non a mezzo di provvedimenti autoritativi, ma in una logica di mercato, salvaguardando le esigenze della proprietà (tra l'altro oggi colpita da una fiscalità senza precedenti) come quelle di chi ha a cuore le botteghe storiche.

La proposta prevede infatti una seria (ripeto: seria) ricognizione dei locali e loro arredi, e s'incanta poi sui finanziamenti per le spese di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali storici, dei relativi arredi e strumenti di lavoro nonché sui finan-

ziamenti (ecco il rispetto della proprietà e del mercato) per le spese connesse all'aumento del canone di locazione entro i limiti di una ragionevole compatibilità con i valori di mercato (a evitare all'evidenza, è la ragione di quest'ultima previsione, collusioni tra proprietari e conduttori). Prevede altresì, ma solo in corrispettivo di questi finanziamenti, e con l'assenso della proprietà, l'apposizione di vincoli decennali di destinazione d'uso.

Come si diceva, una proposta che sta in piedi, rispettosa dei diritti e capace di raggiungere sul serio gli obiettivi che si propone.

Conclusione. L'Italia è lunga e stretta. E anche il centro-destra, dunque, può capitare che sia autoritario e vincolista (in una parola, indietro coi tempi) a Bologna, e rispettoso, invece, del mercato (e, quindi, al passo coi tempi) a Roma.

Ma, diciamo pure, sarebbe bene che non fosse così. Se una giunta di centro-destra (pur con tutti i condizionamenti psicologici post comunisti che ci possono essere a Bologna) fa quel che si sarebbe fatto nella Prima repubblica o che avrebbe fatto una giunta di dessini o Verdi, perché mai un elettore di centro-destra dovrebbe votare centro-destra? E i pochi voti dei commercianti delle botteghe storiche non compensano di certo una delusione ideale così forte...

da ItaliaOggi 21.3.'01

La libertà del prossimo può essere mutilata unicamente quando egli stesso la sacrifica compiendo un'ingiustizia: la violenza può intervenire solo a seguito di lesioni di diritti e soltanto per porvi rimedio.

Carlo Lottieri

Giurisprudenza di merito

Assicurazione obbligatoria - Risarcimento danni - Danno riportato da immobile a seguito di incendio di autovettura in sosta - Configurabilità - Ratio - Ricollegibilità della sosta alla circolazione.

Il danno riportato da un immobile a seguito di incendio di autovettura parcheggiata davanti al detto immobile, rientra nella copertura assicurativa obbligatoria imposta dalla legge 990/69. Anche la sosta infatti è circolazione, perché contemplata dal codice della strada e perché suscettibile in ogni momento di tramutarsi in movimento, non avendo il legislatore distinto fra veicolo in circolazione e circolazione di veicolo. (L. 24 dicembre 1969, n. 990, art. 1).

Tribunale civile della Spezia
13 luglio 1994, n. 542.
Pres. Testa - Est. Sgambati.

Per Pasqua i contratti di locazione week-end sono aumentati e si sono diversificati

Si amplia e si diversifica l'utilizzo in Italia del contratto week-end, il particolare tipo di locazione che permette di affittare la seconda casa per un periodo limitato, come il fine settimana. A fare il punto su tale tipologia contrattuale è stata la nostra organizzazione, al termine di un periodo, quello pasquale, che ne ha fatto registrare un diffuso utilizzo in molte zone della Penisola.

Quest'anno si è notato un uso più "elastico" del contratto, con il prolungamento del fine settimana di Pasqua, ottenuto anticipando l'inizio della permanenza nella casa di vacanza al giovedì santo, ovvero ritardando il ritorno in città alla giornata del martedì successivo. La locazione week-end ha trovato, in questo inizio di primavera, la maggiore diffusione in Liguria, in particolare nelle Cinque Terre. Lo speciale contratto è stato poi particolarmente utilizzato nella costiera amalfitana, nella riviera romagnola e all'Argentario; nei pressi dei laghi, come il Maggiore e il Garda; e in campagna (specialmente in Toscana e in Umbria), dove vi è una forte richiesta di casali.

L'apprezzamento per questa forma contrattuale viene sia da parte dell'inquilino - che ha la possibilità di svolgere un turismo familiare di durata contenuta, senza dover sopportare i più elevati costi delle strutture alberghiere - sia da parte del proprietario, che può così trarre vantaggio dal possesso della seconda casa.

La Confedilizia ha predisposto un contratto-tipo per la locazione week-end, indicando le principali condizioni da seguire, oltre ad alcuni consigli pratici, affinché lo stesso sia regolato esclusivamente dal Codice civile, senza pertanto ricadere né sotto la legge 431/98 di riforma delle locazioni abitative né nella fattispecie dell'affittacamere (raccomandando, ad esempio, di forfettizzare nell'ambito del canone i consumi di luce, gas, acqua; di evitare la manutenzione della biancheria da bagno e da letto, nel caso essa venga fornita, ed il riassetto dei locali ecc.). Per quanto riguarda gli adempimenti tributari, la Confedilizia ricorda che non è obbligatoria la registrazione del contratto, in quanto tale obbligo è previsto solo per i contratti di durata superiore al mese (considerato in un anno con lo stesso conduttore).

Maggiori informazioni e suggerimenti per la stipula di tale tipo di contratto possono essere richiesti alle Associazioni territoriali della Confedilizia, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e nei maggiori centri.

Unico 2001 per le società: le Finanze adeguano le istruzioni dopo la segnalazione della Confedilizia

Le istruzioni al Modello Unico 2001 per le dichiarazioni di società di capitali, enti commerciali ed equiparati, hanno accolto la segnalazione fatta a suo tempo dalla Confedilizia al Ministero delle finanze. Come riferito su *Cn sett.* '00, la nostra organizzazione aveva sottoposto al Ministero il problema della mancata previsione, nel Modello di dichiarazione del 2000, di un apposito spazio (presente invece nella dichiarazione delle persone fisiche) per l'indicazione dei dati richiesti dalla legge n. 431/98 per poter godere della riduzione del 30% del reddito derivante da contratti di locazione del secondo canale (estremi di registrazione del contratto e di denuncia dell'immobile ai fini Ici).

Rispondendo alla sollecitazione della Confedilizia, le Finanze avevano - nell'immediato - precisato che i soggetti interessati potevano comunque ottenere la riduzione del 30 per cento del reddito dell'immobile locato esponendo nel quadro interessato l'importo al netto della riduzione, e avevano riservato ai propri Uffici la facoltà di richiedere i dati necessari per effettuare la verifica della sussistenza dei requisiti di legge. Con ciò confermando l'interpretazione della Confedilizia, che aveva già dato istruzioni in tal senso alle Associazioni territoriali.

Ora, nelle istruzioni al Modello 2001 si prevede esplicitamente che "per usufruire della suddetta agevolazione il contribuente deve predisporre e conservare un prospetto dal quale risultino, per ogni singola unità immobiliare, gli estremi catastali identificativi, il Comune di ubicazione, gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'Ici".

Le politiche che si proclamano a favore della famiglia, oltre a essere coercitive e a comportare un'intera serie di effetti non voluti che danneggiano le comunità, sono politiche che trattano gli individui quali numeri e quali entità astratte, oltre che passive.

Carlo Lottieri

TUTTOCONDOMINIO

Regolamento condominiale e clausola compromissoria (*)

Con la clausola compromissoria le parti contraenti stabiliscono che le eventuali controversie relative al contratto siano decise da arbitri. Essa può essere inclusa nello stesso contratto cui le parti si riferiscono oppure può costituire oggetto di un atto successivo; deve in ambo i casi risultare da atto scritto.

