

All'interno

- 21 ottobre '01, censimento abitazioni ed edifici
- Serbatoi interrati, annullato il decreto
- Il nuovo Testo unico sugli espropri
- Confedilizia per prima, denunciò la speculazione delle cooperative
- Nuovo organigramma Dimore Storiche
- Trusts immobiliari e gestioni in comproprietà
- Grande guerra, vestigia tutelate
- Contratto di alloggio, niente vincoli
- La nuova prelazione per gli affittuari
- Domeniche a piedi
- Scadenario ottobre proprietario di casa e condominio
- Decreto sfratti definitivo, come si interpreta
- Le mille stranezze dell'Ici

PAROLE SANTE ...

Il ministro Tremonti ha detto al *meeting* di Rimini che la pretesa di conservare le strutture giuridiche del passato quando variano quelle economiche "è un'idea tipica dei reazionari". Del resto, Tremonti s'era già espresso nello stesso senso anche parlando ai banchieri all'assemblea dell'ABI (3.7.'01): "Il processo di riforma deve interessare tutti i mercati".

Il bello è che, la liberalizzazione, piace anche a Sergio Billè, il potente presidente della Confcommercio. All'Assemblea Generale della sua organizzazione (5.7.'01), Billè ha chiesto di far "crescere il mercato" e di "porre fine a quelle rendite di potere che ancora esistono", ha reclamato "forme moderne di mercato e di concorrenza", ha detto che Berlusconi ha "pensato di chiamare il suo movimento *Casa delle Libertà* perché evidentemente crede che la liberalizzazione sia un fondamentale obiettivo", ha solennemente proclamato che "per lo sviluppo del mercato lo strumento della flessibilità è ormai essenziale" e - ancora - che "Certi rigidi condizionamenti imposti dal vecchio Statuto dei lavoratori e da altre altrettanto logore normative non hanno più ragione di esistere".

"Logore normative"?

Forse, Billè pensava - pari pari - alla legge dell'equo canone, che (paradossalmente) sopravvive ancora oggi, nell'uso diverso dall'abitativo. Questa sì, che è "un archetipo della reazione".

Se fossero coerenti, Confcommercio-Confindustria-Confartigianato (e compagnia cantante ...) dovrebbero essere le prime a chiedere di superare in senso liberale quella normativa (anche nell'interesse dei migliori, e più capaci, propri aderenti: quelli all'altezza dei tempi, quelli che non godono di posizioni di rendita come certi loro colleghi, dei quali devono anzi vincere la sleale concorrenza). Invece, quelle potenti organizzazioni chiedono la libertà per i propri aderenti, ma non per gli altri; chiedono il mercato per sé, solo; credono nel mercato solo quando giova a loro... Chiedono di rendere flessibile - addirittura - il rapporto di lavoro (che interessa la persona e la famiglia), ma esigono il vincolismo nel settore locativo che le interessa (anche se, qui, si confrontano interessi economici - di chi ha investito nell'industria, nel commercio e nell'artigianato e di chi ha investito nell'edilizia - di pari dignità, fino a prova contraria). Sono organizzazioni liberiste a senso unico.

Nella passata legislatura, si è giunti al punto di liberalizzare il mercato dell'abitativo (dove, tutt'al più, possono esistere emergenze sociali da tutelare), ma non si è toccato - rigorosamente - il settore delle locazioni ad uso diverso. S'è persino lasciato cadere un preciso invito, in questo senso, del Commissario europeo Monti (cfr. *Cn* febbraio '98).

Speriamo che le cose cambino ora. Nel senso della coerenza. Ci basta la coerenza.

Il Presidente confederale dal Sottosegretario Letta

Il Presidente confederale ha incontrato a Palazzo Chigi (presente anche il nuovo Presidente dell'Adsi, prof. Pezzana) il Sottosegretario alla presidenza del Consiglio dei ministri Gianni Letta. Al Ministero delle infrastrutture ha poi incontrato – oltre che il Capo di Gabinetto del Ministro, Gelati – il Viceministro Martinat. Al Ministero della giustizia, Sforza Fogliani è stato ricevuto (in uno degli incontri, il Presidente confederale era accompagnato da una delegazione dell'Unione Ufficiali Giudiziari) dal Sottosegretario Vietti. Sforza Fogliani ha anche partecipato all'Assemblea Generale della Confcommercio, all'Assemblea degli Amministratori delle Camere di Commercio (Unioncamere), all'Assemblea annuale dell'Ance, all'Assemblea delle società per azioni associate all'Assonime ed alla presentazione in Italia – da parte dell'Isae, Istituto di studi e anali-



Il tavolo dei relatori del Convegno di Cortina d'Ampezzo, con il Presidente confederale, il Presidente della Confedilizia Veneto Vigne e il Presidente dell'Associazione territoriale di Venezia Segalin

si economica – del rapporto *Economic Outlook* dell'Ocse. In Confedilizia, il Presidente confederale ha presieduto una sessione del Consiglio direttivo e partecipato a riunioni di legali dell'organizzazione sulla normativa delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo e del Coordinamento condominiale. A Cortina d'Ampezzo, Sforza Fogliani ha tirato le conclusioni del Convegno – organizzato dalla Confedilizia veneta – sul tema "La nuova legge di tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale. Un'opportunità o un peso?"

Sempre numerose le presenze del Presidente confederale sui mass media. Segnaliamo, tra le altre, quelle al Tg 2, alla trasmissione "Focus" di 24 ore-Tv, a "Rai news 24" di Rai 3, alla Tv Ansa Bloomberg, a Tv Veneto news e alle radio Rai uno (trasmissioni "Istruzioni per l'uso"), Rtl, Radiorai, Italia radio e Radio Capital.

