

## All'interno

- Il contratto per vendere energia elettrica all'Enel

- Indennizzi ex-Jugoslavia

- Coordinamento legali Confedilizia, i temi del Convegno di settembre

- Entro il 10 luglio contributi colf

- Fotografie e controversie condominiali

- Successo a Venezia del Congresso UIPI

- Anticresi, un contratto utile per numerose situazioni

- Nuovi chiarimenti sull'imposta di successione

- Elezioni politiche: le risposte dei candidati al questionario Confedilizia

- Lo scadenziario di luglio del proprietario di casa e del condominio

- Compri casa? Guarda l'antenna

## LA FISCALITÀ NON DEVE ESSERE UN ESPROPRIO SURRETTIZIO

Il Congresso dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare-UIPI che si è tenuto a Venezia è stato un riconoscimento per l'Italia (e per la Confedilizia veneta, in particolare), ma è stata anche un'occasione per aggiornarsi sulla situazione della proprietà edilizia nel mondo, e per meglio affinare nell'ambito dell'organizzazione internazionale accreditata all'ONU e nella quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia, i comuni temi di impegno.

Il quadro generale emerso è preoccupante, per la generale tendenza ad una fiscalità smodata, frutto di un "nefasto interventismo universale dello Stato" (Dichiarazione Congresso UIPI Barcellona, 1997). Solo in Italia, comunque, una crescente imposizione patrimoniale (Ici) si è abbattuta sulla proprietà immobiliare, assommandosi - con palese discriminazione rispetto ad altri settori e ad altri indici patrimoniali - all'imposizione reddituale.

La fiscalità, così, diventa strumento di un esproprio surrettizio. Svuota di contenuto un diritto (quello alla proprietà, inscindibilmente legato a quello di libertà), pur formalmente riconosciuto.

## Il Presidente a Venezia e Milano

Il Presidente confederale ha aperto a Venezia i lavori del 36° Congresso dell'Unione internazionale della Proprietà immobiliare porgendo ai numerosi partecipanti - provenienti da ogni parte d'Europa ed anche da diversi Paesi extraeuropei - il saluto della nostra organizzazione, unitamente al Presidente della Confedilizia Veneto, Vigne. A Somma Lombarda, Sforza Fogliani è intervenuto all'inaugurazione annuale dell'attività culturale della



### Il Presidente al Convegno Fiaip svoltosi alla Fiera di Vicenza

Fondazione Visconti di San Vito. A Roma, ha presieduto le riunioni dei Coordinamenti urbanistico e condominiale nonché un incontro con dirigenti dell'Enel sui problemi giuridici connessi all'intubamento delle condutture elettriche delle facciate e all'ampliamento delle servitù di elettrodotto ai fini dell'osservanza delle normative in materia di elettrosmog.

Fra le partecipazioni del Presidente a trasmissioni radio e tv segnaliamo quella, in diretta, alla rubrica "Istruzioni per l'uso" di Radio uno.

Il Vicepresidente confederale Vigne è intervenuto, in rappresentanza della Confedilizia centrale, all'annuale Assemblea dei soci dell'Associazione territoriale di Verona.

### Il contratto per vendere energia elettrica all'Enel

#### Programma nazionale tetti fotovoltaici

Vendere energia elettrica all'Enel, si può. È così possibile ridurre - anche in misura di riguardo - la bolletta elettrica (Cn marzo '01).

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha approvato una Deliberazione che disciplina le condizioni tecnico economiche del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici con potenza nominale non superiore a 20 kw. Con la stessa Deliberazione è anche stato approvato lo schema di contratto tipo relativo, che può essere richiesto dalle Associazioni territoriali interessate alla Segreteria Generale della Confedilizia.

Intanto, il Ministero dell'ambiente ha avviato - assieme a quello dell'industria e all'Enea - il *Programma nazionale tetti fotovoltaici*, rivolto sia agli enti locali che ai privati e alle imprese, per finanziare l'installazione di migliaia di impianti connessi alla rete elettrica pubblica. Informazioni in merito al numero verde 800466366, dal lunedì al venerdì, con orario 9,30-13,30.

### Nessun riflesso sull'Iva per le cooperative edilizie che utilizzano la detrazione del 36%

Le innovazioni procedurali richieste per il riconoscimento della detrazione del 36% (41% fino al '99) per gli interventi di recupero degli immobili (art. 1 legge n. 449/'97) non interferiscono con la specifica disciplina Iva dettata per agevolare l'attività svolta dalle cooperative d'abitazione. La disciplina dell'Iva, infatti, prescindendo dal tipo d'intervento effettuato (di recupero o di nuova costruzione), fa riferimento al corrispettivo rappresentato dal valore d'assegnazione dell'abitazione, assoggettato a fatturazione contestualmente alla stipula dell'atto pubblico d'assegnazione in proprietà della stessa abitazione o, nel caso d'assegnazione in godimento, all'atto del pagamento dei canoni periodici. L'indicazione separata in fattura della quota parte di spese sostenute per la ristrutturazione non dà luogo ad un'autonoma rilevanza agli effetti dell'Iva di tali spese, ma risponde all'esigenza di determinare correttamente la detrazione riconosciuta al socio assegnatario dall'art. 1 della legge n. 449/'97. Lo ha precisato l'Agenzia delle Entrate delle Finanze con la Risoluzione 11.5.'01, n. 63/E.

## IMPORTANTE

### Indennizzi ex Jugoslavia

Con la legge 29.3.'01 n. 137 è stato riconosciuto un ulteriore indennizzo (nella misura indicata in apposita Tabella annessa alla stessa legge) ai titolari di beni, diritti ed interessi abbandonati nei territori italiani ceduti alla ex Jugoslavia, già indennizzati o da indennizzare ai sensi delle leggi n. 135/'85 e n. 98/'94.

Al fine anzidetto, le domande già presentate devono essere confermate - anche da uno solo degli aventi diritto - entro il 2 novembre 2001.

Il testo integrale della legge può essere richiesto dagli interessati alla Confedilizia centrale.

### Testo Unico sull'edilizia

Il Governo Amato ha approvato in via definitiva il T.U. sull'edilizia (al momento in cui questo numero di Cn viene licenziato alle stampe, ancora in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*).

Il provvedimento accorpato le disposizioni legislative in materia di attività edilizia, anche in senso restrittivo.

Ne riferiremo compiutamente, a pubblicazione avvenuta.

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

## RAUTI

### Odio i proprietari

"Io li odio, i proprietari degli appartamenti, da quando ero bambino. Mio padre era impiegato del Ministero dell'aeronautica e metà del suo stipendio, di 580 lire, se ne andava per l'affitto". Lo ha dichiarato Pino Rauti, Segretario della Fiamma Tricolore, al *Corriere della sera* (7.5.'01).

Bene a sapersi. Non se ne sa mai abbastanza...

### Tino al Dipartimento politiche fiscali

Dal Consiglio dei ministri, Giorgio Tino è stato nominato Capo del nuovo Dipartimento delle politiche fiscali, nucleo centrale del Ministero delle finanze dopo la nascita delle Agenzie delle Entrate, del Territorio, del Demanio e delle Dogane.

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

### Tripoli Segretario dell'Unioncamere

Giuseppe Tripoli è il nuovo Segretario generale dell'Unioncamere. Lo ha nominato il Consiglio dell'Unione su proposta del Presidente Sangalli.

La Confedilizia (legata all'Unione da vincoli di collaborazione) gli ha formulato ogni augurio.

### Mascheroni Presidente del Consiglio del notariato

Antonio Mascheroni è stato eletto Presidente del Consiglio nazionale del notariato. Il nuovo Presidente (al quale il Presidente confederale ha formulato vivi auguri) sarà affiancato dal Vicepresidente Paolo Pasqualis e dal Segretario Antonella Piccinetti.

### Espropriazioni Ferrovie, cessioni volontarie

Alle cessioni volontarie di immobili poste in essere nel corso di una procedura espropriativa a favore delle Ferrovie dello Stato S.p.a si applica il regime di favore stabilito dall'art. 57, c.8, del testo unico dell'imposta di registro, che prevede l'esenzione dal tributo.

Lo ha affermato il Ministero delle finanze nella Risoluzione 18.5.'01, n. 72/E.

### Contro l'abusivismo un'apposita Direzione generale

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.p.r. 26.3.'01, n. 181, contenente il Regolamento relativo alla istituzione della "Direzione generale per il sostegno agli interventi contro l'abusivismo edilizio" presso il Ministero dei lavori pubblici, motivata dalla "urgenza di imprimere impulso alla politica e all'azione del Governo nel settore della repressione degli abusi edilizi", mediante l'attribuzione ad un'unica struttura organizzativa di compiti di coordinamento, indirizzo e verifica nel settore.

## IN GAZZETTA

### Delibere Ici 2001

I Supplementi Ordinari nn. 92, 107, 115 e 122 alle Gazzette Ufficiali nn. 95, 107, 108 e 115 del 2001, riportano estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione della aliquote dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2001.

### Regolamento rivalutazione beni d'impresa

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto attuativo delle disposizioni tributarie in materia di rivalutazione dei beni delle imprese di cui agli artt. 10-16 legge n. 342/00 (cfr. Cn nov. '00 e febb. '01), che contiene le regole fondamentali per aggiornare i cespiti aziendali.

Il testo del decreto può essere richiesto alla Sede centrale dalle Associazioni interessate.

## CASE POPOLARI

### Quando si dice... "emergenza abitativa"

L'"emergenza abitativa", è sulla bocca di tutti. E dei costruttori in specie, e dei politici "sensibilizzati" in particolare...

Nell'ambito di questa emergenza, però, capitano anche cose veramente ridicole. Come, per dire, a Piacenza... Dove il consigliere dell'Associazione dei liberali, Zilocchi, ha chiesto di sapere se fossero stati assegnati ad altrettanti "senzateo" 12 alloggi popolari costruiti a Gerbido (nelle vicinanze della città) e quale fosse "il posto ordinale nella graduatoria di ciascun assegnatario". E il risultato è stato questo: che il primo "senzateo" che ha accettato di occupare uno dei 12 alloggi (dato che, come detto, erano solo nelle vicinanze della città, e non in pieno centro storico) era il 60° circa in graduatoria e l'ultimo, il 200° circa...

Corollario. La Regione ha speso per quegli alloggi 1300 milioni, e si appresta a spenderne (meglio: a "sprecarne") altri 4390, con sacrificio di 2500 metri di terreno agricolo.

Non sarebbe ora di finirla?

## CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 8.9.2001

### I Temi

#### L'installazione di antenne negli edifici condominiali

*Introduzione e principii generali*

*Relazione di base: avv. CESARE ROSSELLI*

1. Le telecomunicazioni ed il condominio (il condominio come luogo di utenti e come nodo di reti di telecomunicazioni).
2. La libertà di informazione e le antenne radio-televisive (antenne centralizzate, antenne personali, limiti - anche regolamentari - al diritto di installazione, maggioranze assembleari e ripartizione delle spese).
3. Attività economica dei singoli condomini ed installazione di antenne (soggetti legittimati, decisioni condominiali, limiti alle destinazioni d'uso dei beni di proprietà comune e di proprietà esclusiva).
4. Installazione di stazioni radio base e di terminali delle reti telematiche (la delibera di locare lo spazio comune, trattamento fiscale del corrispettivo, rapporto con gli impianti condominiali, poteri dei gestori).
5. Installazione e manutenzione degli impianti tra limitazione legale alla proprietà e servitù (manutenzione e accesso degli impianti, spostamento dei cavi, conformità degli impianti alle normative di sicurezza).
6. Responsabilità dei condomini, inquinamento elettromagnetico e tutela del diritto alla salute (eventuali azioni dei condomini dissenzienti e dei proprietari confinanti/limitrofi, natura e risarcibilità dei pregiudizi, limiti alle emissioni ed all'esposizione).

*Relazione tecnica: ing. GIOVANNI BELLENDIA*

L'installazione di sorgenti di campi elettromagnetici

*Questioni specifiche*

SCALETTA-QUESITI

1. Il diritto personale di installazione di antenne radio-televisive: soggetti titolari, limiti legali e divieti regolamentari, manutenzione dell'antenna e manutenzione del luogo ove è installata.
2. La delibera di installazione di antenne radio-televisive centralizzate: installazione ex novo, installazione in ipotesi di preesistenti antenne individuali con eventuale rimozione delle stesse. L'art. 3, 13° comma L. 249/97 ed i regolamenti comunali. Maggioranze e criteri di ripartizione delle spese. Il caso delle antenne satellitari.
3. La delibera di installazione di una stazione radio base per telefonia cellulare: maggioranze, criteri di ripartizione degli eventuali oneri, ripartizione del corrispettivo e suo trattamento fiscale, ipotesi di invalidità della delibera. Il caso dell'installazione su parti private o in uso esclusivo.
4. Se gestori di reti telematiche o di telefonia cellulare possano imporre l'installazione di apparecchiature terminali o di antenne (art. 6, comma 25), D.p.r. 318/97 ed artt. 231 e segg. D.p.r. 29/3/73 n. 156).
5. Ipotesi di responsabilità dei condomini, del condominio e dei gestori delle reti per l'installazione di antenne: tipi di responsabilità e di danno risarcibile.
6. La legge quadro sull'inquinamento elettromagnetico ed i limiti di cui al D.m. n. 381/98 o dei previsti decreti attuativi, ove emanati: loro rilevanza rispetto alla tutela del diritto alla salute e del diritto di proprietà.
7. L'art. 2 bis, comma 13, del D.L. 23.1.2001 n. 5, come convertito.