L'applicazione della clausola compromissoria contenuta in un regolamento di condominio, secondo la quale qualunque controversia fra i condomini e tra questi e l'amministratore per l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e contratto reggenti il condominio, ed in genere riferentesi comunque alla costituzione, esercizio ed eventuale scioglimento del condominio, sarebbe stata devoluta al giudizio inappellabile di un collegio arbitrale, non può essere estesa a questioni che nei rapporti condominiali possono avere trovato la loro occasione, ma che dipendono dall'interpretazione di norme generali che tutelano diritti di carattere assoluto, la cui fonte è estranea alla disciplina del condominio (così, Trib. Milano 28 dicembre 1989, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 150).

È stato tra l'altro sottolineato che tale clausola, se contenuta in regolamento di condominio a carattere contrattuale, predisposto dall'unico originario proprietario ed inserito quale parte integrante nell'atto di compravendita di una singola unità immobiliare, è valida ed opera i suoi effetti a favore della competenza arbitrale, anche se non sia stata specificatamente approvata per iscritto dal compratore (così, App. Milano 9 giugno 1981, n. 860, in *Arch. loc. e cond.* 1982, 89) e non sia stata esplicitamente controfirmata da uno dei condomini (v. App. Milano 27 settembre 1991, n. 1498, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 350). Se tale clausola, però, si riferisce unicamente alle controversie tra i condomini e l'amministrazione, essa non è estensibile alle ipotesi nelle quali l'oggetto del contendere sia costituito da una delibera condominiale (così Trib. Milano 14 marzo 1991, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 599).

Per Trib. Milano 11040/96, le previsioni pattizie - contenute in un regolamento condominiale - che, disponendo la rimessione della definizione delle controversie agli arbitri, regolino anche la competenza del giudice ordinario, in quanto non attribuiscono agli arbitri funzioni giurisdizionali sostitutive di quelle spettanti al giudice ordinario, sono unicamente compatibili con l'ipotesi dell'arbitrato irrituale, che non esclude, infatti, la competenza e le funzioni del giudice ordinario, ma ne sospende provvisoriamente l'esercizio.

Sul rapporto tra la clausola compromissoria e la disposizione di cui al secondo comma dell'art. 1137 c.c. la S.C. ha puntualizzato che quest'ultima disposizione, nel riconoscere ad ogni condomino dissenziente la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c.. Conseguentemente, è valida la norma del regolamento condominiale relativa al deferimento ad arbitri del ricorso contro le deliberazioni assembleari viziate da nullità o annullabilità, senza che rilevi in contrario, in relazione alla tutela assicurata dall'art. 1137 c.c., l'impossibilità per gli arbitri di sospendere l'esecuzione della delibera impugnata, sempre invocabile dinanzi al giudice ordinario ai sensi dell'art. 700 c.p.c., né la prevista rimessione della nomina di uno degli arbitri al condominio, la cui inerzia è superabile con ricorso al presidente del tribunale competente ex art. 810, secondo comma, c.p.c. (Cass. 5 giugno 1984, n. 3406; in senso sostanzialmente conforme, Cass. 73/86).

(*) Tratto dal CD.ROM *TuttoCondominio* (a cura di C. Sforza Fogliani, G. Ferrari e S. Maglia),

Risparmio telefonico su Internet

Un sito Internet per conoscere online quale è il gestore telefonico più conveniente nella fascia oraria in cui si desidera chiamare. L'indirizzo è www.risparmio-telefonico.it: una volta entrati nell'home page bisogna inserire i dati che un apposito motore di ricerca si premura di richiederli. Inserito il nome della regione da cui parte la telefonata e l'orario in cui si intende chiamare, «risparmio-telefonico» vi indicherà il gestore più conveniente. Ormai il sito tra i cybernauti è molto conosciuto, anche perché offre l'opportunità di inserire il «banner» di ricerca, le caselle dove scrivere i dati richiesti, nelle home page personali. In pratica, andando a visitare il sito privato di un amico o di un professionista che si desidera contattare, si potrà venire a conoscenza del motore di ricerca di risparmio telefonico. La pagina che illustra le tariffe telefoniche gestore per gestore, 24 ore su 24, merita una visita approfondita soltanto per le curiosità in esso contenute. Si comincia dal link che ci mette a portata di mouse tutte le novità nel campo della telefonia: dalle alleanze alle nuove promozioni. Se vi sentite confusi perché non capite il gergo della telefonia, nessun problema. Un link vi prenderà per mano e vi farà imparare la terminologia.

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

Enti previdenziali: scarso il rendimento immobiliare

La Commissione parlamentare di controllo sugli enti previdenziali e assistenziali ha approvato una relazione sull'attività di tali enti. A causa degli elevati costi di gestione, nota la relazione, i rendimenti netti calcolati sul patrimonio a prezzi di mercato registrano valori molto contenuti, che in alcuni casi assumono segni negativi, come avviene, nel '97, per Inpdai, Istituto postelegrafonico ed Enpals. Nel '96, l'Inps è allo 0,66%, l'Inpdap allo 0,36% e l'Inail allo 0,25%.

Per quanto concerne gli enti privatizzati, la relazione rileva che il riconoscimento dell'autonomia gestionale e finanziaria ha comportato maggior dinamicità rispetto al passato nella gestione del patrimonio immobiliare. Negli anni più recenti, infatti, si assiste "ad un processo di trasformazione dei contratti di locazione e ad una politica di contenimento delle spese di gestione".

CIURRIOSITÀ

Di recente, qualcuno è andato a spulciare nei meandri dell'Archivio Segreto Vaticano, per cercare quei provvedimenti di natura amministrativa che, in occasione degli Anni Santi, sono stati emanati per disciplinare le liti tra proprietari di case e i loro inquilini. Atti che decretavano il blocco del canone di affitto e la sospensione degli sfratti per il periodo del Giubileo. Quel qualcuno è la dottoressa Elena Giusta, che ha curato per conto della Confedilizia una interessantissima ricerca, la prima nel suo genere, che dimostra come calmieri e blocchi per decreto non siano mai serviti a niente. "In favorem inquilinorum" è il titolo della pubblicazione, che prende il nome dalle parole iniziali del primo provvedimento vincolistico datato 29 aprile 1549 e concesso da Paolo III Farnese in vista del Giubileo dell'anno successivo.

Confedilizia: blocchi e calmieri nelle pigioni negli Anni Santi

L'idea di curare nell'anno giubilare questa pubblicazione - spiega il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, - è venuta leggendo una consunta edizione di quell'aureo volume (Il problema delle abitazioni, 1920, ed. Treves) nel quale Luigi Einaudi riferisce di un avvincente studio di Giuseppe Prato, comparso sulla sua "Riforma sociale" nel 1918. Uno studio sul "calmiere delle pigioni" che rimanda appunto alla tradizione, in argomento, dei provvedimenti adottati per i vari Anni Santi. I testi originali dei provvedimenti, tra cui alcuni decreti camerati (l'ultimo risale al 1824), sono stati raccolti dal lavoro competente di Elena Giusta e pubblicati quest'anno per la prima volta in assoluto.

Eccone un breve saggio: "Un caso peculiare si presenta proprio con l'ultimo decreto del 1824. L'indizione del Giubileo ha luogo con una lettera apostolica di Leone XII del 24 maggio 1824, pubblicata il 27 maggio, quando già i blocchi di canoni e sfratti avrebbero dovuto trovare applicazione da oltre un anno. Il consueto decreto viene emanato il 20 settembre del medesimo anno con alcune norme speciali: i contratti di locazione sia ad uso abitativo sia a uso commerciale, stipulati dal 25 dicembre 1822 al 27 maggio 1824 conservano piena validità anche per gli eventuali incrementi di canoni in essi previsti e le clausole in essi contenute si applicano nella loro interezza. Nel caso siano stati avviati provvedimenti di sfratto prima dell'indizione del Giubileo e non siano ancora stati portati a compimento, non verranno interrotti. Inoltre restano esclusi dal privilegio a favore degli inquilini quei conduttori che espressamente, nel loro contratto, avessero rinunciato ad invocare eventuali agevolazioni previste per gli inquilini in occasione dell'Anno Santo...".

da *L'Opinione* 21.12.'00

Le Province possono chiedere dati personali per controllare gli impianti di riscaldamento

Le Province - cui compete il controllo sulla manutenzione e l'esercizio degli impianti termici relativamente al territorio dei Comuni con popolazione inferiore ai 40 mila abitanti e, non appena sarà data attuazione al d.lgs. 112/98 (cfr. *Cn giu.* '98), relativamente all'intero territorio provinciale - possono acquisire sia dai Comuni sia da altre Amministrazioni (quali ad esempio l'Ispecl e il Corpo dei vigili del fuoco) informazioni necessarie ad espletare tale attività di controllo. Il Garante per la protezione dei dati personali, con parere del 14.1.'99, si è espresso nel senso che tale acquisizione non viola la l. 675/96 sui dati personali.