#### La disdetta del contratto di locazione abitativa alla prima scadenza

*Introduzione e principii generali*

*Relazione di base: avv. PIER PAOLO BOSSO*

1. Il meccanismo di diniego di rinnovo alla prima scadenza di cui all'art. 3 L. 431/98: locazioni libere e locazioni agevolate.
2. I motivi di disdetta: le ipotesi previste dall'art. 3 L. 431/98.
3. Rapporti con le ipotesi di recesso di cui all'art. 59 L. 392/78.
4. Rapporti con le ipotesi di cui all'art. 11, comma 2, L. 359/92.
5. La comunicazione della disdetta: forma, termini, effetti, specificazione dei motivi e sanzioni.
6. La mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato.

*Questioni specifiche*

SCALETTA-QUESITI

Le singole ipotesi di disdetta di cui all'art. 3 L. 431/98.

- a) L'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo e non, da parte del locatore (o dei parenti o del coniuge).
- b) L'intenzione del locatore persona giuridica di utilizzare l'immobile per il perseguimento delle specifiche finalità indicate dalla norma.
- c) L'ipotesi della disponibilità da parte del conduttore di altro alloggio.
- d) L'ipotesi dell'edificio gravemente danneggiato.
- e) L'ipotesi dell'integrale ristrutturazione ovvero della demolizione e trasformazione dell'edificio per la realizzazione di nuove abitazioni.
- f) L'ipotesi della mancata occupazione dell'immobile da parte del conduttore.
- g) Il caso dell'intenzione di vendita dell'immobile da parte del locatore ed il diritto di prelazione in favore del conduttore.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Dismissioni immobiliari

Sotto la presidenza del Portavoce, Papa, si è riunito a Milano il Cofic. Alla riunione – svoltasi presso la sede di Assoedilizia, Associazione milanese della Confedilizia – ha partecipato anche il rappresentante della Confedilizia nel Cofic, Rosselli.

Sono stati esaminati vari problemi interessanti i Fondi nonché la Circolare del Ministero del lavoro a riguardo delle dismissioni immobiliari.

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Novità per la fidejussione nella multiproprietà

La legge di riforma del turismo (cfr. *Cn. magg.* '01) è intervenuta sulla disciplina della multiproprietà, sostituendo l'art. 7 del d.lgs. 9.11.'98, n. 427, relativo all'obbligo di fidejussione, con una regolamentazione più ampia.

In virtù della nuova disciplina, il venditore non avente la forma giuridica di società di capitali ovvero con un capitale sociale versato inferiore a 10 miliardi di lire e non avente sede legale e sedi secondarie nel territorio dello Stato è obbligato a prestare fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto. È in ogni caso obbligato a prestare fidejussione bancaria o assicurativa se l'immobile oggetto del contratto è in corso di costruzione, a garanzia dell'ultimazione dei lavori. Delle fidejussioni deve farsi esplicita menzione nel contratto a pena di nullità. Tali garanzie non possono imporre all'acquirente la preventiva escussione del venditore.

La legge sul turismo ha inoltre incluso fra le forme di multiproprietà, la multiproprietà alberghiera.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Botteghe storiche, vecchi vincolismi

L'ultimo numero (n. 1/'01) de *l'agente immobiliare* pubblica l'articolo del Presidente confederale dal titolo "Botteghe storiche, vecchi vincolismi e rispetto del mercato". Si tratta, com'è noto, di una presa di posizione rispetto alla delibera del Consiglio comunale di Bologna che ha posto vincoli (tra l'altro, generici e indeterminati) per la proprietà edilizia rispetto alle cd. "botteghe storiche", delibera impugnata dalla Confedilizia avanti il Tar dell'Emilia Romagna.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Un istituto giuridico anglosassone recepito recentemente nell'ordinamento giuridico italiano

L'istituto giuridico del trust nasce sulla scia del concetto di fiducia del diritto romano e vede la luce in Inghilterra attorno all'anno 1000, con l'evento delle Crociate, per consentire ai cavalieri un'ordinata successione nel loro patrimonio in caso di decesso in terre lontane.

Si ha un trust quando un soggetto (settlor) attribuisce ad un altro soggetto (trustee) la legittimazione (legal title) a compiere determinati atti su determinati beni o diritti (che costituiscono la trust property), nel-

l'interesse di uno o più beneficiari. Numerose e complesse norme previste dalla normativa sui trusts consentono di escludere e rendere quasi impossibile qualsiasi frode e comportamento scorretto da parte del trustee a danno del settlor e degli altri beneficiari.

Il trustee sarà obbligato a gestire e amministrare i beni costituiti in trust secondo le modalità previste nell'atto costitutivo, distribuendo il reddito derivante dai beni costituiti in trust a uno o più beneficiari individuati o individuabili.

Istituito giuridico diffusissimo in USA, nel Regno Unito ed in tutti i Paesi di common law (secondo una recente stima, più della metà dei patrimoni mobiliari e immobiliari, nel mondo, risultano intestati a trusts), il trust è stato recentemente recepito nell'ordinamento giuridico italiano in seguito alla ratifica da parte dell'Italia (primo ed unico, allo stato attuale, Stato di civil law) della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985 relativa alla legge sui trusts ed al loro riconoscimento. In pratica, attualmente, anche in Italia è possibile costituire trusts ed altresì che un trust (avente determinati requisiti previsti dalla Convenzione) costituito all'estero, possa essere riconosciuto in Italia.

I vantaggi derivanti dall'uso del trust sono numerosissimi. L'istituto può essere utilizzato per le finalità più diverse, nell'interesse del singolo o della famiglia o dell'impresa, con riferimento alle successioni, alla cointestazione di immobili, alla pianificazione patrimoniale e fiscale, ovvero per il soddisfacimento degli interessi di un gruppo societario.

A. Uno dei settori di più rilevante applicazione del trust è quello certamente della protezione delle proprietà mobiliari ed immobiliari.

- I beni, mobili od immobili, costituiti in trust, formano un patrimonio giuridicamente del tutto separato e distinto rispetto sia al settlor sia al trustee.

- Il trust, in campo immobiliare, può essere utilizzato per ripartire il godimento dell'immobile tra più soggetti in ragione del tempo senza che essi ne diventino proprietari, o per riconoscere aspettative giuridiche alla convivente more uxorio.

- Il trust può consentire, in piena legittimità, di posticipare o evitare, nel rispetto della legge, il pagamento di alcune imposte, sia durante la vita del settlor sia successivamente alla sua morte.

- In campo ereditario, il trust può essere impiegato dall'imprenditore che volesse mantenere l'unità della gestione dell'azienda (evitando di frazionare la stessa tra parenti litigiosi) o che intendesse esonerare il figlio prodigo dall'amministrazione.

- Il trust può altresì costituire una valida alternativa alla ipoteca (trust di garanzia): consente infatti di acquistare un immobile senza diventare subito proprietari, intestandolo a un trustee, con l'obbligo, ad esempio, di restituzione del bene al momento del rimborso della somma mutuata.

B. In campo imprenditoriale il trust può essere utilizzato:

- per una nuova e più efficace gestione di multiproprietà immobiliari;
- nell'attività di consorzi di aziende che deleghino ad un trust la gestione finanziaria di un'operazione per mettersi al riparo da eventuali fallimenti o da problemi legali con soggetti che risiedono in diversi Paesi;

- per la costituzione di fondi pensione e d'investimento;
- per una migliore gestione di un marchio o dei diritti derivanti da royalties;

- nel commercio internazionale per una migliore commercializzazione dei prodotti di una impresa (cd. Trading trust);

- nelle società commerciali (soprattutto nelle società di capitali) al fine di consentire una operatività dell'impresa non raggiungibile con strumenti giuridici tradizionali.

C. Nel diritto di famiglia, il trust può essere utilizzato al fine di tutelare gli interessi patrimoniali e morali di un soggetto incapace (tossicodipendente, minore inabilitato) e al fine di regolare i rapporti giuridici patrimoniali tra coniugi (per es.: l'obbligo di corresponsione dell'assegno di mantenimento) divorziati o separati.

È bene precisare che, comunque, potranno essere riconosciuti, in base al testo della Convenzione (vedasi artt. 11, 13 e 18) solo i trusts che non siano in contrasto con norme imperative e con i principi di ordine pubblico previsti dal nostro ordinamento: un trust perfettamente valido secondo l'ordinamento straniero del luogo di costituzione potrebbe non risultare, per esempio, riconoscibile in Italia in quanto in contrasto con alcune norme del nostro codice civile (es., artt. 537, 540, 548 c. civile).

Al di là, in ogni caso, dei problemi tecnici che l'adozione di un istituto giuridico nuovo può presentare, senza il minimo dubbio l'impiego del trust nel nostro Paese può sicuramente produrre, sia per le persone fisiche sia per quelle giuridiche, vantaggi inattuabili con gli istituti giuridici tradizionali.

Andrea Moja  
Presidente Assotrusters

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Corte di Cassazione

Sez. II, 28 novembre 2000, n. 15283.

Pres. Garocalo – Est. Riggio – P.M. Uccella (conf.) – Im-vest (avv. Di Lauro, Azzena e Procaccini) c. Tomoko ed altri (avv. Bellinzoni).

**Amministratore del condominio – Attribuzioni – Avviso di convocazione dell'assemblea – Comunicazione – Ricerca dei condomini allontanati dal precedente indirizzo – obbligo di ricerca dell'attuale recapito con l'ordinaria diligenza.**

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

(c.c., art. 1130; c.c., art. 1136; att. cc., art. 66) (1).

(1) Nulla esattamente in termini. In dottrina cfr. S. MAGLIA, *Sul mancato avviso della convocazione di assemblea condominiale*, in *Arch. loc.* 2001, 49.

Giudice di pace di Caserta

16 ottobre 2000, n. 2241

Est. Di Biase – A.C. (avv. Stanislao) c. R.B. ed altra (avv. Bellocchio).

**Amministratore del condominio – Compenso – Richiesta di un condomino di ricevere copia integrale di una cospicua serie di documenti – Attività extra mandatam – È tale – Compenso aggiuntivo – Sussistenza**

L'adempimento dell'amministratore condominiale alla richiesta avanzata da un condomino di ricevere copia integrale di una cospicua serie di documenti comporta lo svolgimento di un'attività *extra mandatam* per la quale lo stesso ha diritto ad un compenso aggiuntivo e diverso da quello annuale.

(c.c., art. 1130) (1).

(1) Nulla esattamente in termini. Cfr. Cass. civ. 26 agosto 1998, n. 8460, in *Arch. loc.* 1998, 668, secondo cui ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dei documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti).

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf. Entro il 10 luglio il versamento dei contributi Inps

Scade martedì 10.7.'01 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2001. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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

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

Il 10 luglio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1° 4.'01 e il 30.6.'01.

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

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Beni culturali, uso incompatibile

Il reato di cui all'art. 119 del T.U. sui beni culturali e ambientali approvato con D.L.vo 29 ottobre 1999, n. 490, consistente nel destinare i beni culturali "ad uso incompatibile con il loro carattere storico od artistico o pregiudizievole per la loro conservazione o integrità", è astrattamente configurabile, ai fini dell'adozione di provvedimenti di cautela reale - indipendentemente dalla dichiarazione d'interesse da parte della pubblica amministrazione -, ogni qual volta l'esistenza di detti beni non sia stata resa nota alla pubblica amministrazione ed essi siano stati adibiti, con atto unilaterale non legittimo, ad un uso che sia da considerare anche solo potenzialmente pregiudizievole alla loro conservazione (nella specie, trattandosi di reperti archeologici, a decoro esterno ed interno di una villa).

Cassazione, sez. III, 7 dicembre 2000, n. 3353

## ANACAM

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

### Adesione all'Ebc

L'Anacam ha deciso di aderire all'European building confederation (Ebc), organismo che associa più di 300mila imprenditori del settore edile e impiantistico, e che deriva dall'Ueapme (l'organizzazione europea delle piccole e medie imprese), con lo scopo di rappresentare le aziende italiane nel contesto comunitario più ampio. È un altro segno dello sforzo dei costruttori italiani di ascensori nella realizzazione di grandi progetti con i quali far crescere le aziende italiane del settore.

## FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Prelazione, in caso di nuovo affitto

Il Governo Amato ha approvato in via definitiva il Decreto legislativo - al momento di licenziare alla stampa questo numero di *Cn*, in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* - che introduce nel nostro ordinamento giuridico la prelazione a favore dell'affittuario, in caso di nuovo affitto (cfr *Cn* maggio '01).

### Casa, un milione di lavori

Sono stati 830.586 gli interventi di ristrutturazione sulle case degli italiani da quando nel 1998 è entrata in vigore la legge che consente il recupero fiscale sui lavori effettuati. Quasi un milione di interventi che hanno riguardato soprattutto i condomini, ma anche le singole abitazioni. Questi i dati raccolti da Anse e Assoedili, le due associazioni di categoria della Cna. Nell'eseguire i lavori alla propria casa, gli italiani hanno speso mediamente 50 milioni di lire mentre hanno preferito sistemare soprattutto gli interni (pavimentazione, opere murarie, etc.) ma anche gli esterni, con rifacimenti di facciate e opere di tinteggiatura. Una parte minore di interventi, circa il 20%, ha riguardato poi la sostituzione degli impianti energetici (caldaie, radiatori, doppi infissi) e di quelli elettrici. Con il 2001, e grazie a una estensione prevista dalla legge, sono stati oggetto di intervento anche i sistemi di allarme e i dispositivi antintrusione. Gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato soprattutto edifici dei centri o a immediato ridosso di questi, ma anche zone residenziali e condomini di edilizia popolare.

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

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

### ATTENTI AI COMUNI «AD ALTA TENSIONE»

Il ministero dei Lavori pubblici ha ufficialmente pubblicato l'elenco dei Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa. Si tratta di un elenco consultabile già da anni al sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), avendo il ministero condiviso i criteri a suo tempo seguiti dall'organizzazione dei proprietari di casa nella predisposizione (e pubblicizzazione, sia pure in via non ufficiale) dello stesso, in materia - in special modo - di nuovi Comuni capoluogo di provincia o di Comuni scorporati da altri. Criticare tale elenco è cosa elementare, risultando esso da successive stratificazioni di normative, non coerenti e neppure esenti da interessate interferenze (anni fa, l'inclusione fra tali Comuni era mezzo al fine di far ottenere ai costruttori cospicui finanziamenti). Vi

sono, così, compresi Comuni di poche centinaia di abitanti e, in compenso, non ve ne sono compresi altri, magari di centinaia di migliaia (è il frutto - perlopiù - dell'individuazione dei Comuni in questione a mezzo di categorie generiche di cui oggi si sono accorti anche «studiosi» che a suo tempo avevano bellamente ignorato la cosa, tipo «Comuni confinanti con quelli metropolitani», «Comuni capoluogo di provincia», «Comuni terremotati della Campania e della Basilicata»). Ma tant'è. Oggi come oggi, l'elenco è quello risultante da siffatta normativa, e come tale va preso, anche nei suoi effetti assurdi, ma importantissimi. Basti dire che solo nei Comuni in questione si applicano le disposizioni relative al possibile differimento delle ese-

zioni di rilascio afferenti ai contratti stipulati in vigore della vecchia legge locativa (art. 6 L. n. 431/190), alla sospensione degli «stratti» persino - ciò che non ha precedenti, nella storia né del Regno né della Repubblica - per necessità (art. 80, comma 22, Finanziaria 2001) e - ancora - ai benefici fiscali per i contratti di locazione agevolati. A quest'ultimo proposito, importante - a evitare «incidenti di percorso» ai contribuenti - è la sottolineatura operata dalla Confedilizia, che ha ufficialmente chiesto che si provveda alla bisogna. Infatti, a tutt'oggi l'elenco del ministero dei Lavori pubblici non è stato recepito dalle Finanze, che - anzi - continuano a ignorare, anche nelle Istruzioni per la prossima dichiarazione dei redditi.

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 13.5.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## TUTTOCONDOMINIO

### Suolo condominiale

In una relativamente «vecchia» pronuncia (23 maggio 1962, n. 1194) la S.C. rilevò che il termine «suolo», menzionato dall'art. 1117 c.c., n. 1, in conformità del significato suo specifico, sia nel linguaggio comune che in quello proprio, designa l'area delimitata dalle sue dimensioni (larghezza e lunghezza), sulla quale insiste, sviluppandosi in altezza, la parte fuori terra dell'edificio, sicché il livello di tale area corrisponde a quello del terreno o piano di campagna circostante l'edificio, ed è immediatamente sottostante o adiacente al livello del pavimento, o piano artificiale di calpestio dei vani terranei. Ne consegue che i locali e gli spazi dell'edificio condominiale esistenti sotto il livello del terreno sottostante sono di proprietà comune, salvo che il contrario non risulti dal titolo.

Più recentemente la stessa Cassazione (28 maggio 1988, n. 3663) ha puntualizzato che per «suolo su cui sorge l'edificio», con riferimento al quale l'art. 1117 c.c., n. 1, stabilisce una presunzione di comunione, deve intendersi quell'area dove sono infisse le fondazioni che si trova sotto il piano cantinato più basso (cfr. altresì Cass. 22 marzo 1996, n. 2469 e Cass. 23 luglio 1994, n. 6884). Ne consegue che i vani ubicati sopra il «suolo», nel senso indicato, ancorché sotto il livello del circostante piano di campagna, possono presumersi comuni non in forza della estensibilità al sottosuolo della disciplina relativa al suolo, ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso e al godimento comune secondo le altre previsioni contenute nel citato articolo.

Per Cass. 24 agosto 1998, n. 8346, poi, in tema di parti comuni di un immobile in condominio (art. 1117 c.c.), il termine «edificio» va interpretato nel senso che, per esso, si intende l'intero manufatto, dalle fondamenta al tetto, inclusi, quindi, anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, mentre la locuzione «suolo su cui sorge l'edificio» deve intendersi non come superficie a livello del piano di campagna scavata per la posa delle fondamenta, ma come porzione di terreno su cui viene ad insistere l'intero fabbricato e, più specificatamente, la parte inferiore di esso, secondo una accezione diversa da quella di cui all'art. 840 c.c. (il cui riferimento è invece alla sola superficie esposta all'aria) con la conseguenza che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna (che, a causa dello sbancamento e della costruzione del fabbricato, è venuta a mancare) bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile.

Comunque, «il suolo che a norma dell'art. 1117 c.c. n. 1 è presunto comune tra i condomini in un edificio - salvo titolo contrario - è soltanto quello occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali esterni dell'edificio; il suolo adiacente o circostante può rientrare fra le cose comuni soltanto per diverso titolo, potendo trovarsi in rapporto di accessorietà o di pertinenza con l'edificio stesso» (Cass. 26 marzo 1974, n. 841 e Cass. 13 gennaio 1984, n. 273).

È evidente poi che, salvo titolo contrario, la proprietà del singolo condomino sul piano terreno è limitata al pavimento del piano, mentre restano comuni il suolo ed il sottosuolo, necessari al sostegno di tutto il fabbricato (Cass. 8 luglio 1972, n. 2301).

Per Cass. 26 gennaio 2001, n. 855, per suolo di un edificio condominiale deve intendersi l'area di terreno sita in profondità su cui posano le fondamenta dell'immobile. Pertanto se questo è costruito su un pendio, le superfici situate a piano terra sono necessariamente sfalsate, e quindi è suolo comune non soltanto l'area ove poggia il vano più basso, ma anche quella coperta da ciascun locale posto al piano terra. Ne deriva che il terrapieno su cui è costruito un vano a piano terra, è comune e come tale non può essere attratto nella disponibilità esclusiva di un condomino, ancorché la sua proprietà sia situata ad un livello ad esso inferiore.

È stato inoltre sottolineato che la comunione, anche del suolo, di cui all'art. 1117 c.c., postula che su uno stesso suolo insistano diversi piani o porzioni di piani costituenti un unico edificio, onde le costruzioni fra loro separate, ancorché su suolo originariamente del medesimo proprietario, non rientrano nella previsione della citata norma e delle presunzioni di comunione ivi poste, con la conseguenza che con il loro trasferimento viene alienato pure il suolo sul quale esse sorgano, a meno che l'alienante non costituisca soltanto un diritto di superficie in favore dell'acquirente (ai sensi dell'art. 952 c.c.), riservandosi, al momento della vendita, la proprietà del suolo su cui l'immobile insiste (Cass. 26 aprile 1983, n. 2864).

(*TuttoCondominio*, CD ROM, a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari, vers. 2000, ed. La Tribuna

## Fabbricati ristrutturati in due fasi

La demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato costituiscono ristrutturazione quando le due fasi, quella della demolizione e quella della ricostruzione, siano attività complementari e connesse tra loro.

Lo ha affermato il Tribunale amministrativo regionale del Piemonte con la sentenza n. 765 del 30 marzo del 2001.

I giudici piemontesi, esaminando la problematica inerente al controverso concetto di ristrutturazione, sostengono che la demolizione e ricostruzione possano rientrare nel concetto di ristrutturazione quando al momento della presentazione del progetto il fabbricato (anche se fatiscente) esiste nella sua integrità (sia cioè dotato di muri perimetrali e copertura), e quando la demolizione non sia altro che una modalità esecutiva dei lavori di ristrutturazione, «Vi rientrano, quindi», conclude il Tribunale amministrativo regionale, «tutti i casi in cui il totale perimento del vecchio manufatto avvenga durante i lavori di ristrutturazione già autorizzati, realizzandosi in questo caso quella connessione tra progetto originario, crollo e nuovo progetto richiesta dalla costante giurisprudenza amministrativa».

## Anziché Prefetture, Uffici territoriali del Governo

Come a suo tempo annunciato su queste colonne, le Prefetture cambiano nome. Dismettono il loro secolare (e glorioso) nome napoleonico per diventare - in virtù di un provvedimento approvato dal Governo Amato - «Uffici territoriali del governo» (con la «g» minuscola, stando alla lettera della legge). La riforma decorre (per espressa previsione legislativa) dalla data del decreto del Presidente della Repubblica di nomina del primo Governo dopo le ultime elezioni politiche.

È incerto come si chiamerà in futuro il Prefetto. La norma (del provvedimento Bassanini) di cui s'è detto parla, in un punto, di «titolare dell'ufficio territoriale di governo» e, in un altro, ancora di «prefetto».

Chi vivrà vedrà. Come se l'Italia non avesse già sufficienti (e reali) problemi. D'altra parte, abbiamo il precedente illustre del Ministero dell'agricoltura: che cambia di continuo nome (ad ogni referendum abrogativo) e basta, risolvendosi il tutto solo in uno spreco di carta intestata e di targhe agli edifici. Con l'aggravante, per la Prefettura, che s'è anche voluta dare l'impressione di aver fatto una riforma istituzionale innovativa, di rivoluzionaria importanza.

## NUOVE LEGGI

### Immobili pubblici

Con legge 2.4.'01 n. 136 sono state approvate "Disposizioni in materia di sviluppo, valorizzazione ed utilizzo del patrimonio immobiliare dello Stato, nonché altre disposizioni in materia di immobili pubblici".

La normativa (il cui testo integrale può essere richiesto alla Segreteria Generale della Confedilizia dalle Associazioni territoriali aderenti) prevede - tra l'altro - il trasferimento gratuito ai Consorzi di bonifica dei fabbricati demaniali sui quali risulti iscritto a favore degli stessi, alla data di entrata in vigore della legge (5.5.'01), il diritto di usufrutto.

### Relazioni familiari

Con legge 4.4.'01 n. 154 sono state approvate "Misure contro la violenza nelle relazioni familiari".

Fra l'altro, dopo l'art. 282 del Codice di procedura penale viene inserito un articolo 282 bis (dalla rubrica: "Allontanamento dalla casa familiare") recante prescrizioni che il giudice può dare a salvaguardia delle persone offese dalle violenze familiari.

Testo integrale della normativa richiedibile alla Confedilizia centrale dalle Associazioni territoriali.

### Adozione minori

Con legge 28.3.'01 n. 149 sono state approvate "Modifiche alle legge 4.5.1983 n. 184" recante "Disciplina dell'adozione e dell'affidamento dei minori, nonché al titolo VIII del libro primo del Codice Civile".

Viene incisivamente modificata - tra l'altro - la procedura per la dichiarazione dello stato di adottabilità dei minori. Le Associazioni territoriali aderenti possono richiedere il testo integrale della normativa alla sede centrale della Confedilizia.

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

## IMPORTANTE

### In Gazzetta il modello Ici. Versamento entro il 2 luglio, eventuale dichiarazione entro il 31

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Decreto del Ministero delle finanze 11.4.'01, di approvazione del modello di dichiarazione, con le relative istruzioni, relativo all'Ici del 2000. Si ricorda che il Comune può stabilire con regolamento l'eliminazione dell'obbligo della presentazione della dichiarazione e l'introduzione dell'obbligo della comunicazione di acquisti, cessazioni o modificazioni della soggettività passiva, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata. In tal caso, non è pertanto necessario presentare la dichiarazione.

La dichiarazione Ici deve essere presentata per gli immobili, situati in Italia, per i quali nel 2000 si sono verificate modificazioni nella soggettività passiva oppure nella struttura o destinazione dell'immobile che hanno determinato un diverso debito d'imposta.

Vi è, per esempio, l'obbligo di presentare la dichiarazione se nel 2000 si è verificata una delle seguenti circostanze: a) immobili trasferiti o su cui è stato costituito (o estinto) un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ovvero sono stati oggetto di locazione finanziaria; b) immobili che hanno perso od acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'Ici; c) immobili che hanno cambiato le caratteristiche (ad es., terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa; area fabbricabile su cui è stata ultimata la costruzione del fabbricato; area divenuta edificabile in seguito a demolizione del fabbricato); immobile la cui rendita catastale deve essere cambiata a seguito di modificazioni strutturali; appartamenti che hanno smesso d'essere adibiti ad abitazione principale; costruzione che ha perso la caratteristica della ruralità; d) variazione del valore dell'area fabbricabile; e) stipulazione nel '99 di un contratto di locazione finanziaria, riguardante immobili il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili (in tal caso, dal 1°.1.'00 si è avuta la variazione della soggettività passiva).

La dichiarazione non deve invece essere presentata in caso di: a) immobili comunque esenti o esclusi dall'Ici per l'intero 2000, anche se siano stati venduti, o se su di essi siano stati costituiti diritti reali di godimento; b) immobili per i quali l'unica variazione è data dall'attribuzione o dal cambiamento della rendita catastale che non dipenda da modificazioni strutturali; c) terreni agricoli per i quali l'unica variazione è data dal cambiamento del reddito dominicale; d) immobili interamente posseduti da imprese distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e forniti di rendita catastale, per i quali l'unica variazione nel corso del 2000 è data dall'attribuzione della rendita, oppure dall'annotazione negli atti catastali della "rendita proposta" (ex d.m. 19.4.'94, n. 701) oppure dalla contabilizzazione di costi aggiuntivi a quello di acquisizione; e) assoggettamento dell'immobile ad aliquota diversa rispetto a quella applicata per il '99; f) applicazione, per l'abitazione principale, di detrazioni superiori alle 200.000 lire, oppure della riduzione dell'imposta fino alla metà; g) applicazione della detrazione o riduzione d'imposta per gli alloggi assegnati in locazione dagli IACP; h) aumento, rispetto al '96, del 5% del valore catastale dei fabbricati e del 25% di quello dei terreni agricoli; i) aumento del valore contabile, per effetto dell'aggiornamento dei coefficienti di attualizzazione, degli immobili interamente posseduti da imprese; l) stipulazione di un contratto di locazione finanziaria nel corso del 2000, riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili (in tal caso, soltanto dal 2000 si avrà la variazione della soggettività passiva).