CHE COSA FA CRESCERE IL VALORE DELLA TUA CASA...		... E CHE COSA LA PENALIZZA	
Esposizione su almeno 3 lati (in zona tranquilla)	3-5	Esposizione su un solo lato	3-5
Del 3° piano in su con ascensore	5-15	Piano terra/viale o piano 1° senza ascensore	10-20
Vedute panoramiche	5-15	Affaccio su strada rumorosa	15-20
Ottima distribuzione degli spazi	5-10	Cattiva distribuzione degli spazi (loggi carinate)	15-20
Box o posto auto nelle zone più centrali	10	Mancanza di box, attacco di parcheggio	10-15
Riscaldamento autonomo	8-10	Un solo bagno se l'appartamento supera 80/90 mq.	5-10
Doppi servizi	2-3	Se manca l'appartamento di riscaldamento a 4 di soffitto	10-15
Impianti tecnologici e di sicurezza avanzati	15-20	Se sono necessari interventi di manutenzione	15-40
Zona servita da mezzi pubblici efficienti	5-10	Zona poco servita dai mezzi pubblici	5-10
Vicinanza parco pubblico attrezzato o verde condominiale strutturato	5-15	Mancanza di verde pubblico o condominiale	5-8
Balconi utilizzabili	2-3	Balconi stretti o larghi poco utilizzabili	1-2

da *Corriere della sera* 22.1.'01

Locazioni, accordi più liberi

Ma è il canone controllato che dà benefici fiscali

Autore - Corrado Sforza Fogliani, Stefano Maglia

Titolo - I contratti di locazione con benefici fiscali per tutti i capoluoghi di regione.

Casa editrice - La Tribuna, Piacenza.

Argomento - La legge che ha liberalizzato il mercato degli affitti (431/98) ha di fatto determinato l'inizio di una nuova era per il mondo delle locazioni. Ma, naturalmente, anche una serie di problematiche di grande rilievo per proprietari e inquilini, che hanno di fronte a sé l'alternativa tra canone libero (senza alcun beneficio fiscale) e canone controllato ma con agevolazioni tributarie che in molti casi possono risultare interessanti anche per la proprietà. Il punto sulla nuova legge (anche alla luce delle più recenti interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali) viene fatto nel testo che segnaliamo a cui ha contribuito in maniera rilevante il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che è stato uno dei motori principali dello sforzo riformatore in fatto di locazioni che ha portato prima ai patti in deroga e poi al loro superamento.

Il lavoro, che è l'ideale complemento del Codice delle locazioni con la nuova legge commentata articolo per articolo (a cura di Corrado Sforza Fogliani, Roberto Baglioni, Stefano Maglia, seconda edizione, La Tribuna, Piacenza 2000), analizza alcuni aspetti qualificanti della legge e si sofferma, in particolare, sugli Accordi territoriali dei capoluoghi di regione (inclusi i contratti tipo per i contratti individuali agevolati, transitori e per studenti), sui risparmi fiscali di proprietari e inquilini con i contratti agevolati, sui contratti tipo per i contratti liberi, per finalità turistiche e dei Comuni conduttori. Il tutto senza trascurare la giurisprudenza sulla legge 431, le più ricorrenti questioni pratiche, i commenti dottrinali sui problemi applicabili e la normativa di riferimento. Un lavoro utilissimo per tutti coloro che devono professionalmente locare immobili, ma anche per i consulenti legali che seguono il settore e, in generale, per tutti coloro che desiderano essere aggiornati sulla normativa delle locazioni.

Particolarmente interes-

ti gli Accordi stipulati per i contratti transitori (inclusa la tabella per la ripartizione proprietario-inquilino degli oneri accessori), che risulteranno di particolare interesse per chi si rivolge al mercato degli studenti e comunque al transitorio, specie per il fatto che sono rappresentati tutti i capoluoghi di regione. Utilissima anche la parte tabulare che illustra i risparmi fiscali per i contratti agevolati nonché i contratti tipo che consentono la stipula del contratto stesso per i liberi, i turistici e i Comuni conduttori. I commenti dottrinali sono a cura degli esperti legali di Confedilizia mentre il presidente Sforza Fogliani risponde ai 43 quesiti più frequenti in materia di locazioni.

Nelle comunità familiari, come negli altri ordini spontanei di piccole dimensioni che nascono dalla libera iniziativa personale, abbiamo un nome. Negli schedari gestiti dagli apparati dello Stato ognuno di noi è soltanto un numero.

Carlo Lottieri

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.

LE IMPRESE ITALIANE PAGANO DI PIÙ
Carico fiscale, in percentuale, nei Paesi del G8

● ITALIA	58,3
● GERMANIA	51,8
● FRANCIA	51,3
● GIAPPONE	49,9
● USA	49,7
● GERMANIA	38,7*
● OLANDA	35,0
● G. BRETAGNA	30,0
● IRLANDA	24,0

*Previsione per il 2001 in seguito alla riforma fiscale
Fonte: Institut der Deutsche Wirtschaft (Berlino) SEI

La perdita di destinazione agricola del fondo si estende anche ai fabbricati rurali

Terreni e fabbricati rurali a destinazione edificatoria - Applicabilità dell'art. 50 L. 203/1982 anche ai fabbricati rurali - Sussistenza - Determinazione dell'indennizzo esclusivamente rapportato alla superficie.

L'articolo 50 della legge 203/1982 stabilisce la perdita della destinazione agricola del fondo a seguito del rilascio di concessione edilizia in conformità a strumenti urbanistici che importino una utilizzazione dei terreni diversa da quella agricola. Tale effetto - a prescindere dal dato letterale della norma che fa riferimento ai "terreni" - si estende necessariamente ai fabbricati rustici del fondo una volta che il progetto costruttivo assentito, con i relativi servizi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riguardi l'intera area. Pertanto l'indennità prevista per l'ablazione dei terreni agricoli a norma degli articoli 16 e 17 della legge 865/1971 (richiamata dall'articolo 50, comma 5, della legge 203/1982) tiene necessariamente conto, in difetto di diversa regolamentazione, dei fabbricati rurali.

Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 15 settembre 1995 n. 9728

(Presidente Romagnoli; Relatore Fancelli; Pm - conforme - Morozzo Della Rocca; Ricorrente Pagliari; Resistente e controricorrente Viralbeton Srl)

CONFEDILIZIA MODULISTICA

Dichiarazione risoluzione contrattuale

Raccomandata A/R

Egregio Signor

Oggetto: Dichiarazione ai sensi dell'art. 1456, comma 2, c.c.

Il sottoscritto....., nato a, il, residente in, via, Cod. Fisc.

PREMESSO

- che con contratto del, registrato il, al n°Ufficio del Registro Atti Privati di, ha concesso in locazione al Sig. l'immobile sito in, alla via, ad uso dietro corresponsione di un canone di lire(.....) mensili;
- che il Sig..... risulta moroso, alla data corrente, nel pagamento del canone relativo al periodo per un importo complessivo di lire
- che le parti consensualmente, all'art.... del sopracitato contratto, hanno convenuto e specificamente approvato la risoluzione "ipso iure" del contratto stesso, qualora non fosse stata rispettata anche una sola delle clausole in esso contenute

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456, comma 2, c.c., il sottoscritto dichiara di valersi della previsione di risoluzione contrattuale anzidetta e, così, che il contratto *de quo* si intende di pieno diritto risolto.