La dichiarazione Ici deve essere presentata al Comune (che deve rilasciare ricevuta) nel cui territorio sono situati gli immobili denunciati. Può anche essere spedita in busta chiusa per posta, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio Tributi del Comune, riportando sulla busta stessa la dicitura "Dichiarazione Ici 2000"; in tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

Il termine per le persone fisiche e per le società di persone è quello del 31 luglio. Per i soggetti Irpeg con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi al 2000. Per le società ed enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta che comprende il 31.12.'00.

Le novità apportate all'Ici dalla Finanziaria 2001 - con effetti sui versamenti in acconto da effettuarsi entro il 2 luglio, come pubblicato sullo scorso numero di *Cn* - sono state illustrate su *Cn* apr. '01, in occasione di una specifica Circolare delle Finanze.

### LA LENTE SULLA CASA CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

## IL RUOLO DEL TRIBUNALE COLLEGIALE

**S**ulle opposizioni alle decisioni dei giudici delle esecuzioni che attingono a nuove fissazioni di rilasci di abitazioni, si pronuncia il Tribunale, sempre in sede collegiale. È la conclusione alla quale occorre pervenire (e, in questo senso, si è già espresso anche il tribunale di Trieste) sulla base di quanto dispone la nuova legge (n. 431/98) sulle locazioni.

Quest'ultima normativa stabilisce, dunque, che avverso i provvedimenti in questione dei pretori, si ricorre al tribunale, che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del Codice di procedura civile. La stessa legge stabilisce anche che, con l'attuazione della riforma del Giudice unico, ai pretori si sarebbero dovuti ritenere sostituiti i tribunali, e ai tribunali mono-

cratici quelli in composizione collegiale. Il problema nasce dal fatto che la legge sul Giudice unico ha anche modificato il richiamato articolo 618 del Codice di rito, prevedendo espressamente che le opposizioni ai provvedimenti dei Giudici delle esecuzioni vengano decise dal tribunale in composizione monocratica.

E allora, tribunale monocratico o tribunale collegiale? Qualcuno (e, tra questi, anche il tribunale di Trieste) ha pensato che si sia trattato di una «disattenzione» del legislatore.

Ma si formula con questo un'ipotesi non suffragata da alcun elemento probatorio: è vero, invece, che il legislatore - proprio per porre un freno agli abusi lassisti di certi giudici - ha volutamente previsto,

per i provvedimenti di cui trattasi, perlomeno un controllo collegiale. D'altra parte, depone in questo senso anche la specialità della legge 431/98 e il fatto - soprattutto - che quest'ultima normativa è successiva al provvedimento che ha abolito la collegialità nel procedimento (per così dire, «ordinario») di cui all'articolo 618 del Codice di procedura.

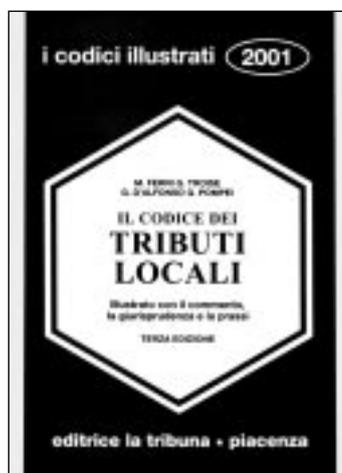
E non si può sempre accusare il legislatore di essere «pasticcione» (anche allora, invece, è stato tutto meno che questo, come nel caso di specie) per - in sostanza - piegare le leggi ai propri interessi, pure quando il loro disposto letterale è - ancora una volta, come nel caso di specie - assolutamente inequivoco.

\*presidente Confedilizia

## NOVITÀ IN LIBRERIA



Importante pubblicazione, curata dalla Conferenza permanente per lo studio del sistema immobiliare, alla quale aderisce anche la Confedilizia



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

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### L'avvocato della Confedilizia... Per far calare gli affitti, meno tasse sulla casa L'inquilino decide, e non paga!

Ulderico Barigazzi, di Parma, ha scritto al *Carlino* (15-04-'01): "Ho uno sfratto in corso da due anni e giorni fa l'ufficiale giudiziario si è fermato perché l'inquilino ha autocertificato che rientra nel blocco stabilito nella Finanziaria. Con l'avvocato della Confedilizia sono ricorso al giudice che ha ordinato all'ufficiale giudiziario di procedere con lo sfratto. Ma il mio avvocato mi ha detto che posso fargli causa per danni ed io seguirò il suo consiglio. Se tutti i proprietari lo facessero, gli ufficiali giudiziari tornerebbero a fare il loro mestiere".

Per far calare gli affitti, meno tasse sulla casa. Questo il titolo che *La Nazione* (5-5-'01) ha posto a questa (azzecata, ed esaustiva) lettera di Antonio Negri di La Spezia: "In questa campagna elettorale non è stato molto trattato il problema delle forti tasse che gravano sulle case in affitto. In certi casi ammontano a più della metà dell'affitto pagato dall'inquilino. Con tasse molto alte, gli affitti risultano necessariamente troppo elevati per gli stipendi della gente comune. Diminuendole drasticamente (e non dovrebbe essere difficile), gli affitti calerebbero divenendo più compatibili per la gente che lavora. Verrebbero così evitate le penose concessioni di sussidi agli inquilini bisognosi (peraltro non facili da individuare con criteri di giustizia). Le tasse troppo alte comportano anche un forte degrado per le case perché i proprietari non possono spendere per adeguate manutenzioni e nemmeno per certe migliorie degli standard abitativi di cui dovrebbero usufruire anche le classi più povere. C'è anche da tenere presente che, con affitti più bassi, sarebbero più facili i cambiamenti di residenza dei nostri lavoratori (in particolare dal Sud verso il Nord), con sensibile riduzione dei nostri disoccupati e con notevole vantaggio per la nostra economia".

Di spese notarili si occupa Giovanni Stefanizzi sul *Corriere della Sera* (8-5-'01): "I miei suoceri hanno appena ereditato un campo. Non hanno pagato, è vero, la tassa di successione; ma hanno comunque pagato degli oneri notarili che erano in proporzione al valore ereditato: su un campo che vale meno di 100 milioni hanno pagato ben 7 milioni".

Da Biella, Renzo Campagnoli si sfoga con *La Nazione* (8-5-'01): "Il mio inquilino ha partecipato all'assemblea condominiale sul riscaldamento, come la legge sull'equo-canone gli permette di fare, ed ha votato per tenerlo acceso 12 ore su 24. Poi non ha pagato né il canone né le spese condominiali e queste ultime devo quindi pagarle io. Gli inquilini dovrebbero almeno fornire una garanzia. Ma sempre la legge dell'equo-canone prevede che il deposito cauzionale non possa superare i tre mesi di canone, a garanzia sia dell'affitto che del condominio. E siamo esattamente al punto di prima..."

*Il Giornale* (11-5-'01) pubblica questa lettera, con indirizzo Internet: "Mi sono accinto a preparare la dichiarazione dei redditi ed ho letto innanzitutto le novità di quest'anno. Anche loro si sono vestite di propaganda elettorale: parlano unicamente di riduzioni e di restituzioni. Tra le altre una mi ha colpito non poco: la riduzione per l'anno 2001, dal '98 al '95 per cento, della misura dell'acconto Irpef. A leggerla ho avuto una sgradevole sensazione di panico. Da un anno all'altro, chi non fa dichiarazioni per mestiere, fa fatica a ricordare le perverse norme ed aliquote... tuttavia mi ricordavo di aver calcolato il 92 per cento, l'anno scorso, e non il 98. Rapida ricerca sulle istruzioni all'Unico 2000 e conferma del 92 per cento. Ed allora? La spiegazione è che l'anno scorso l'aliquota originaria dell'acconto, che il fisco considera fissa al 98 per cento, era stata ridotta al 92 per cento, ma soltanto per il 2000... cosicché i nostri amministratori si sono sentiti legittimati a parlare di riduzione, anche se quest'anno l'aumentano al 95 per cento".

Ancora sul *Giornale* (13-5-'01) questa lettera, anch'essa con indirizzo Internet: "Il fatto che la prima casa scompaia dalla dichiarazione dei redditi è un falso clamoroso, una trovata escogitata soltanto a fini elettorali. Infatti basta che il coniuge abbia un reddito di mille lire sopra la somma di 5.500.000 lire, affinché il dichiarante perda completamente gli assegni familiari. Questo perché dall'anno 1999 il reddito della prima casa viene non più detratto, ma dedotto, concorrendo pertanto alla formazione del reddito imponibile. Chi ha una casa da un miliardo invece, ora non paga più l'Irpef sulla stessa".

Maurizio Messina (indirizzo Internet) ha un'idea e l'espone al *Corriere della sera* (15-5-'01): "Al fine di sollecitare le persone a piantare gli alberi nella propria città ed in considerazione del fatto che le piante comunque rappresentano un bene prezioso e insostituibile per tutta la collettività, l'amministrazione dovrebbe farsi carico di partecipare alle spese di messa a dimora (ad esempio acquistando gli alberi) partecipando così non solo all'abbellimento dell'area privata ma anche dell'intera città. Non è bello vedere intere aree condominiali con ampi spazi, sprovvisti di quel bene meraviglioso che la natura ci ha regalato".

Punizioni esemplari per gli imbrattatori invoca Alberto Savarè, di Milano, su *24 Ore* (14-5-'01): "Si leggono sui giornali continue lamentele per l'imbrattamento dei muri da parte dei cosiddetti graffittari. Purtroppo"

## LA LETTERA DEL MESE

### Ingegneri

#### corporativi

**S**ono un ingegnere e ho visto sui giornali la protesta del nostro Consiglio nazionale sul fatto di estendere il nostro titolo ai laureati triennali.

Il Consiglio dice che la cosa dequalificherebbe l'ingegneria italiana. Può anche essere. Ma ancor più di questo, secondo me, dequalifica il nostro titolo la campagna (che, pure, il Consiglio promuove) per far istituire per ogni fabbricato il "libretto casa". Ormai tutti hanno capito che è un'ingegnosa trovata per dare caritatevole lavoro a colleghi senza arte nè parte (o, perlomeno, senza incarichi). ■

FRANCESCO PERDONI

(LOND)  
da 24 ore 12.5.'01

po mi pare che il problema non sia stato mai finora affrontato nel modo giusto. Si scrive che a Milano sono state stanziati decine e decine di miliardi per cancellare le scritte senza senso fatte dai graffitari. Disposizioni di tale tipo paiono sbagliate per due ragioni: la prima, che una scritta cancellata può essere rifatta il giorno dopo; la seconda, ben più importante, che così non si affronta il problema alla radice, cioè l'illiceità di portare danno a beni privati e pubblici. Un tale danno è punibile in base all'articolo 635 del Codice penale, con reclusione fino a un anno e multa fino a 600.000 lire. Anche tralasciando il carcere, una pena persuasiva sarebbe certamente una multa di alcune centinaia di migliaia di lire. Per arrivare a questo ci vuole la volontà di disporre l'impiego di forze dell'ordine che, specialmente di notte, colgano gli imbrattatori sul fatto. Per amore della nostra città bisogna finalmente prendere decisioni energiche".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**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**

**DALLE RIVISTE...**

**Immobili locati ed aste giudiziarie  
Azioni di tutela contro elettrodotti e antenne  
Ancora sul parcheggio nelle aree condominiali**

Michele Annunziata illustra su *l'ufficio tecnico* (n. 3/01) i vari tipi di contratti di locazione che possono essere stipulati dagli enti pubblici. Sul numero successivo della stessa rivista, Francesco Arcadio si occupa delle problematiche relative ai requisiti ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in relazione al reddito.

Come sempre, numerosissimi gli studi da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/01). Oltre al consueto articolo del Presidente confederale su particolari aspetti della legge 431/98, sono da ricordare gli studi di Paola Castellazzi (Opponibilità della locazione di immobile ad uso abitativo all'aggiudicatario di bene venduto ad asta giudiziaria, alla luce della legge 431/98), Maurizio De Tilla (Sull'uso della cosa comune), Franco Petrolati (L'equo canone dopo le riforme) e Luigi Salciarini (Amministrazione del condominio e legge sulla privacy).

Della Tarsu e della Tariffa per i servizi relativi alla gestione dei rifiuti urbani "interni" ed "esterni" si occupa Gianfranco Lorenzon sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 2/01).

Delle concessioni e locazioni di immobili dello Stato tratta Serena Stanghellini su *Consulente immobiliare* (n. 653).

Le possibili azioni di tutela contro elettrodotti e antenne per la telefonia cellulare sono esaustivamente illustrate da Massimo Ancillotti su *crocevia* (n. 4/01). Sul precedente numero della stessa rivista, lo stesso autore si era occupato delle antenne per la telefonia cellulare negli aspetti - del particolare problema - urbanistici, ambientali, di occupazione del suolo e così via.

L'intervento dirompente della Corte europea dei diritti dell'uomo in materia di occupazione acquisitiva è illustrato (con la pubblicazione di una sua sentenza nel testo integrale) sul *Corriere giuridico* (n. 4/01).

Di "Restauri sinistri" per Roma scrive Stefano Righini su *Capital* (n. 5/01), ove compare anche un articolo ("Il principe affitta") di Giuseppe Meroni sulla possibilità di soggiornare (costo: un milione al giorno) nel Castello di Bibbione (Siena).

Le condizioni per la detrazione Iva sui lavori di ristrutturazione di immobili in locazione sono illustrate da Roberto Farinelli sul *Corriere tributario* (n. 19/01).

Dei piani territoriali urbanistici "nella crisi dell'autonomia comunale" scrive Giancarlo Mengoli su *Federalismo & Libertà* (n. 8/01).

Alessandra Neri si occupa su *Giustizia civile* (n. 3/01) della divisione della comunione legale e dell'assegnazione della casa familiare.

"Canone di locazione, emissione di tratte cambiarie ed opposizione agli atti esecutivi": questo l'argomento trattato su *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 1/01) da Francesco della Ventura.

Luca Ramacci si occupa su *Rivista Ambiente* (n. 4/01) del rumore aeroportuale.

Su *anci* (n. 4/01), articolo di Gianni Pittella dal titolo "Tariffe e tasse sostenibili per tutelare le risorse idriche".

Su *il Duemila* (n. 7/01), intervista al Presidente confederale.

*Nuova Rassegna* (n. 4/01) pubblica uno studio di Giuseppe Salvatore Alemanno (con riflessioni di Nicola Nitti) sulle reti civiche e la città cablata.

Ancora sul diritto al parcheggio nelle aree condominiali scrive Emilio Annunziata su *Giurisprudenza italiana* (aprile '01).

"Espropriazioni: superati i contrasti sulla determinazione dell'indennità" è il titolo dello studio di Maria Rosaria San Giorgio su *D & G* (n. 18/01).

Per concludere, *il fisco*. Sul n. 16/01, studio di Antonino Gentile sull'autotutela nei tributi locali; sul n. 19/01, Carlo Pessina e Corrado Bollo si occupano di credito d'imposta per l'acquisto della prima casa e cumulo delle agevolazioni.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

**Un balcone  
sorretto  
da 6 colonne**

UN lettore ci chiede in base a quali criteri debbano essere ripartite le spese relative al rifacimento del balcone del suo appartamento, precisando:

a) il balcone, relativo a un appartamento del 1° piano, è molto ampio e svolge anche la funzione di portico, essendo sorretto da ben 6 colonne di considerevole diametro poste sul fronte dell'edificio.

b) è posto al di sopra dell'ingresso principale del condominio e delle vetrine di due unità immobiliari a uso commerciale.

c) il regolamento di condominio stabilisce testualmente che il portico al piano strada è di proprietà condominiale, in godimento esclusivo ai negozi prospicienti il medesimo, eccezione fatta per la zona di portico antistante l'ingresso (di uso comune).

d) le spese in questione riguardano il montaggio e lo smontaggio di un ponteggio, la demolizione del pavimento e del risvolto perimetrale, il rifacimento degli scacchi, la fornitura e la posa in opera delle membrane bituminose per garantire l'impermeabilizzazione, la fornitura e la posa in opera della nuova pavimentazione, il ripristino dell'intonaco sul perimetro del muretto.

**CODICE CIVILE**

Bisogna dire, anzitutto, che, per ciò che riguarda le spese relative alla manutenzione e alla ricostruzione del balcone (fatta eccezione per i frontali e i parapetti, le cui spese vanno ripartite in base ai millesimi di proprietà, essendo equiparate a quelle necessarie per il rifacimento della facciata) la prevalente giurisprudenza della Cassazione ha stabilito che esse debbano essere ripartite fra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, secondo il criterio che l'articolo 1125 cc. stabilisce per i soffitti, le volte e i solai. La tesi è stata criticata in dottrina (Terzagoli poiché non è in grado di spiegare come si ripartiscono le spese del balcone del primo piano, il cui proprietario non potrebbe dividerle con nessuno).

**IL 50 PER CENTO**

Nel nostro caso, tuttavia, il principio seguito dalla Cassazione può andare benissimo, poiché non c'è dubbio che il balcone svolge anche la funzione di copertura di un'area di proprietà comune, oltre che di coronamento architettonico dell'ingresso principale dell'edificio. Pertanto, riteniamo che le spese per la nuova pavimentazione (rimozione delle vecchie piastrelle e posa in opera) debbano gravare interamente sul proprietario del balcone, mentre le rimanenti spese, in quanto finalizzate, in tutto o in parte, all'impermeabilizzazione del balcone stesso (con conseguente beneficio per l'area sottostante e per la parte inferiore del balcone, che costituisce anche la copertura del portico e dell'ingresso) debbono gravare, per metà, sul proprietario del balcone e, per l'altra metà, su tutti i condomini, in base ai millesimi di proprietà comune. Peraltro, in considerazione del fatto che la gran parte del portico è assegnata in uso esclusivo ai proprietari dei negozi le cui vetrine si affacciano sul portico stesso, riteniamo che l'assemblea del condominio, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, 2° comma, cc., potrebbe legittimamente determinare di ripartire il 50% della spesa gravante sul condominio addossandone una quota maggiore ai proprietari dei due negozi, in applicazione del principio di cui all'articolo 1123, 2° comma, cc. (stabilisce che se le cose comuni sono destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne).

**Giorgio Parmeggiani**  
coordinamento legali Confedilizia

da La Stampa 7.5.'01

## ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

### Plusvalenze, canoni rustici e indennità espropriazione

Le Commissioni tributarie provinciali di Cuneo e Bologna hanno sollevato eccezioni di legittimità costituzionale nei confronti della normativa afferente le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili.

Il Tribunale di Pesaro ha eccepito la legittimità costituzionale della normativa sulla base della quale viene stabilita la misura del canone dei fondi rustici.

La Commissione tributaria provinciale di Terni ha riproposto alla Corte costituzionale la questione relativa alla determinazione delle indennità di esproprio.

## PRIVACY

### Fotografie e controversie condominiali

"Anche le fotografie possono contenere dati personali".

"La legge 675/96 non è applicabile ai trattamenti di dati per uso esclusivamente personale, sempre che i dati non siano oggetto di una comunicazione sistematica o di una diffusione".

Lo ha stabilito il Garante per la protezione dei dati personali (Provvedimento 4.1.'01), al quale si era rivolto un condomino al fine di ottenere - da parte di un altro condomino - la consegna delle fotografie scattate per documentare, in una controversia giudiziaria, lo stato di alcune grondaie e di scarichi di acque piovane.

Il Garante ha spiegato, nella motivazione del provvedimento, che "la conservazione e l'eventuale utilizzazione da parte di un condomino di fotografie che potrebbero contenere dati personali rientra tra i trattamenti effettuati da persone fisiche per fini personali, i quali non sono soggetti all'ambito di applicazione della legge n. 675/96 se i dati non sono destinati ad una comunicazione sistematica o alla diffusione (art. 3 legge n. 675/96)".

## IMMOBILI STORICI LOCATI

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SPORZA FOGLIANI

### QUELLA DURA LEZIONE AL MINISTERO

**N**on era mai successo, che risulti. Ma questa volta il Consiglio di Stato l'ha fatto: ha ordinato al ministro delle Finanze di correggere le istruzioni per la dichiarazione dei redditi percepiti l'anno scorso dei proprietari di immobili storico-artistici locali. La vicenda viene da lontano ed è emblematica. La Cassazione con una decina di sentenze, il Tar Lazio e il Consiglio di Stato con due provvedimenti per ciascuno, i giudici tributarî con decisioni innumerevoli, hanno detto questo: che gli immobili vincolati concessi in locazione devono essere tassati sulla base della rendita catastale (e non dei fitti percepiti). Le Finanze, però, non ne hanno voluto sapere: e con un atteggiamento (addirittura di ribellione, si può ben dire) incompatibile con uno Stato di diritto, hanno tirato avanti per la propria strada, continuando - anche nelle istruzioni per le dichiarazioni dei redditi da presentare quest'anno - a dire che le imposte in questione vanno pagate in base ai canoni. L'Adsi, aderente alla Confedilizia (che, per conto suo, ha impugnato la Circolare ministeriale sulle imposte indirette del caso), non c'è stato e - con l'assistenza dell'avvocato Luciano Filippo Biacci - è ricorso al Consiglio di Stato. È il massimo organo di giustizia amministrativa, con proprio provvedimento ha ordinato al ministero delle Finanze di integrare le istruzioni per le dichiarazioni dei redditi con un chiarimento, rivolto al contribuente, con il quale si dica che i proprietari di immobili di rilievo storico-artistico, i quali riterranno di adeguarsi all'orientamento interpretativo che fissa come reddito imponibile solo quello risultante dalle tariffe d'estimo ed esclude ogni prelievo fiscale sull'importo degli eventuali canoni locativi, potranno compilare il modulo senza indicare l'importo del canone locativo, limitandosi quindi a inserire tutti i dati catastali che consentivano la prima liquidazione dell'imposta. Una solenne lezione da Stato di diritto, ma anche una lezione di diritto. Perché, come già l'anno scorso, anche nel suo ultimo provvedimento (consultabile nel suo testo integrale al sito Internet della proprietà immobiliare: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) il Consiglio di Stato ha detto che non stava a favore delle Finanze neppure l'ultimo argomento ministeriale esuberante e cioè che le cose sarebbero cambiate dopo la legge 431/98 sulle locazioni abitative (che, invece, in nulla ha innovato la legge 413/91 - la quale regola la fattispecie - addirittura confermata, recentemente, anche dalla normativa 133/99).

\*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 20.5.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## GIURISPRUDENZA CASA

### Terrazza a livello, chi paga per copertura e parapetti

Precisa puntualizzazione della Cassazione (sent. n. 15839/00, inedita) a proposito delle spese per la sistemazione della terrazza a livello di un condominio, nelle sue diverse parti.

"In tema di condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte - la terrazza a livello dell'appartamento di proprietà esclusiva di un singolo condomino assolve la stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti". Ne consegue - ha detto ancora la Cassazione - che "alle spese per la relativa riparazione o ricostruzione devono contribuire, oltre al proprietario della terrazza, tutti i condomini dei piani sottostanti". E, in correlazione con tale obbligo, è configurabile - ha aggiunto sempre la Suprema Corte - "il diritto dei condomini di deliberare sui lavori, sia pure solo con riguardo a quelli necessari per la conservazione della funzione di copertura della terrazza, mentre sono a carico esclusivo del proprietario di questa le spese per il rifacimento dei parapetti o di altri utili ripari, in quanto esse servono non già alla copertura, ma alla praticabilità della terrazza".

### Per togliere le addizioni, non c'è limite

L'art. 1593 del Codice civile attribuisce all'inquilino il diritto di togliere le addizioni che egli abbia fatto all'unità immobiliare locata, sempre che siano separabili dall'immobile senza nocumento e che il locatore non preferisca ritenere, corrispondendo un'indennità. Ma fino a quando l'inquilino può esercitare questo suo diritto? In merito, si è pronunciata la Cassazione, con una sentenza (n. 14871/00) tuttora inedita.

"Lo jus tollendi di cui all'art. 1593 Codice civile - hanno detto i giudici romani - può essere esercitato anche successivamente alla cessazione del rapporto locatizio, in quanto la disposizione che riconosce al conduttore il diritto di togliere le addizioni separabili senza nocumento della cosa locata, non fissa un termine per l'esercizio di tale diritto, ma condiziona soltanto l'esercizio di esso alla volontà del proprietario di non voler ritenere per sé le addizioni".

### Delibere condominiali, attenti alla verbalizzazione

La Cassazione ha ribadito in una sua precisa sentenza (n. 697/00) le regole, già altre volte enunciate, di una corretta verbalizzazione dei risultati delle votazioni svoltesi in assemblee condominiali.

"In tema di delibere di assemblee condominiali - hanno detto i supremi giudici - la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore e contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dalla normativa". Nè può essere attribuita efficacia sanante - ha detto ancora la Suprema Corte - "alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale *quorum* da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza".

### Spese d'uso e spese di conservazione delle parti comuni

Importante sentenza della Cassazione (n. 15010/00), che detta precisi criteri sul modo in cui devono essere redatte le delibere di approvazione delle spese condominiali.

"La delibera - ha detto la Suprema Corte - con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni". In tal modo - è pure detto nella sentenza dei supremi giudici - "è altresì possibile, se fra i partecipanti vi sono usufruttuari (il cui diritto non solo di partecipazione, ma anche di voto alla relativa assemblea, è riconosciuto perché gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni), ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli artt. 1005 e 1004 del Codice civile, con una mera operazione esecutiva".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## CURIOSITÀ

### Redazione testi normativi

Con Circolare 20.4.'01 la Presidenza del Consiglio dei ministri ha illustrato "Regole e raccomandazioni per la formulazione tecnica dei testi legislativi".

Il tutto, per 17 pagine di *Gazzetta Ufficiale*.

Pochi giorni dopo (esattamente, il 2 maggio) la stessa Presidenza ha diramato un'altra Circolare contenente una "Guida alla redazione dei testi normativi".

Questa volta, per un complesso di 75 pagine di *Gazzetta*.

Se il giorno si vede dal mattino, c'è da temere che la nostra legislazione si complichino ulteriormente...

**La CONFEDILIZIA è forte di oltre 190 Associazioni territoriali**

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## NOVITÀ

### Pratiche anagrafiche all'amministratore di condominio

Istanze di cambio di residenza presentate direttamente all'amministratore del condominio. La formula è in via di sperimentazione a Carpi, dove dai primi di aprile l'ufficio Anagrafe del Comune collabora con alcuni studi di amministratori condominiali per raccogliere le domande di cambio di residenza e di domicilio.

La sperimentazione durerà fino a settembre, quando si provvederà a formalizzare la procedura con un regolamento. L'iniziativa si affianca alla possibilità di variazione dei dati utilizzando il telefono e il servizio Domotel.

La sperimentazione carpi-giana coinvolge studi associati che complessivamente gestiscono immobili per il 30% circa della popolazione carpi-giana.

In futuro si passerà a sistemi di trasferimento telematico dei dati e si estenderà il progetto anche a notai e agenzie immobiliari.

## Successo del Convegno UIPI di Venezia

### Il saluto del Presidente confederale

Autorità, Signore e Signori, Amici e Colleghi congressisti, a tutti i presenti, il ringraziamento e l'augurio della Confedilizia italiana.