Distinti saluti.

..... (firma)

Dichiarazione per contratto di locazione modello Confedilizia da inoltrarsi in caso di morosità dell'inquilino, per far cessare in via immediata l'obbligo di corresponsione delle imposte (cfr Cn n. 8/00).

Istanza per autotutela cartelle pazze Ici

Racc. R.R.
Al Comune di

Ufficio ICI
Via

Il sottoscritto COD. FISC.
nato a il
e residente a Via

PREMESSO

- che gli è stato notificato in data
AVVISO DI LIQUIDAZIONE/ACCERTAMENTO ICI n.
relativamente all'immobile sito in Via
- che tale AVVISO è palesemente erroneo in quanto

CHIEDE VENGA DISPOSTO L'ANNULLAMENTO/LA RETTIFICA
dell'anzidetto Avviso
CHIEDE ALTRESI' CHE DI TALE ANNULLAMENTO/RETTIFICA
gli sia data formale comunicazione entro 30 giorni dalla notifica dell'Avviso sopra indicato

CON AVVERTIMENTO
che, non ricevendo l'anzidetta formale comunicazione nel detto termine, presenterà ricorso alla COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE, alla quale chiederà altresì la condanna del Comune alle spese.

In fede

..... li

..... firma

Istanza da inoltrare - in carta libera - ai Comuni in caso di cartelle pazze Ici, così da evitare che la Commissione tributaria (alla quale si dovrà ricorrere entro 60 giorni dalla notifica dell'Avviso di cui all'istanza) compensi le spese.

Fonti: Ufficio legale Confedilizia

CASSAZIONE

Comunione e condominio

Condominio negli edifici - Parti comuni - Terrazzo a livello - Presunzione ex articolo 1117 del Cc - Terrazzo facente parte integrante del piano cui è annesso - Inapplicabilità della presunzione.

In tema di condominio negli edifici, il terrazzo a livello può ritenersi di uso esclusivo dei proprietari di quegli appartamenti che da esso hanno accesso, se risulti che faccia parte integrante, da un punto di vista strutturale e funzionale, del piano cui è annesso, e serva solo ed esclusivamente a dare accesso a detti appartamenti.

Sezione II,
sentenza 7 aprile 1997 n. 2976
Pres. Sammartino; Rel. Elefante;
Pm (parz. diff.) Gambardella.

Cortile condominiale - Uso particolare del condominio che l'utilizza per scavare pozzi o interrare propri serbatoi - Ammissibilità - Limiti.

È legittima la condotta del condomino che abbia fatto uso del cortile, oltre che per immettere tubi e condutture, anche per scavare pozzi o per collocarvi un serbatoio per acqua o per interrare un impianto autonomo di riscaldamento o un serbatoio per nafta. L'uso particolare che il condomino faccia del cortile comune, interrando, ad esempio, nel sottosuolo di esso un serbatoio per gasolio destinato ad alimentare l'impianto termico del suo appartamento condominiale, è conforme alla destinazione normale del cortile, a condizione che si verifichi in concreto che, per le dimensioni del manufatto in rapporto a quelle del sottosuolo o per altre eventuali ragioni di fatto, tale uso non alteri l'utilizzazione del cortile praticata dagli altri condomini né escluda, per gli stessi, la possibilità di fare del cortile lo stesso o analogo uso particolare.

Sezione II,
sentenza 17 maggio 1997 n. 4394
Pres. Patierno; Rel. Napoletano;
Pm (conf.) Gambardella.

Passa questo notiziario ad un amico.
Iscrivilo alla CONFEDILIZIA.
L'UNIONE, FA LA FORZA

CURIOSITÀ

Comune locatore incassa mille lire al mese

Il quotidiano *La Padania* (29.2.2000) ha riportato un parziale elenco di enti e associazioni che sono ospitati in locali di proprietà del Comune di Torino pagando fitti irrisori. Fra gli altri casi, si citano le 100mila lire annue di canone pagate dal Centro Giorgio La Pira, le 800mila lire versate dall'Associazione Italiana Zingari, le 178mila a carico dell'Associazione partigiani d'Italia, per scendere alle mille lire mensili sborsate sia dall'Istituto storico della Resistenza sia dai Veterani Garibaldini. Per tacere delle zero lire della Fondazione de Fornaris.

E se si facesse un'indagine completa di tutti i conduttori di tutti i Comuni italiani?

FORUM

Olezzi o profumi?

L'arrivo di Ella sconvolge la tranquilla vita del condominio amministrato da Maria. La nuova arrivata, infatti, adibisce la cantina in dotazione al proprio appartamento a deposito di...salumi e formaggi. Immediatamente i condomini iniziano a protestare, sostenendo che dalla cantina di Ella si sprigionano fino alle scale acutissimi e inconfondibili odori; particolarmente intenso è, secondo loro, quello del pecorino, fonte di orgoglio per Ella, che ne ha fatto il protagonista di tanti pranzi e cene.

Ben presto le proteste assumono toni di tregenda: secondo gli indignati abitanti del palazzo, il "profumo" dei generi alimentari gelosamente custoditi da Ella si diffonderebbe in tutto il condominio, al punto da trasformarlo, almeno sotto il profilo olfattivo, in una grande salumeria. Dopo qualche tempo - e questa non è un'impressione, ma la realtà - fanno la loro comparsa degli ospiti piuttosto sgraditi: si tratta di una colonia di topi, guidati fino al condominio, almeno secondo la ricostruzione di Maria, dal loro infallibile olfatto, grazie al quale avrebbero individuato il profumato "tesoro" che giace nella cantina di Ella.

A questo punto Maria, a nome dell'assemblea dei condomini, chiede a Ella di eliminare il problema alla radice, rimuovendo salumi e formaggi e provvedendo a risarcire il condominio delle spese sostenute per l'indispensabile derattizzazione. Ella rifiuta, ritenendo che da che mondo è mondo salumi e formaggi siano sempre stati conservati in cantina; si dice però disposta a contribuire, insieme agli altri condomini, alle spese per la derattizzazione. Maria, non ritenendosi soddisfatta della risposta, chiede aiuto a Forum.

La decisione

Secondo il concetto comunemente accettato e riportato dai vocabolari, la cantina è un locale interrato o seminterrato adibito alla conservazione familiare anche di derrate alimentari. È pertanto del tutto normale che in essa vengano conservate delle forme di formaggio o dei salumi.

Per quanto riguarda l'odore che da queste provviste può provenire, trova applicazione l'art. 844 del c.c. secondo cui il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni e le esalazioni, tra cui gli odori, derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Alla luce di tale principio, ribadito che in cantina si possono conservare anche forme di formaggio e salumi a titolo di provvista familiare e che, in considerazione del limitato quantitativo, non possa ritenersi che le relative immissioni odorose superino la normale tollerabilità, che è quella dell'uomo medio, non di una persona particolarmente sensibile o insensibile, avuto anche riguardo alla condizione e destinazione del luogo, cioè dello scantinato, non è possibile ravvisare nel comportamento di Ella un carattere di illiceità. Per quanto poi riguarda la presenza dei topi nello scantinato, non essendo provato, ma soltanto ipotizzato, che alla loro presenza abbia contribuito il contenuto della cantina di Ella, la relativa derattizzazione deve essere fatta a spese del condominio.

P.Q.M.

La domanda di Maria non può essere accolta. Così è deciso.

(da: Santi Licheri, *Le sentenze del giudice di Forum*, ed. Piemme).