Il nostro Congresso si tiene nell'antica - e illustre - città di Venezia (una città che ha in sé i caratteri più veri della testimonianza di quanto sia forte nell'uomo l'esigenza di una stabile dimora, protetta e - per questo - sicura), a sei anni dal Congresso che tenemmo in un'altra illustre - e antica - città italiana: Torino, culla del liberalismo.

E se l'anno scorso, a Goteborg, la Dichiarazione finale del Congresso sottolineò (con riferimento ai problemi ambientali, ma non solo ad essi) che "Gli obblighi di legge non devono essere stabiliti a danno della proprietà immobiliare, senza che siano garantiti adeguati indennizzi", a Torino il Congresso - e la solenne Dichiarazione finale -, dopo aver proclamato che "La proprietà fondiaria privata è espressione della libertà personale ed è pertanto un diritto umano inalienabile e imposto ad ogni Stato" e, ancora, che "La proprietà costituisce il fondamento irrinunciabile della libertà e della democrazia ed è quindi una premessa indispensabile per un'efficace economia di mercato, orientata a soddisfare le esigenze dei cittadini", a Torino - dicevo - si pose l'accento sulle forme di "esproprio strisciante" in atto in diversi Paesi, invocando un limite costituzionale all'imposizione fiscale (che, in effetti, in alcuni ordinamenti è stato introdotto) e sottolineando che "in molti Paesi costituisce esproprio surrettizio della proprietà l'eccessivo fiscalismo, ravvisabile anche a riguardo dell'uso che molte comunità locali hanno fatto dei tributi immobiliari di loro competenza".

Su questa strada abbiamo proseguito nel mirabile Congresso di Barcellona, nel 1997, la cui Dichiarazione finale denuncia alto e forte che "I diritti della proprietà privata continuano ad essere compromessi da una imposizione fiscale al limite della confisca, da una protezione sociale unilaterale unicamente a vantaggio dei conduttori e da un abuso dei pubblici poteri". La Dichiarazione di Barcellona (che evidenzia che tutto questo è il risultato di un "nefasto interventismo universale dello Stato") si rivolge ai Parlamentari e ai Governi nazionali chiedendo la soppressione graduale dei carichi fiscali che minano alla base la proprietà privata e la rinuncia all'introduzione di nuove imposte, e chiedendo - ancora - il ristabilimento della libertà dei contratti nonché una liberalizzazione del diritto locativo oltre che la previsione di indennizzi reali nei casi di espropriazione.

È ferma convinzione della Confedilizia italiana che sia necessario pro-

seguire nel solco tracciato dalle Dichiarazioni di Torino, Barcellona e Goteborg, ulteriormente stagliandone i fondamentali punti focali, anche nei vari settori che saranno toccati dalle relazioni che il Comitato organizzatore ha programmato per il nostro Congresso, tutte affidate a personalità e studiosi di primo piano.

Come ho scritto in un articolo per un quotidiano economico italiano (che lo pubblica oggi, in apertura dei nostri lavori), al di là delle Carte costituzionali e delle loro solenni (ma spesso, equivoche) affermazioni, e pur prendendo atto dei passi in avanti che anche in questo settore si sono fatti, ad esempio con la Carta fondamentale dei diritti dell'Unione europea (il cui articolo 34 - introdotto per interessamento dell'Italia, e della Confedilizia in particolare - sancisce l'obbligo dello Stato - e non, della proprietà privata - di assicurare l'assistenza abitativa), al di là di questo - dicevo - profondo è il nostro convincimento che la via della difesa vera della proprietà (e - con essa - della libertà, anche se nessuno più lo dice: pur a seguito dell'esperienza comunista, e dell'avanzare continuo di forme più subdole di compressione della stessa) passa attraverso le leggi ordinarie e - in primo luogo - attraverso la fiscalità, spese volte - come abbiamo già più volte denunciato nei nostri Congressi - divenuta il mezzo al fine di svuotare il diritto alla proprietà dei beni - ufficialmente sancito e rispettato - di ogni pratico contenuto, e - con esso - della possibilità stessa di operare a beneficio di tutti. Avanti l'avanzare di concezioni fiscali basate sulla tassazione dei valori dei beni anziché dei loro redditi (concezioni che - indotte, anche, dall'incapacità di molti Governi di condurre un'efficace lotta all'evasione - portano di per sé, anche concettualmente, all'abolizione progressiva dei beni stessi), bisogna che la proprietà mondiale si trovi unita - ed è questo uno dei principali temi del nostro Congresso - nella difesa strenua di una tassazione reddituale, e strettamente reddituale, della ricchezza immobiliare. Così come unita deve ritrovarsi sulla necessità di una rigorosa uniformizzazione delle legislazioni fiscali immobiliari quanto più estesa e quantomeno europea (anche al fine di evitare disparità di trattamento che possano penalizzare quel Paese o quell'altro) e - ancora - sulla necessità che l'investimento in immobili sconti un'imposizione non differente dagli altri investimenti.

Corollario imprescindibile di una siffatta concezione (che è, poi, solo una concezione di rispetto - puro e semplice - della proprietà edilizia) è la necessità che - anche qua, a fronte di equivoche proclamazioni sull'equità

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Pieno successo del 36° Congresso dell'UIPI-Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare svoltosi a fine maggio a Venezia.

La conclusione alla quale sono giunti numerosi rappresentanti dei Paesi europei ed extraeuropei partecipanti è stata che è necessario (tantopiù in presenza, come in Italia, di un'imposizione patrimoniale che si somma ad un'imposizione reddituale) introdurre un limite costituzionale all'entità del prelievo fiscale, in modo che la tassazione non si trasformi in un esproprio surrettizio. Questo limite - secondo quanto è emerso nel corso del dibattito congressuale - esiste già in alcuni Paesi come la Spagna e la Germania. Nel primo, una legge stabilisce il principio e pone un tetto alla percentuale del prelievo: non più del 70 per cento del reddito può essere sottratto. In Germania, invece, una sentenza del Bundesverfassungsgericht (la Corte costituzionale tedesca) ha stabilito che lo Stato non può pretendere dai cittadini più del 50 per cento del loro reddito.

Sul prossimo numero di *Cn* pubblicheremo il testo integrale della Dichiarazione finale approvata dal Congresso, che ha recepito molte delle istanze della delegazione italiana.

### I partecipanti italiani

Antonella Aceti, Vittorio Angiolini, Pierluigi Amerio, Mario Bassani, Lia Bonifaci, Giuseppe Bortoluzzi, Emilio Cagnati, Enrico Cantoni, Giulio Castiglioni, Achille Lineo Colombo Clerici, Silvio D'Andrea, Renato De Col Tana, Carlo Del Torre, Pietro Donadi, Alessandra Egidi, Armando Fast, Lino Favero, Gianfranco Gaffuri, Renzo Gardella, Guido Gerin, Luigi Giacomelli, Gianni Gobbi, Giuseppe Lombardo, Vincenzo Nasini, Giorgio Paganini, Sara Pizzolon, Domenico Podestà, Beatrice Rangoni Machiavelli, Agostino Rossi, Luca Segalin, Corrado Sforza Fogliani, Giorgio Spaziani Testa, Stefano Stanghellini, Giovanni Taverna, Luigi Tiscornia, Pietro Tonini, Carlo Emanuele Traina Chiarini, Diego Triches, Michele Vigne, Attilio Viziano, Florio Zandegiacomo.

## Il saluto del Presidente ...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE dei ristori - per le limitazioni del godimento e la privazione della proprietà vengano stabiliti criteri di risarcimento reale, e non di risarcimento simbolico o arbitrario (per venire - specificatamente - al caso italiano, la cui normativa - paradossalmente - ha superato indenne il vaglio della Corte costituzionale domestica, ma non quello della Corte europea).

La proprietà urbana va diffusa anche attraverso conseguenti, e coerenti, politiche urbanistiche ed ambientali, per le quali le organizzazioni di categoria devono battersi ovunque (anche se in alcuni Paesi - come in Italia - l'esigenza può essere, già da oggi, più sentita che in altri). È ora di proclamare apertamente il principio che, prima di sottrarre all'agricoltura, e sprecare, altro territorio per nuove costruzioni, occorre provvedere al recupero dei centri storici, anche per il tramite di politiche fiscali idonee (che oggi, invece, spesso e volentieri penalizzano il recupero rispetto al nuovo, proprio anche perché i politici - com'è avvenuto su larga scala in Italia tempo addietro, ma come anche tuttora avviene - sono più "sensibili", diciamo così..., alle prospettazioni dei costruttori, che non dei proprietari). È questa del recupero, invece che delle nuove costruzioni, la vera difesa - oltretutto - dell'ambiente, alla quale hanno peraltro rinunciato in molti Paesi i movimenti Verdi.

La Confedilizia italiana (l'organizzazione storica della proprietà edilizia di un Paese nel quale una crescente imposizione patrimoniale si è abbattuta sugli immobili, assumendosi - con palese discriminazione rispetto ad altri settori e ad altri indici patrimoniali - all'imposizione reddituale) è pronta - con le sue oltre 190 sedi ed i suoi 1.200.000 aderenti, diretti e indiretti - a fare quadrato intorno all'UIPI, su questi principi e su questi obiettivi.

Grazie al Presidente Herwijnen ed a tutta l'UIPI per l'onore che ci è stato fatto con la scelta di tenere il Congresso in Italia. E un saluto particolare ai Presidenti onorari Toncic Sorinj e Gerin ed al Vicepresidente onorario Vizziano.

Grazie agli amici di Venezia - a tutti, ma in specie e per tutti ricordarli, al Presidente provinciale Segalin e al Presidente della Federazione Veneto Vigne - per l'impegno profuso nell'organizzazione del Congresso, che si preannuncia perfetta.

Grazie - da ultimo - a tutti i congressisti, convenuti da ogni parte, e a tutti - anche - "buon lavoro".

**Corrado Sforza Fogliani**  
Presidente Confedilizia Italia

## CONDOMINIO

### Anticresi, un contratto poco conosciuto per risolvere numerose situazioni

Può accadere che dei condòmini accumulino consistenti debiti nei confronti del condominio, con difficoltà sia per il condominio nel procedere a un recupero delle somme, sia per il condòmino moroso a pagare. Una soluzione conveniente per tutti può essere trovata, ove ve ne siano le condizioni, anche ricorrendo all'anticresi: un contratto in base al quale per estinguere il suo debito, il condòmino moroso potrebbe cedere temporaneamente al condominio la sua cantina o il suo box auto, affinché l'amministrazione ne percepisca i frutti fino alla concorrenza delle quote pregresse dovute.

L'anticresi è infatti un contratto tipico che può sostituire, in alcuni casi, il contratto di locazione, senza vincoli di durata, specialmente per periodi brevi. Il normale contratto di locazione, infatti, non è il solo con il quale si cede ad altri un immobile per un tempo determinato, restandone proprietari, ma vi è anche appunto il poco noto "contratto di anticresi", conosciuto soltanto dagli studenti di giurisprudenza per il breve lasso di tempo in cui devono affrontare l'esame di Diritto Civile.

Si tratta di un contratto con il quale un soggetto che abbia contratto un debito, o un terzo, si obbliga a consegnare un immobile al creditore a garanzia del credito, affinché ne percepisca i frutti, imputandoli agli interessi e al capitale dovuti.

Pertanto un soggetto che per un tempo determinato (da pochi mesi ad un massimo di dieci anni) vuole utilizzare un immobile di sua proprietà, ma non può o non vuole concederlo in locazione, e magari ha anche desiderio di un finanziamento, se ne sussistono le condizioni dettate dal caso, può ricorrere all'istituto dell'anticresi.

Il soggetto creditore, che riceve in consegna l'immobile, ha l'obbligo di conservarlo e amministrarlo da buon padre di famiglia e, volendo, anche di abitarlo, obbligandosi a ritrarne un utile netto non inferiore alla somma concessa in prestito e comunque assumendosi ogni responsabilità nell'eventualità che tale importo risulti inferiore.

Al termine il prestito sarà restituito e l'immobile dovrà essere consegnato al suo legittimo proprietario. A pena di invalidità il contratto dovrà avere la forma scritta e, in mancanza di trascrizione, avrà valore solo fra le parti contraenti.

Di un certo interesse per il proprietario sono i risvolti fiscali dell'operazione in quanto il creditore, se non è stato convenuto diversamente, è obbligato a pagare i tributi e i pesi annui dell'immobile ricevuto in anticresi, compresi gli oneri condominiali sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione.

Rileviamo che questi obblighi possono farsi valere direttamente nei confronti degli Enti impositori solo in presenza di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ma ciò presupporrebbe un contratto stilato con scrittura privata autenticata o atto pubblico. Comunque, questo non è un problema in quanto con una semplice scrittura privata, avente effetti solo fra i contraenti e loro aventi causa, le parti possono prevedere di regolare in altro modo tali rapporti.

Se poi il creditore non dovesse lasciare l'immobile ad estinzione del debito, salva la possibilità di prevedere penali per ritardato rilascio, si dovrà ricorrere all'autorità giudiziaria utilizzando le normali procedure.

## ATTENZIONE

### Consorzi agrari in liquidazione: modalità per le vendite immobiliari

La l. 28.10.'99, n. 410, "Nuovo ordinamento dei consorzi agrari", prevede (art. 10) che in caso di vendita di beni immobili dei consorzi agrari sottoposti a liquidazione coatta amministrativa sia attribuito, a parità di condizioni, il diritto di prelazione ai consorzi agrari costituiti nella medesima Regione o in una confinante che siano in amministrazione ordinaria. In caso di mancato esercizio di tale diritto, la preferenza, sempre a parità di condizioni, andrà a società cooperative agricole costituite e operanti nella medesima Provincia o, successivamente, Regione, rispetto agli altri offerenti.

## RECENSIONI

### Fisco

Pasquale Marino, *Codice 2001 tributario* - XI edizione, Eti ed., 2 volumi, pp. 1939 + 1186.

Appuntamento annuale con l'imponente opera curata dalla casa editrice della rivista "il fisco". Due volumi: il primo contenente tutta la normativa tributaria italiana, suddivisa per argomenti e per imposte; il secondo riservato alle annotazioni ed ai richiami alle leggi riportate nel primo volume, consistenti in una selezione della giurisprudenza, delle circolari e risoluzioni ministeriali nonché della dottrina inerenti i singoli articoli di legge.

### Tecnica

Giuseppe Semeraro, Francesco Botte, *Il piano operativo di sicurezza*, EPC ed., pp. 227.

Tutto quello che occorre sapere per redigere i Piani operativi di sicurezza, che rappresentano un obbligo per tutti gli esecutori di lavori edili o di ingegneria civile.

Ruggero Giannini, Francesco Teranova, *Consulente tecnico d'ufficio e di parte*, Legislazione tecnica ed., pp. 129.

Una guida pratica per il professionista che è chiamato a ricoprire l'incarico di consulente tecnico in un procedimento giudiziario, con un compendio di tutta la giurisprudenza di merito, ordinata per argomenti.

### Politica

Francesco Cossiga, *La Passione e la politica*, Rizzoli ed., pp. 420.

Cinquant'anni di storia nei ricordi pubblici e privati di uno dei più influenti protagonisti della vita politica italiana.

### Atti e copie della p.a., sono tassati

Qualora vengano richiesti a organi o uffici della pubblica amministrazione l'emanazione di un provvedimento amministrativo o il rilascio di certificati, estratti, copie e simili, è obbligatorio il pagamento dell'imposta di bollo.

Lo ha precisato la risoluzione numero 68 del 16 maggio 2001 emanata dall'Agenzia delle entrate, direzione generale normativa e contenzioso, e tesa a soddisfare i quesiti inoltrati da un'azienda sanitaria locale.

Nella risoluzione si precisa altresì che, qualora si richiedano copie di atti deliberativi contenenti dichiarazione di conformità all'originale (eventualmente anche in calce alle stesse), deve essere applicata la tassazione prevista dall'art. 4 della tariffa allegata al DPR 642/197 e approvata con DM 20 agosto 1992.

## Tariffe Gabetti, sconto 25% ai soci Confedilizia

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

La Confedilizia ha raggiunto con la Gabetti S.p.A. un importante accordo in materia di contratti di compravendita e di locazione. Con lo stesso, è stata varata una comune modulistica (disponibile presso le sedi delle Associazioni e in tutte le sedi Gabetti) che garantisce ai proprietari di casa sicurezza e trasparenza nella stipula - tramite la Gabetti - di contratti di compravendita e di locazione. Nell'ambito dell'accordo, la Gabetti si è impegnata a praticare ai soci della Confedilizia uno sconto del 25 per cento sulle tariffe.

Gli scopi e i principali punti qualificanti l'accordo sono consultabili anche al sito Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).



**Appartiene a voi**  
LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

## INTERNET

### Comuni.it

Comuni.it è un sito a due facce. Da una parte fornisce servizi e informazioni ai cittadini. Dall'altra è uno strumento utile per gli impiegati dei comuni italiani. Oltre alla possibilità di cercare i siti dei vari comuni, i servizi offerti dal portale vanno dall'Autocertificazione online, con 39 moduli scaricabili gratuitamente, al servizio Concorsi, dove si possono consultare le informazioni relative ai bandi di concorso inviati direttamente dai comuni interessati, ai Bandi per le gare d'appalto online, ai Corsi di formazione, fino alla Bachecca dedicata alla mobilità dei lavoratori. Passando anche per il Forum, dove la comunità virtuale integra le proprie opinioni con quelle dei dipendenti pubblici.

## Nuovi chiarimenti sull'imposta di successione

L'Agenzia delle Entrate, con Circolare 7.5.'01, n. 44/E torna a fornire chiarimenti (dopo averlo fatto con Circolare 16.11.'00, n. 207/E, in Cn dic. '00) sulle modifiche apportate dalla legge 342/'00 alla disciplina dell'imposta sulle successioni e donazioni. Di seguito si riassumono le principali precisazioni.

### Agevolazione per l'acquisizione della "prima casa". Modalità

Il contribuente, ricorrendone i requisiti, può versare le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di abitazioni non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti su tali immobili derivanti da successione o donazione. La volontà di usufruire delle agevolazioni deve essere affermata con una dichiarazione resa nell'atto di donazione oppure mediante dichiarazione sostitutiva (ex artt. 46 e 47 del Testo unico in materia di documentazione amministrativa, d.p.r. 28.12.'00, n. 445), da allegare alla dichiarazione di successione.

Nella dichiarazione deve essere evidenziata la sussistenza, al momento del trasferimento dell'immobile, dei requisiti previsti per l'acquisto della "prima casa". Per le successioni e donazioni l'agevolazione può assumere diversa configurazione a seconda che ricorrano o meno particolari requisiti oggettivi e soggettivi, quali la presenza di:

1. *un solo beneficiario ed un solo immobile*: in questo caso non vi sono problemi applicativi, in quanto in presenza di tutte le condizioni stabilite dalla norma spetta l'agevolazione;
2. *un solo beneficiario e più immobili*: l'agevolazione si riferisce ad una unica unità immobiliare e relative pertinenze. Sulle rimanenti unità immobiliari pervenute con la stessa donazione o successione devono, invece, essere corrisposte le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale (rispettivamente, 2% e 1% del valore dell'immobile);
3. *più beneficiari ed un solo immobile*: in questo caso gli effetti della dichiarazione, resa da "almeno uno" dei beneficiari in possesso dei requisiti previsti, si estendono anche agli altri soggetti ancorché questi non chiedano espressamente l'agevolazione "prima casa";
4. *più beneficiari e più immobili*: l'agevolazione può essere riconosciuta una sola volta per ciascun beneficiario in relazione all'immobile cui egli faccia riferimento nella dichiarazione resa e allegata alla

denuncia di successione; pertanto, l'agevolazione può essere accordata per tanti immobili caduti in successione quanti sono i beneficiari in possesso dei requisiti, purché si costituisca - per mezzo della dichiarazione - una diretta relazione tra il bene ed il soggetto beneficiario dell'agevolazione.

L'applicazione dell'agevolazione non preclude la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici "prima casa". In caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito dell'agevolazione non possono godere nuovamente, salvo che il trasferimento abbia ad oggetto quote dello stesso bene.

### Soggetti obbligati alla dichiarazione di successione

La nuova disciplina del tributo, nonostante il venir meno dell'imposta sul valore globale dell'asse ereditario, non ha innovato circa gli obblighi connessi alla dichiarazione. Gli eredi devono presentare una sola dichiarazione di successione, anche se l'ammontare dell'imposta è determinato

con riferimento alle singole quote ereditarie. Permane inoltre l'obbligazione solidale a carico degli eredi in ordine al pagamento dell'imposta, fatta eccezione per l'ipotesi del versamento volontario in vita dell'imposta di successione.

### Regime transitorio

Considerato che la riforma dell'imposta di successione e donazione si applica "alle successioni per le quali il termine di presentazione delle relative dichiarazioni scade successivamente al 31 dicembre 2000", può darsi il caso di contribuenti che abbiano già corrisposto, sulla base di una dichiarazione di successione, per la quale la scadenza del termine di presentazione sia successiva al 31.12.'00, importi superiori a quelli dovuti, senza tener conto delle novità introdotte dalla legge di riforma (in particolare, dell'agevolazione "prima casa" sulle imposte ipotecaria e catastale e dell'abrogazione dell'imposta sostitutiva dell'Invim). A fronte di tali situazioni, "gli uffici locali provvederanno, anche tramite invio di appositi questionari, all'acquisizione dei dati necessari ai fini della corretta determinazione dell'imposta e della conseguente liquidazione dei rimborsi spettanti".

## FORUM

### Pronto intervento

#### Il fatto

Nel bagno della signora Edmea si rompe improvvisamente un tubo. Per evitare di trovarsi la casa allagata, la donna decide di rivolgersi a un servizio di "pronto intervento idraulico", il cui numero ha trovato in un volantino pubblicitario. Lo slogan della ditta è: "In venti minuti siamo da voi"; malgrado queste rassicuranti parole, un'ora dopo la chiamata, dell'idraulico non c'è ancora traccia! Finalmente, con quattro ore di ritardo, Ottavio (l'incaricato della "velocissima" ditta) arriva e risolve il problema, quindi presenta a Edmea un conto di 300.000 lire. La donna decide di operare alla parcella un taglio del 50% e versa a Ottavio 150.000 lire: "Il resto", dice, "lo trattengo a titolo di risarcimento danni per il ritardo e per il tempo che mi ha fatto perdere". Ottavio si difende dando la colpa del ritardo al traffico e alla difficoltà di parcheggio... e poi trovare un idraulico in sole quattro ore è comunque un record. Edmea resta sulla propria posizione e a Ottavio, per avere quanto gli spetta, non resta che citarla davanti al giudice di Forum.

#### La decisione

È risaputo che il numero determinato di minuti indicato nella pubblicità di coloro che eseguono il cosiddetto pronto intervento ha un valore puramente indicativo, che non vincola nessuno e che significa soltanto che l'intervento sarà sollecito, compatibilmente con il traffico e altri impedimenti. D'altra parte Edmea, accettando la prestazione di Ottavio, ha dimostrato di non dare rilevanza al ritardo da lei in questa sede lamentato, ritardo ovviamente non eccessivo.

La sua pretesa di ridurre il compenso dovuto a Ottavio è pertanto infondata.

#### P.Q.M.

In accoglimento della domanda di Ottavio, dispongo che Edmea gli versi l'intero compenso dovuto.

Così è deciso

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

### LE RICHIESTE DELLE CATEGORIE

 	 	 	 	 
<b>CONFINDUSTRIA</b>	<b>CONFEDILIZIA</b>	<b>CONFARTIGIANATO</b>	<b>CIA</b> <i>Confederazione Italiana Agricoltori</i>	<b>CONFAGRICOLTURA</b>
<p>IL NUOVO GOVERNO HA TUTTE LE CONDIZIONI PER REALIZZARE LE RIFORME. MAGGIORANZA E OPPOSIZIONE DEVONO DIALOGARE</p>	<p>ABOLIZIONE IMMEDIATA DELL'ICI. INTRODUZIONE DI UN'IMPOSTA COMUNALE UNICA BASATA SUI REDDITI DEI FABBRICATI. ELIMINAZIONE DEL "LIBRETTO CASA". SEMPLIFICAZIONE DELLE NORME EDILIZIE</p>	<p>SEMPLIFICAZIONE DELLA BUROCRAZIA E INTRODUZIONE DI UNA LEGGE TREMONTI BIS</p>	<p>PARTICOLARE ATTENZIONE AI NEGOZIATI WTO. ALL'ARGUMENTO DELLA UE, ALLA RIFORMA DELLA POLITICA AGRICOLA COMUNITARIA E A QUELLA NAZIONALE</p>	<p>RISOLVERE I NODI DELL'ANAGRAFE ZOOTECNICA, DELLE NORME NEL SETTORE VITIVINOCELO E DELL'EMERGENZA BSE</p>

da la Repubblica 16.5.'01

Uno studio di Confedilizia sul tributo riscosso con la Tarsu mostra una crescita continua dal 1993

# Eco-balzello, è boom nelle province

## In 2/3 degli enti l'aliquota massima del 5%. Media al 4,34%

Aumenta ancora il tributo provinciale per l'ambiente. Nel 2001 sono state oltre due terzi le province che hanno scelto l'aliquota massima del 5%, mentre la media si è attestata al 4,34%. Al top le province del Centro (la media è del 4,52%) seguite da quelle del Nord (4,48%) e dagli enti del Sud e Isole (4,07%), i quali fanno comunque registrare il maggiore incremento annuo (nel 2000 la media era del 3,88%).

È quanto emerge da uno studio condotto dall'ufficio studi di Confedilizia, la confederazione italiana della proprietà edilizia,

sul tributo determinato in percentuale rispetto alle tariffe Tarsu e riscosso insieme con la tassa rifiuti.

L'aumento del tributo è costante dall'anno in cui è stato istituito. Si è passati infatti dal 3,08% medio del '93 al 3,42 del '94, al 3,68 del '95, al 4,10 del '96, al 4,16 del '97, al 4,28 del '98, al 4,29 del '99, al 4,33 del 2000 e, come detto, al 4,34 di quest'anno.

L'aliquota massima del 5% è

applicata in oltre due terzi delle province, 71 su 102 (una in più rispetto al 2000).

Tra queste, Torino, Milano, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Roma, Napoli, Reggio Calabria, Palermo e Cagliari (si veda tabella in pagina con l'elenco delle aliquote 2001). Nell'anno istitutivo del tributo (1993) erano 14 le province che avevano applicato il livello massimo consentito.

Nel 2001, invece, sono solo quattro le province che hanno

deciso di diminuire l'aliquota: Brescia (dal 3,5 al 3%), Frosinone (dal 5 al 3,5%), Ravenna (dal 5 al 4%) e Livorno (dal 5 al 4,5%).

Le province di Trento e Bolzano, dal canto loro, hanno stabilito di non applicare quest'anno il tributo ambientale (precedentemente deliberato sempre nella misura dell'1%), optando per un aumento del tributo per il deposito in discarica dei rifiuti.

«Qualunque sia l'ente impositore, il risultato non cambia», commenta il presidente Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani:

«Come i comuni con l'Ici, così le province con il tributo occulto sulla tassa rifiuti sfruttano sempre al rialzo la discrezionalità loro concessa nella determinazione della misura dell'aliquota. In questo caso, poi, la situazione è resa più grave dal fatto che il tributo ambientale può considerarsi un doppio del contributo richiesto dai consorzi di bonifica. Così, in molte parti d'Italia, per non avere niente in cambio i proprietari di casa pagano due balzelli: all'amministrazione provinciale e al Consorzio di bonifica di turno».