I graffiti, la vera tragedia

Credo che i graffiti siano la tragedia non solo di Roma, ma dell'Italia intera. Non solo si vedono dappertutto muri imbrattati, ma anche monumenti e treni interi sono dipinti con immagini e frasi volgari. Un atteggiamento selvaggio che ha sostituito Giotto. È un segno che tutto è perduto, ci aspetta un'epoca senza ingegno. Vorrei scrivere una lettera e farla firmare a 500 persone, le più importanti di questo Paese, tra scienziati, artisti e intellettuali, e inviarla ai sindaci perché facciano qualcosa in difesa dei muri invasi dalla disperazione dei selvaggi. (...) Il graffito è un grido di disperazione di un uomo senza lavoro, senza talento e senza gioia di vivere. Ma io credo che si possa gridare senza rovinare.

Jean-Michel Folon, "I graffiti, la vera tragedia", in *Corriere della sera*, ediz. romana, 26.11.'99.

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**

Ed eravamo nel 1909...

Bisogna avere il coraggio di dire la verità ed affermare che in Italia il contribuente il quale cerca di occultare parte del suo reddito al fisco, compie un'azione di legittima difesa. Uno Stato ha motivo di pretendere l'integrale pagamento dei tributi quand'esso non li stabilisca in misura esorbitante; altrimenti le penalità possono essere scritte nelle leggi, ma non rispondono al senso comune di giustizia, il quale giustamente condanna non il cosiddetto reato fiscale, ma le barbarie nelle imposte e nelle penalità eccessive.

I rimedi ai malanni, empiastri e cure vere

I rimedi ai malanni sociali possono essere di due specie: quelli che si arrestano alle manifestazioni esterne, agli effetti più visibili e dolorosi del male e pretendono di curare presto mettendo un empiastro purchessia sulle piaghe esteriori; e quelli che risalgono alle cause vere del male e cercano di curare questo togliendone o limitandone le cause. I soli rimedi veramente efficaci sono i secondi: mentre i primi sono empiastri che, come le ricette dei ciarlatani da fiera, tutt'al più possono essere innocui e di solito aggravano il male. Il calmere (dei fitti) è uno di questi empiastri e uno dei peggiori.

Luigi Einaudi - *Corriere della sera* 11.5.1909

Aumento canoni con la "variazione assoluta"

L'unico criterio legittimo per la variazione dei canoni di locazione ad uso abitativo, secondo quanto stabilito con più sentenze dalla Cassazione, e l'unico corretto, secondo lettera e spirito della legge dell'equo canone, consiste nella cosiddetta variazione assoluta. Le relazioni ministeriali sono pure concordi nel riconoscere tale criterio come unico valido. Se vi erano stati, in passato, taluni orientamenti difformi, la posizione univoca assunta dalla Cassazione ha da tempo e definitivamente posto fine a qualsiasi eventuale incertezza. Sono pertanto illegittimi tanto il criterio basato sull'aggiornamento annuale condotto sempre e solo sul canone base sommando il risultato (cosiddetta sommatoria), quanto il criterio di operare l'aggiornamento anno per anno sul canone dell'anno precedente (cosiddetta variazione indicizzata), anche se talvolta - per mere ragioni pratiche di calcolo - vi possono essere proprietari di casa che applicano tale ultimo metodo. Va ricordato che l'Istat divulga esclusivamente il dato della variazione assoluta.

Gli "affitti politici" e le loro conseguenze

Il bene casa soddisfa un bisogno essenziale. In un Paese civile non vi debbono essere persone che non dispongono di un tetto sotto cui ripararsi. La casa soddisfa, però, anche altri bisogni che sono diversamente avvertiti: c'è chi si accontenta di una casa piccola, chi spende parte del reddito per disporre di una casa più ampia, magari con un giardino; altri preferiscono acquistare la fuoriserie. Per alcuni decenni dopo la guerra sono rimasti in vigore affitti politici, non sufficienti a restituire il capitale che veniva investito e molti, non riuscendo a trovare la casa in affitto, comperavano un appartamento nuovo. Ma in Italia non abbiamo mai avuto un vero mercato delle case in affitto: ciò ha comportato effetti anche socialmente negativi. I due coniugi anziani rimasti soli, dopo il matrimonio dei figli, nel loro grande appartamento non pensavano certo di lasciarlo per occuparne uno più piccolo: per primo, l'affitto era bloccato, inferiore a quello che avrebbero dovuto pagare per quello nuovo sebbene più piccolo. Non si può certo dire che le case erano - così - efficientemente utilizzate, né che il loro uso riflettesse le esigenze sociali.

Non si possono stabilire affitti politici e vincoli non giustificati, per assicurare che tutti siano in grado di soddisfare il bisogno essenziale dell'alloggio. In effetti, con il regime che è stato adottato in Italia non si sono favoriti i poveri, ma in modo indiscriminato una buona parte di inquilini in grado di pagare l'affitto a canoni equi e adeguati al valore dell'immobile.

(Siro Lombardini, *Il Giorno*, 19.12.95)

CITAZIONI

Il fisco entra nella famiglia

"Norme antielusione": sotto questa dicitura abbastanza anonima in coda alle nuove norme sulla successione si nasconde un'operazione da "Grande Fratello" che il fisco italiano sta cercando di introdurre. E' un'operazione preoccupante: si tratta della proposta di tassazione dei trasferimenti di denaro all'interno della famiglia. Secondo queste norme "antielusione", questi dovrebbero essere sottoposti a un'imposta del 4%.

E' una visione della famiglia che anche legalmente non è facile accettare, perché la famiglia viene considerata non come l'unità di base su cui si fonda la struttura sociale, ma come società di fatto. Atteggiamento aberrante che stride, oltre che con gran parte della legislazione, con le dichiarazioni di sostegno della famiglia che non ci risparmiano. Ma non è neppure questo il peggio.

L'obbligo di tassare i trasferimenti di denaro all'interno della famiglia, qualora stabilito, consentirebbe al fisco di entrare nella vita di tutti i giorni di ognuno senza alcun limite. Ogni atto economico sarebbe sotto l'occhio della finanza, e tutti dovrebbero essere pronti a giustificare tutte le spese per gli otto anni precedenti. Quando si ricerca l'elusione della tassa sui trasferimenti di denaro all'interno della famiglia è indispensabile indagare ogni spesa e ogni acquisto di ognuno dei membri. L'enormità di un tale modo di pensare e agire non può sfuggire a nessuno.

Roberto Alessi, *Il Foglio quotidiano*, 15.3.2000

Segnali stradali: due su cinque sono irregolari

I proprietari privati sono stati costretti a modificare il cartello di passo carrabile adeguandolo a quello previsto dal nuovo codice della strada (cfr., da ultimo, Cn nov. '98). Ma gli enti pubblici proprietari delle strade hanno provveduto a modificare i cartelli di loro competenza?

Parrebbe proprio di no. Gli enti proprietari avrebbero dovuto sostituire da anni i vecchi segnali, atteso che il nuovo codice (d. lgs. 285/92) dava loro un anno di tempo per quelli di pericolo o di prescrizione, tre anni per gli altri (art. 234), a decorrere dall'entrata in vigore del codice, cioè dal 1° 1. '93 (art. 240). Invece... Invece risulta da una ricerca del Centro studi 3M che i cartelli non conformi al codice sono il 36,1% sulle strade comunali urbane e sulle strade provinciali, il 43,2% sulle strade comunali non urbane e il 45,6% sulle strade statali. Dalle cifre esposte si deduce che il più irregolare è lo Stato, anche se - guarda caso - proprio al Ministero dei lavori pubblici il codice della strada affida il compito di sostituirsi agli enti proprietari delle strade che non provvedono ad aggiornare la segnaletica.

Complessivamente, circa il 40% dei cartelli stradali che vediamo in giro sono irregolari. Due su cinque: decisamente, una percentuale non di scarso rilievo. Continuano ad essere ben visibili cartelli privi di ogni efficacia regolamentare (arresto all'incrocio, divieto di svolta, divieto di inversione). E anche molti semafori in uso sono irregolari (per esempio, continuano ad avere accese insieme la luce gialla e quella verde).

Casa: i motivi dell'acquisto

Perché acquistare casa? E, una volta comprata, se ne è soddisfatti?

La Confedilizia ha svolto un'indagine al riguardo, tramite il proprio Ufficio Studi che ha interrogato un campione di 517 associati a 37 delle proprie oltre 190 sedi territoriali, scelti in modo da essere rappresentativi della ripartizione fra Regioni del Nord, del Centro e del Sud, oltre che di città metropolitane e medi e piccoli centri. Tutti gli intervistati sono neo-proprietari, vale a dire persone che nel corso degli ultimi 12 mesi hanno, per la prima volta in vita loro, acquistato una casa.

Le motivazioni che hanno indotto all'acquisto sono risultate le seguenti:

Mettersi in proprio.....	17%
Vivere con un'altra persona	42%
Disporre di un appartamento migliore	19%
Trasferimento per lavoro	9%
Altre	13%

Da rilevare che in oltre due quinti dei casi è il "metter su famiglia" che induce all'acquisto della prima casa (pur se la domanda è stata espressa in modo da comprendere sia il matrimonio sia la convivenza). In poco meno di un quinto, invece, è l'andar via di famiglia, ossia il caso di figli che lasciano la casa paterna ovvero separati o divorziati che lasciano il coniuge. Elevata (circa un quinto) la percentuale di coloro che intendono compiere un salto di qualità passando da un immobile preso in affitto ad uno comprato.

Alla successiva domanda "E' rimasto soddisfatto della casa acquistata?" le risposte sono state le seguenti:

Si, molto	46%
Si, abbastanza	33%
Non molto	16%
No	5%

I motivi d'insoddisfazione sono determinati essenzialmente dal prezzo pagato, da imperfezioni riscontrate nell'immobile, da condizioni esterne prima non valutate (per es., distanza dai mezzi pubblici, rumori del traffico e simili). Va detto che complessivamente i quattro quinti degli intervistati si reputano soddisfatti dell'acquisto da poco concluso.

È stata posta una domanda relativamente al finanziamento per l'acquisto: si è verificato che nel 70% dei casi si è fatto ricorso ad un mutuo; nel 18% hanno invece provveduto altri (essenzialmente i genitori); e, infine, nel 12% gli acquirenti hanno utilizzato i propri risparmi. Ne emerge che solo una minoranza risulta in grado di affrontare con mezzi propri l'acquisto dell'abitazione, laddove oltre i due terzi debbono far fronte alla spesa ricorrendo a una banca. Il fatto che quasi un quinto dei neo-proprietari venga aiutato dai genitori implica che resta diffusissimo l'investimento immobiliare fatto a favore dei figli (e per il quale si prospettano difficoltà ove arrivassero nuove disposizioni in tema di donazioni).

L'Invim ridotta al 25 per cento non si applica agli immobili sottoposti ai vincoli indiretti

Cassazione - Sez. trib. - Sentenza 17 gennaio 2001 n. 635
 (Presidente: Finocchiaro; Relatore: Amari; Pm - conforme - Pivetti;
 Ricorrente: Amministrazione delle finanze dello Stato)

Non beneficiano della riduzione dell'Invim a un quarto gli immobili sottoposti ai cosiddetti "vincoli indiretti". Il Dpr 643/1972 (articolo 25) stabilisce infatti che l'imposta, sia quella decennale che quella applicabile all'atto dell'alienazione, è ridotta al 25% per gli immobili di interesse storico artistico o archeologico, a patto che sia certificato l'adempimento degli obblighi stabiliti per la conservazione e la protezione del bene interessato. Obblighi per la conservazione di tali beni sono però imposti anche ad altri immobili vicini a quelli "storici" (articolo 21 della legge 1089/1939, ora riprodotto dall'articolo 49 del D. Lgs. 490/1999). Secondo la Cassazione, l'agevolazione è soggetta alla condizione che siano effettuati i lavori di manutenzione del bene storico artistico, che, per definizione, non può riguardare gli immobili sottoposti a vincolo indiretto.

CHI LEGGE QUESTE PAGINE

È CERTO DI ESSERE AGGIORNATO
 SU TUTTE LE ULTIME NOVITÀ

Grande blocco degli sfratti, se ne sentono di tutti i colori

DI CORRADO SFORZA
 FOGLIANI
 presidente Confedilizia

Le vicende (anche giornalistiche, ma non solo) alle quali ha dato luogo il blocco degli sfratti disposto dall'ultima Finanziaria sono la cartina di tornasole del punto di degrado al quale siamo giunti: oramai, ne abbiamo viste di tutti i colori.

Il legislatore, per primo, ha dato prova della sua preparazione. Ha varato una norma tanto per arrivare senza problemi alle elezioni, ma l'ha fatto in un modo così improprio che è pacifico che non riuscirà neppure a raggiungere il suo (demagogico) intento. Del resto, registi del grande blocco (il primo, nella storia del regno e della repubblica, che include anche le morosità) sono stati un paio di assessori dell'ultrasinistra calati a Roma, dai quali non ci si poteva proprio aspettare di più.

Certi ufficiali giudiziari, poi, hanno fatto il resto. Hanno deciso di cambiare di mestiere (perché, sino a ora, nessuno li ha mai denunciati o ha mai chiesto loro i danni). Si sono messi, così, a fare i giudici (spesse volte,

nel silenzio colpevole degli ordini forensi). Sono montati in cattedra, a decidere quali sfratti vanno mandati avanti e quali no.

Beati i tempi in cui gli ufficiali giudiziari si preoccupavano di mandare a esecuzione (che sarebbe, tra l'altro, il loro unico compito) i titoli... Ora, no. Pretendono (i meno preparati fra loro, perlomeno; o i più saccenti, che è la stessa cosa) di decidere.

Solo i più accorti (dove i giudici delle esecuzioni non hanno dato precise istruzioni, conformi al codice di rito) si sono comportati come la procedura civile comanda: si va avanti, fin che non c'è un diverso ordine del magistrato.

I più timidi (diciamo così...) hanno lamentato la mancanza di istruzioni dal ministero: come se interpretare, e applicare, la legge fosse compito dell'esecutivo e non dei giudici.

I più indecisi di questo ampio campionario, poi, hanno rimesso gli atti ai giudici, avvalendosi di una norma che prevede la remissione in questione solo in caso di difficoltà materiali da risolvere: ma tant'è, in molti casi è già molto, si è perfino portati ad apprezzarli. Figurarsi che c'è, addirittura, chi ha preteso di rinviare le esecuzioni (puramente e semplicemente) a luglio, dopo la fine del blocco.

I sindacati inquilini (o certuni fra loro, meglio) non sono

Inutilizzati dagli enti locali oltre 2mila mld di mutui

Troppi mutui chiesti da Comuni, Province e Comunità montane alla Cassa depositi e prestiti non si traducono in opere pubbliche. E dire che gli enti locali hanno accumulato, a tutto il 1° gennaio 1997, un debito di oltre 60mila miliardi (quasi 31 miliardi di euro), di cui circa 39.600 con la sola Cassa depositi e prestiti.

La Corte dei conti - nella relazione al Parlamento sui controlli eseguiti nel corso del 1998 su un campione di amministrazioni locali - elargisce le consuete "bacchettate" a sindaci e presidenti, ma anche al Tesoro, che ha eccessivamente ostacolato nel passato la rinegoziazione dei vecchi e onerosi mutui contratti con l'Istituto di via Goito. E non mancano moniti anche al legislatore: troppe norme non hanno funzionato, dai decreti Stammati del 1977-78 fino alle più recenti disposizioni.

stati da meno. E si sono messi a favoleggiare di blocco immediato, e così via inventando. Prescindendo del tutto dalle norme processuali (che con ogni probabilità ignorano; che è peggio ancora che se dicessero di volerle deliberatamente calpestare).