Corrado Sforza

da ItaliaOggi 15.5.'01

Presentata una serie di richieste per il prossimo governo tra le quali l'eliminazione del libretto casa

# Confedilizia: si deve abolire l'Ici

## Introdurre subito un'imposta comunale unica basata sui redditi da fabbricati

**D**avrebbe essere subito abolita l'Ici e dovrebbe essere introdotta un'imposta comunale unica basata sui redditi dei fabbricati, nonché una tassa sui servizi a carico degli utilizzatori: è questa una delle tre priorità indicate dal presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, per il programma che dovrebbe mettere a punto il prossimo governo che sarà presen-

**Federveccanica, ora azioni concrete**

La vittoria della Casa delle libertà alle elezioni è «un'occasione» per la Federveccanica che comunque aspetta prima di giudicare il prossimo Governo «da azioni concrete». «Siamo in attesa», ha detto il direttore generale dell'organizzazione degli industriali metalmeccanici, Roberto Tagliari, «di vedere le azioni concrete che farà il Governo. I nostri problemi sono tutti, la compatibilità delle nostre aziende che si confrontano tutti i

**Confagricoltura: puntare su interventi incisivi**

«N

**L'associazione chiede il mantenimento degli impegni Confindustria: ci sono le condizioni per la stabilità necessaria a fare le riforme**

Per Confindustria l'ente delle richieste non lascia spazio ad equivoci: «Ci sono le condizioni per la stabilità necessaria a fare le riforme». «Il nuovo Governo», si legge in una nota di viale dell'Avvocentura, «ha tutte le condizioni per mettersi subito al lavoro ed affrontare con coraggio e tempestività

da la Padania 16.5.'01

## 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](http://www.confedilizia.it)

### LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## GLI ESTREMI DI SFRATTO

L'articolo 7 della legge sulle locazioni abitative n. 431/98 (già all'esame della Consulta per una verifica della sua costituzionalità) stabilisce che il proprietario che intende sfrattare un inquilino deve indicare nell'atto di precetto (con il quale intima al conduttore il rilascio dell'immobile già locato) gli estremi della registrazione del contratto di locazione (registrazione, peraltro, di competenza di entrambi i contraenti) nonché gli estremi dell'ultima denuncia Ici, dell'ultima dichiarazione dei redditi e delle ricevute di versamento dell'imposta comunale relative all'anno precedente a quello di competenza.

Ma che cosa succede se l'immobile è stato venduto e il nuovo proprietario vuole iniziare lo «sfratto» (come si chiama l'esecuzione di rilascio, in termini non tecnico)? Deve fornire anche lui gli estremi di cui s'è detto?

Il caso si è posto al Tribunale di Firenze, a proposito di un proprietario che aveva acquistato l'immobile interessato al rilascio dopo la scadenza del contratto di locazione. E il giudice dell'esecuzione, dottor Mascagni, ha detto che il nuovo proprietario non aveva nessun obbligo. Si tratta - a quanto risulta - della prima decisione che ha affrontato e risolto (in modo senz'altro da condividere) il particolare problema.

«La particolarità della fattispecie, caratterizzata dall'acquisto dell'immobile dopo la cessazione del contratto di locazione - ha testualmente detto il Tribunale toscano - impone di considerare che da parte del nuovo proprietario non sono esigibili indicazioni relative ad adempimenti fiscali di competenza del precedente proprietario e che lo stesso potrebbe anche non voler fornire».

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 6.5.'01  
(rubrica settimanale  
del Presidente confederale)

## Elezioni politiche: le risposte dei candidati alle domande della Confedilizia

I candidati alle elezioni politiche della Casa delle libertà e dell'Ulivo sono risultati abbastanza omogenei nell'esprimersi sulle soluzioni da dare ai problemi che maggiormente preoccupano i proprietari di casa. È quanto emerge dall'esame dei questionari compilati dagli aspiranti senatori e deputati per rispondere ad alcune precise domande della Confedilizia, formulate allo scopo di impegnarli - in caso di elezione - al rispetto delle posizioni assunte. Vediamo partitamente le risposte pervenute.

**Imposta unica sugli immobili.** Pressochè tutti i candidati interpellati si sono espressi favorevolmente all'introduzione, nell'ordinamento tributario, di un'imposta unica sugli immobili, reddituale e comunale, mirata a sostituire le innumerevoli tasse, comunali e statali, che oggi è costretto a pagare chi possiede un immobile. Sulla proposta si sono trovati d'accordo il 96% dei candidati, di cui il 70% della Casa delle libertà, il 26% dell'Ulivo e il 4% di altre forze politiche.

**Fascicolo del fabbricato.** Più variegate le risposte pervenute sul tema del libretto casa. Ai candidati era stato chiesto se condividessero la posizione della Confedilizia, che considera il fascicolo del fabbricato un adempimento burocratico di nessuna efficacia (che impone una generalizzata e superficiale indagine conoscitiva su tutti gli immobili a spese del proprietario) e ritiene più opportuno che gli Enti locali individuino i singoli immobili che presentino oggettive necessità di controlli.

Se pressochè nessuno dei candidati interpellati si è dichiarato favorevole a un'estensione generalizzata di questo strumento all'intero patrimonio immobiliare esistente, alcuni si sono espressi a favore di tale misura per i nuovi immobili.

**Contributi di bonifica.** Ben il 94% dei candidati interrogati (di cui il 52% della Casa delle libertà, il 44% dell'Ulivo e il 4% di altre forze politiche) si è espresso favorevolmente sulla proposta di affidare anche ai giudici di pace la competenza a giudicare circa la debenza o meno dei contributi di bonifica in relazione ai singoli immobili (a seconda, quindi, che traggano o meno beneficio da un'opera di bonifica). Oggi, infatti, per tale tipo di controversie la legge - secondo la Cassazione - radica la competenza in capo ai soli tribunali, rendendo di fatto impossibile l'accesso alla giustizia da parte degli interessati, visti i maggiori costi del procedimento dinanzi a essi, paragonati all'entità dei contributi di bonifica richiesti.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - LUGLIO

2 Luglio 2001 - Lunedì

**Dichiarazione  
sostituiti 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 sostituiti d'imposta) del condominio che nel 2000 abbia effettuato ritenute nei confronti di dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi.

2 Luglio 2001 - Lunedì

**Ici - Versamento acconto**

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

16 Luglio 2001 - Lunedì

**Imposte e contributi**

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

20 Luglio 2001 - Venerdì

**Irpef - Versamento  
con maggiorazione**

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2001 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2000 ed in acconto per il 2001, applicando la maggiorazione dello 0,40%.

31 Luglio 2001 - Martedì

**Ici - Dichiarazione**

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

31 Luglio 2001 - Martedì

**Dichiarazione Invim decennale**

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

31 Luglio 2001 - Martedì

**Tosap**

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

31 Luglio 2001 - Martedì

**Irpef -  
Mod. Unico  
Presentazione  
a banche e poste**

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

**Imposta di registro**

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili 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](http://www.confedilizia.it)) della proprietà immobiliare.

## Falso comodato, è pericoloso ...

Quello del comodato è un espediente che nessuno ormai da tempo si sente più di consigliare, in quanto (anche a voler prescindere da ragioni di etica e morale contrattuale, che pur dovrebbero avere il loro peso nei rapporti personali e che dovrebbero scongiurare la dissimulazione di un contratto) se colui al quale viene concesso l'uso della casa corrisponde periodicamente una somma concordata, non importa se verbalmente o con scrittura privata separata, quello che le parti hanno definito comodato è invece a tutti gli effetti un rapporto di locazione e quindi è destinato a ricadere nella disciplina delle locazioni vigente al tempo nel quale fu posto in essere. L'obiezione, comunque di natura pratica e non di principio, secondo la quale l'utente dell'alloggio non sarebbe in grado di dimostrare il pagamento dei canoni, specie se effettuato in contanti, non ha grande peso. Infatti, considerato il pregiudizio ed il disfavore con i quali la magistratura vede questo tipo di situazioni e questo genere di contratti, non sarà difficile al comodatario dimostrare l'avvenuto pagamento di canoni, magari ricorrendo a testimonianze indirette ed a elementi indiziari: il tutto, reso verosimile dal fatto che ben difficilmente tra estranei si stipulano contratti a titolo gratuito qual'è il comodato.

## 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.

## 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 ricorrere 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.

Nel caso di vicinanza agli impianti, è meglio affidarsi alla valutazione di un esperto

# Compri casa? Guarda l'antenna

## Vademecum all'acquisto a prova di "campi"

Prima d'acquistare una casa o un appartamento è bene verificare l'eventuale presenza, nelle vicinanze, di impianti che emettono campi elettromagnetici ad alta frequenza, come stazioni radio base, antenne radio-tv, radar, ponti radio, ecc. «In prossimità di alcuni di questi impianti», dice Paolo Bevitoni, esperto di questi problemi ed autore del libro "Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza", «si può stare abbastanza tranquilli dal punto di vista dell'esposizione anche se sono molto vicini come nel caso delle antenne per radiomobili, dato che solitamente funzionano con basse potenze, o nel caso dei ponti radio, considerato che tali apparati emettono un segnale molto diretto».

Anche in presenza di stazioni radio base sembra che si possa stare tranquilli perché in genere questi impianti funzionano con potenze piuttosto basse (qualche centinaio di watt in massimo carico) ed emettono un segnale abbastanza confinato, quasi a «spot» pressoché parallelo al suolo. Solo nel caso in cui l'edificio sia ubicato di fronte all'antenna alla stessa altezza e a distanza ravvicinata, coloro che vi abitano possono essere esposti a livelli significativi, anche se raramente superiori ai limiti previsti dalla normativa vigente. «Nel

L'ELETTROMAGNETISMO IN CASA			
APPARECCHIO	DISTANZA	CAMPO*	TEMPO DI ESPOSIZIONE
Radiosveglia	30 cm	5	3 ore
TV a colori	30 cm	4	3 ore
Forno elettrico	30 cm	20	30 min
Aspirapolvere	30 cm	20	30 min
Phon	30 cm	7	15 min
Monitor Pc	30 cm	0,25	4 ore
Radiosveglia	1 m	0,1	8 ore
TV a colori	1 m	0,1	3 ore
Monitor Pc	1 m	0,01	4 ore

\*misurato in "mV/m": come si vede più si è vicini e si sta esposti, più si rischia

caso delle antenne radio-tv», scrive Bevitoni, che lavora all'ARPA, l'ente pubblico che vigila in materia di campi elettrici ed elettromagnetici, «non ci sono problemi particolari di esposizione se si trovano su siti collinari o montani poiché le onde vengono irradiate entro angoli molto ampi e la potenza emessa sull'unità di superficie diminuisce rapidamente allontanandosi dalla sorgente: l'esposizione della popolazione servita da queste antenne può acquistare rilevanza sanitaria solo nelle immediate vicinanze». Se invece l'edificio da acquistare è in un'area urbana ed è vicino ad una di

queste antenne, è possibile misurare livelli di campo elettromagnetico significativi e in qualche caso superiori anche ai limiti previsti. Numerose campagne di misure effettuate da parte delle strutture locali (PMP o ARPE) hanno evidenziato, in diversi casi, il superamento dei limiti di esposizione all'interno di abitazioni o altri ambienti dove si prevedono presenze prolungate della popolazione (ristoranti, giardini, parchi ecc.). «Già da alcuni elementi quali le caratteristiche tecniche dell'impianto (potenza, tipo di antenna, frequenza di funzionamento) la distanza, la sua altezza

rispetto a quella dell'edificio, ecc., è possibile farsi una prima idea del campo elettromagnetico presente», dice l'esperto. «Questa prima valutazione, che va fatta da un tecnico, non può bastare. Per una corretta stima dei potenziali rischi sanitari, non esistono criteri generali per valutare con sicurezza, in base alla distanza o altri criteri sommarî, l'intensità del campo attorno ad un'antenna. I livelli di esposizione devono essere valutati con misure dirette. In linea di principio, possono essere determinati pure per via teorica, ma i calcoli risultano complicati e non sono del tutto affidabili».

da Corriere Salute

## Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,6 %	1,95 %
Variatione novembre 1999 - novembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variatione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,7 %	2,02 %
Variatione gennaio 2000 - gennaio 2001	3,1 %	2,32 %
Variatione febbraio 2000 - febbraio 2001	3,0 %	2,25 %
Variatione marzo 2000 - marzo 2001	2,8 %	2,10 %
Variatione aprile 2000 - aprile 2001	3,1 %	2,32 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione ottobre 1998 - ottobre 2000	4,4 %	3,30 %
Variatione novembre 1998 - novembre 2000	4,8 %	3,60 %
Variatione dicembre 1998 - dicembre 2000	4,9 %	3,67 %
Variatione gennaio 1999 - gennaio 2001	5,3 %	3,97 %
Variatione febbraio 1999 - febbraio 2001	5,4 %	4,05 %
Variatione marzo 1999 - marzo 2001	5,3 %	3,97 %
Variatione aprile 1999 - aprile 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 liberi di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. Confedilizia notizie febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione ottobre 1999 - ottobre 2000	2,7 %	2,7 %
Variatione novembre 1999 - novembre 2000	2,9 %	2,9 %
Variatione dicembre 1999 - dicembre 2000	2,8 %	2,8 %
Variatione gennaio 2000 - gennaio 2001	2,7 %	2,7 %
Variatione febbraio 2000 - febbraio 2001	2,7 %	2,7 %
Variatione marzo 2000 - marzo 2001	2,6 %	2,6 %
Variatione aprile 2000 - aprile 2001	3,0 %	3,0 %

I dati sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della loro diffusione da parte dell'Istat) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia



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

Anno 11  
Numero 6

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  
Publitem - Piacenza  
Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)  
Licenziato per la stampa  
l'1 giugno 2001