Anche l'Anci, la potente lobby dei comuni, ci si è messa: e ha preteso di dettare ai giudici le regole interpretative, fissando (essa) i limiti di reddito che darebbero diritto alla sospensione dello sfratto. Cosa di cui non c'è traccia nella normativa.

Non sono mancati, poi, i soliti assessori, e perfino qualche prefetto. Specializzati, i primi, nel (collaudato) sport nazionale di fare beneficenza con la roba, e i soldi, degli altri. Ignari, i secondi, che è esistito qualche prefetto un certo Montesquieu, che parlò di divisione dei poteri (e delle competenze), a superare la quale non vale né l'argomento dell'ordine pubblico né la voglia di dimostrare di esserci (e di avere qualcosa da fare).

Non sono mancati neppure alcuni giornalisti a creare confusione. Solo ItaliaOggi s'è accorto dell'importanza di un particolare, che nessun altro quotidiano ha evidenziato: che la Finanziaria sospende le procedure di esecuzione «iniziate». Già iniziate, cioè, alla data della sua entrata in vigore (l'1/1/2001). Ma tant'è: in materia di sfratti, ormai, è raro trovare chi sa quel che dice (e quel che scrive).

L'origine di certi dati...

Quei dati

sono del Sunia

«Il Sole-24 Ore» del 24 novembre ha riferito che il presidente della Provincia di Roma, Silvano Moffa, aveva dichiarato che «il 58% dei contratti (di locazione) non è nemmeno registrato e un altro 5% nasconde una parte di nero non dichiarata» aggiungendo altresì che «solo il 36,5% è registrato regolarmente». Il Sole-24 Ore aveva poi aggiunto che «le dichiarazioni confermano i risultati di un sondaggio promosso dal Sunia». Vorremmo rilevare che, interpellato dalla nostra Organizzazione circa l'origine dei dati da lui riferiti, il Presidente Moffa ha risposto che gli stessi «emergono da una indagine del Sunia». Non, quindi, conferma (istituzionale, e a nuovo titolo) dei dati Sunia, sibbene ripresa dei dati medesimi. ■

UFFICIO STAMPA CONFEDILIZIA

da 24 ore 28.12.00

Confedilizia su seconda asta immobili enti

Parlando a Firenze ad un convegno della Confedilizia, il Presidente dell'Organizzazione della proprietà immobiliare, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

«La seconda asta degli edifici non residenziali degli enti è andata meglio della prima e, soprattutto, è stata anch'essa caratterizzata da un procedimento lineare e trasparente. Sarebbe quindi il caso di guardare ora più in profondità alle procedure di vendita degli immobili abitativi, procedure caratterizzate da incongruenze ed anche da assurdità che rischia-no di favorire soggetti estranei capaci di inserirsi surrettiziamente nelle procedure in modi anche anomali. Abbiamo già denunciato la situazione più volte, anche segnalandola all'Osservatorio sul patrimonio degli enti previdenziali. Anche diversi enti ed alcuni sindacati inquilini hanno sottolineato l'incongruenza di molte procedure. Sarebbe ora che il Ministro del lavoro prendesse in materia di immobili abitativi una iniziativa seria, mettendo le rappresentanze interessate intorno a un tavolo così che si faccia chiarezza fino all'ultimo su questo tipo di dismissione e si fughino velocemente dubbi che si addensano viepiù».

LAZIO

Ed ecco il vincolo teatrale (senza indennizzo alcuno)

Una legge regionale del Lazio, approvata giusto allo scadere della legislatura, introduce la possibilità, per i Comuni con oltre 15mila abitanti, di redigere piani in cui individuare gli immobili destinati ad attività teatrale e a porre anche un vincolo di destinazione d'uso. Tali immobili non possono essere adibiti ad uso diverso senza autorizzazione del Comune.

Nessuno - quando si tratta di porre vincoli di tal tipo, siano essi quelli delle famigerate botteghe sedicenti storiche ovvero quelli alberghieri o, nel caso di specie, quelli teatrali - pare porsi il problema base: chi paga? Chi, in altre parole, ripaga la proprietà dei danni che essa patisce per tali vincoli?

Eppure il fenomeno è in sé molto chiaro: la collettività ritiene che ci sia un valore da tutelare (un'attività, la cultura, la storia ecc.); questo valore implica un sacrificio, anche pesante, della proprietà, attraverso un vincolo; questo vincolo dev'essere quindi risarcito dalla collettività (che ne gode i frutti) a favore del proprietario (che ne porta il danno). Invece, sembra che Ministeri e Regioni non abbiano di meglio da fare che ideare nuovi vincoli applicabili dai Comuni ai danni di proprietari, senza curarsi nemmeno lontanamente degli indennizzi.

QUANTO VALE LA NUDA PROPRIETA' PER IL FISCO		
ETA' DEL BENEFICIARIO (ANNI)	USUFRUTTO	NUDA PROPRIETA'
DA 57 A 60	57,5%	42,25%
DA 61 A 63	52,50%	47,50%
DA 64 A 66	47,25%	52,75%
DA 67 A 69	42,00%	58,00%
DA 70 A 72	36,75%	63,25%
DA 73 A 75	31,50%	68,50%
DA 76 A 78	26,25%	73,75%
DA 79 A 82	21,00%	79,00%
DA 83 A 86	15,75%	84,25%
DA 87 A 92	10,50%	89,50%
DA 93 A 99	5,25%	94,75%

CONDOMINIO

Chi deve occuparsi della pratica della detrazione Irpef per le ristrutturazioni

Le pratiche per l'ottenimento della detrazione Irpef per interventi di manutenzione straordinaria su parti comuni di edificio devono obbligatoriamente essere espletate dall'amministratore o possono anche essere svolte da un condomino?

La normativa tributaria sulla detrazione Irpef in favore degli interventi di manutenzione e ristrutturazione di immobili si occupa dei rapporti interni al condominio, a proposito dell'espletamento dei relativi adempimenti formali, nell'attribuire (art. 2, comma 2, del d.m. 6.3.'98) all'amministratore o ad uno qualunque dei condomini il compito della trasmissione del modulo di comunicazione in caso di lavori effettuati su parti comuni di edifici residenziali. La scelta fra le due opzioni è rimessa all'assemblea condominiale, che deciderà a chi affidare tale incarico in sede di deliberazione sugli interventi da effettuarsi.

Casa citazioni, di tutto un po'

1. *Parva, sed apta mihi, sed nulli obnoxia, sed non/sordida: parta meo sed tamen aere domus.*
Piccola, ma sufficiente per me, e non soggetta a nessuno; decorosa; e comprata con denaro mio.
LUDOVICO ARIOSTO, iscrizione sulla sua casa in Ferrara.
2. Le case sono fatte per viverci, non per essere guardate.
FRANCESCO BACONE, *Saggi*.
3. *Toda casa es candelabro/donde arden con aislada llama las vidas.*
Ogni dimora è un candelabro/dove ardono in appartata fiamma le vite.
JORGE LUIS BORGES, *Strada ignota*, da "Fervore di Buenos Aires".
4. *O quid solutis est beatius curis./cum mens onus reponit, ac peregrino/labore fessi venimus larem ad nostrum./desideratoque acquiescimus lecto?/Hoc est, quod unum est pro laboribus tantis.*
Cos'è più dolce di quando, liberi da cure,/deposto il fardello, stanchi dell'aver faticato lontano, torniamo alla nostra casa e/riposiamo nel desiderato letto?/Questo, questo solo è il premio per tante fatiche.
CATULLO, *Carmina*, XXXI, 6-10.
5. *Pro domo sua.*
Per la propria casa.
Derivato da *De domo sua*, titolo di un'orazione di CICERONE.
6. Dalla conchiglia si può capire il mollusco, dalla casa l'inquilino.
VICTOR HUGO, *I burgravi*, Prefazione.
7. *Une maison est une machine à habiter.*
Una casa è una macchina per abitare.
LE CORBUSIER, *Vers une architecture*.
8. La regola aurea, valida per tutti [...]: Non avere nella tua casa nulla che tu non sappia utile, o che non creda bello.
WILLIAM MORRIS, *La bellezza della vita*.
9. Home, sweet home.
Casa dolce casa
JOHN HOWARD PAINE, inizio di una canzone.
10. Questo e non altro è, nella sua ragione più profonda, la casa: una proiezione dell'io; e l'arredamento non è che una forma indiretta di culto dell'io.
MARIO PRAZ, *La filosofia dell'arredamento*.
11. La casa è l'uomo, *tel le logis, tel le maitre*, ovvero "dimmi come abiti e ti dirò chi sei".
MARIO PRAZ, *La filosofia dell'arredamento*.
12. Questa è la vera natura della casa: il luogo della pace; il rifugio, non soltanto da ogni torto, ma anche da ogni paura, dubbio e discordia.
JOHN RUSKIN, *Sesamo e figli*.
13. *Non domo dominus, sed domino domus.*
Non il padrone per la casa, ma la casa per il padrone.
Iscrizione sulla facciata della casa di Rossini sulla Strada Maggiore a Bologna.

(da: ELENA SPAGNOL, *Enciclopedia delle Citazioni*; Garzanti ed.).

Napoli: abusivi alla terza sanatoria

Sono ben 4.500 le famiglie che occupano abusivamente un alloggio di edilizia residenziale pubblica in provincia di Napoli e che vedranno sanata la loro situazione mercè una leggina regionale di fine legislatura. È la terza sanatoria del genere: la prima legalizzò le occupazioni fino al '92, la seconda quelle fino al '94 e questa le occupazioni attuate fino al dicembre '98.

Il presidente dell'Iacp, Visone, ha dichiarato che la precedente sanatoria vide una "rivolta" degli assegnatari, che non volevano pagare le 50mila lire di loro spettanza per l'imposta di registro. La prospettiva è che oggi gli occupanti abusivi debbano pagare tre milioni di imposta di registro: "Figuriamoci che cosa succederà. Sarà la rivoluzione". Va notato che gli assegnatari degli alloggi dell'Iacp pagano circa 70mila lire al mese, ma non pochi sono fermi a 30mila.

Proprietari attenzione

L'opportunità di (meglio: la convenienza a) stipulare un contratto di locazione libero o agevolato (nonché quella di convertire un contratto in corso in un contratto agevolato, assistito da benefici fiscali) deve essere valutata caso per caso. I soci sono invitati a rivolgersi con ogni sollecitudine all'Associazione territoriale della Confedilizia di riferimento per assumere le necessarie informazioni sul canone minimo e massimo ritraibile e mettere poi lo stesso in rapporto al proprio reddito ed alle agevolazioni fiscali applicabili al caso (erariali, nei Comuni ad alta tensione abitativa; Ici, in ogni Comune che ne abbia deliberato la riduzione e nonché l'inquilino abiti l'immobile a titolo di abitazioni principale).

Ugualmente, i soci dovranno attentamente valutare assieme all'Associazione quale tipo di contratto stipulare in caso di locazione a studenti universitari.

In tutte le fattispecie, per una decisione deve anche essere valutato l'interesse che il proprietario ha ad una locazione più o meno lunga.

Per nessun tipo di contratto (e, quindi, neppure per quello agevolato) è necessaria l'assistenza, oltre che la consulenza, di un sindacato inquilini. L'esperienza dimostra comunque che il ricorrere elimina in radice il contenzioso, con risparmi di costi per i proprietari.

Fisco mastodontico

Secondo l'Ocse abbiamo l'Amministrazione finanziaria più mastodontica, inutile e costosa del mondo. Ogni anno per incassare circa 450 mila miliardi di imposte dirette ed indirette spendiamo 21 mila miliardi, cioè il 4,6% del totale. Significa che per ogni 200 lire di gabelle pagate quasi 10 servono per mantenere i gabellieri ed i loro uffici. Il fisco vanta 83.000 dipendenti, uno ogni 690 abitanti. L'efficiatissima struttura degli Stati Uniti se la cava con 90.000 uomini, cioè uno ogni 2.892 abitanti; in Giappone ne bastano 53.000, uno ogni 2.354; in Francia 80.000, uno ogni 707; in Gran Bretagna 55.000, cioè uno ogni 1.028 abitanti. L'Ocse sostiene che il fisco italiano è caratterizzato da un alto grado di frammentazione organizzativa e da alti costi di riscossione.

Mario Giordano, "il Giornale", 28/12/96

BONIFICA

Diritti di voltura? No, grazie

Può un Consorzio di bonifica pretendere il pagamento di un "diritto di voltura" dai proprietari contribuenti che succedano a precedenti proprietari? No, risponde il difensore civico del Comune di Cesena, Paride Bertozzi, il quale, nello svolgimento della sua attività a tutela del cittadino, ha contestato la pretesa di un Consorzio di bonifica di riscuotere una somma *una tantum* a titolo appunto di diritto di voltura.

Il difensore civico ha così spiegato la sua posizione: "E' ormai ampiamente consolidato il principio secondo cui non è consentito distinguere tra le spese necessarie per l'esecuzione e manutenzione delle opere di bonifica e le spese amministrative richieste per il funzionamento del Consorzio. Un orientamento talmente acquisito dalla giurisprudenza da considerare illegittima tale distinzione nel caso venisse invocata per motivare importi più alti a carico del contribuente. Premesso che ogni contribuzione deve restare subordinata al presupposto che gli immobili si trovino nel comprensorio consortile e che i proprietari traggano vantaggi concreti o prevedibili dalle opere eseguite o da eseguire, la Cassazione ha sottolineato come anche le spese di funzionamento vadano ad inserirsi tra i componenti dell'onere economico totale che l'opera di bonifica richiede. Il diritto di voltura richiamato dal Consorzio non legittima rimborsi *una tantum*, dovendo ogni e qualsiasi spesa di bonifica - anche se istituzionale - essere ripartita tra i consorziati unicamente in relazione all'imponibile attribuito a ciascun immobile".

Agevolazioni "prima casa" solo se c'è la residenza

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni sull'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" è necessario che l'acquirente stabilisca entro un anno dall'acquisto la propria residenza formale nel Comune in cui è situato l'immobile, anche se in quest'ultimo egli abbia la dimora abituale e a nulla rilevando che il Comune di residenza, nel quale l'interessato svolge anche la propria attività principale, sia limitrofo a quello in cui si trova l'immobile acquistato.

E' quanto ha precisato il Ministero delle finanze con Risoluzione 76/E del 26.5.00, richiamando la nota II-bis, c.1, lett. a), all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 131/86, che prevede espressamente "che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro un anno dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività...".

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione settembre 1999 - settembre 2000	2,6 %	1,95 %
Variazione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,6 %	1,95 %
Variazione novembre 1999 - novembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variazione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variazione gennaio 2000 - gennaio 2001	3,1 %	2,32 %
Variazione febbraio 2000 - febbraio 2001	3,0 %	2,25 %
Variazione marzo 2000 - marzo 2001	2,8 %	2,10 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione settembre 1998 - settembre 2000	4,4 %	3,30 %
Variazione ottobre 1998 - ottobre 2000	4,4 %	3,30 %
Variazione novembre 1998 - novembre 2000	4,8 %	3,60 %
Variazione dicembre 1998 - dicembre 2000	4,9 %	3,67 %
Variazione gennaio 1999 - gennaio 2001	5,3 %	3,97 %
Variazione febbraio 1999 - febbraio 2001	5,4 %	4,05 %
Variazione marzo 1999 - marzo 2001	5,3 %	3,97 %

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

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

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

Citazioni



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

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



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

Anno 11
Numero 5

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 2 maggio 2001