Il Vicepresidente confederale Vigne ha presieduto, a Mestre, una riunione delle Associazioni territoriali Confedilizia del Veneto e un'assemblea pubblica promossa dall'Associazione di Venezia sui Consorzi di bonifica e sul nuovo Prg. Ha pure partecipato all'Assemblea dell'Associazione territoriale di Bolzano e rappresentato l'organizzazione al Forum dell'Anacam sul tema "L'ascensore fra sicurezza e tecnologia", ove ha svolto un dettagliato intervento tecnico in argomento.

21 ottobre '01, censimento abitazioni ed edifici

Domenica 21 ottobre '01 si terrà – contemporaneamente a quello della popolazione – il censimento generale delle abitazioni e degli edifici (quest'ultimo è al suo debutto).

A termini del D.P.R. 22.5.'01 n. 276 (ora pubblicato, e recante il Regolamento di esecuzione dei censimenti), "Il censimento generale delle abitazioni, che comprende anche il censimento degli edifici, fornisce informazioni sulla consistenza numerica e sulle caratteristiche delle abitazioni e degli edifici. Il censimento degli edifici consente, altresì, la normalizzazione degli elenchi comunali degli edifici" (art. 2, comma 2, predetto D.P.R.). In particolare – a tenore dell'art. 4, commi 1 e 2 sempre del predetto provvedimento – "Il censimento generale delle abitazioni rileva, in ciascun Comune, la consistenza numerica e le caratteristiche delle abitazioni, occupate e non occupate, nonché la sola consistenza degli altri tipi di alloggio occupati". Dal canto suo, "Il censimento degli edifici rileva, in ciascun Comune, la consistenza numerica e le caratteristiche degli edifici ad uso residenziale o misto nonché, nelle sole località abitate, la consistenza numerica degli edifici ad uso non residenziale e di quelli non utilizzati". Il provvedimento citato (che sottolinea la riservatezza alla quale i dati del censimento sono sottoposti) definisce anche – al suo art. 7 – le unità di rilevazione dei due censimenti.

Le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia sono già state invitate a predisporre i necessari servizi per i soci.

Ci ha lasciati Antonio Guarnieri

A fine agosto, è mancato ai suoi familiari e alla Confedilizia il Vicepresidente nazionale ing. Antonio Guarnieri, presidente – anche – della nostra Associazione territoriale di Firenze. Guarnieri ci rappresentava, altresì, nel Comitato esecutivo dell'UIPI-Unione internazionale della proprietà immobiliare e nel Comitato direttivo dell'EPF-Federazione europea della proprietà.

Riservato, schivo di esibizionismi, ricordiamo tutti la sua presenza sempre discreta e i suoi interventi incisivi e contenuti, che lo caratterizzavano. Così come ricordiamo la sua grande esperienza nel campo tecnico ed in quello immobiliare, in particolare.

La Confedilizia ne compiangia la perdita e rinnova ai familiari i sentimenti più vivi di cordoglio e di partecipazione al comune dolore.

APPUNTAMENTI

Rimi 2001

Alla Fiera di Roma (padi-gliani 23 e 24) dal 30 novembre al 2 dicembre 2001 – organizzata dalla *Borsa immobiliare* di Roma – IV Rassegna del Mercato Immobiliare (Rimi 2001).

Informazioni: tel. 06/6796586.

Serbatoi interrati, annullato il decreto

È stato annullato dalla Corte costituzionale – con sentenza 5.7.'01, n. 266 – il d.m. 24.5.'99, n. 246 (cfr. *Cn* ott. '99 e magg. '01), che prevedeva l'obbligo di "registrare" i serbatoi interrati (esistenti alla data di entrata in vigore del precitato provvedimento ministeriale) presso l'Agenzia regionale o provinciale per la protezione dell'ambiente competente per territorio (ovvero, ove questa non fosse costituita, presso l'organismo individuato transitoriamente dalla Regione).

La Consulta ha rilevato come la disciplina in questione fosse "priva di base legislativa e pertanto lesiva dell'autonomia provinciale", essendo stati abrogati i provvedimenti legislativi sui quali poggiava.

Misiti torna presidente Consiglio Lavori pubblici

Il prof. ing. Aurelio Misiti è stato nominato, dal Consiglio dei ministri, presidente del Consiglio superiore dei Lavori pubblici, carica dalla quale si era dimesso nel 1999 (sostituito dal prof. Giuseppe Campos Venuti, che si è ora – a sua volta – dimesso).

Il Presidente confederale – ricordando la coraggiosa presa di posizione di Misiti, a fianco della Confedilizia, contro il disegno di legge del Governo D'Alema per l'obbligatoria istituzione del "libretto casa" per ogni fabbricato – ha fatto pervenire al neo presidente le più vive felicitazioni della nostra organizzazione, con l'augurio di una proficua collaborazione.

Merloni al vertice dell'Assonime

Vittorio Merloni è il nuovo presidente di Assonime-Associazione nazionale delle società per azioni. Vicepresidenti, Paolo Fresco e Natalino Irti.

A Merloni sono giunti i rallegramenti del Presidente confederale, a nome della Confedilizia.

Verucci a capo Ufficio legislativo Giustizia

Giovanni Verucci, magistrato di Cassazione, è stato nominato dal Governo a capo dell'Ufficio legislativo del Ministero della giustizia. Congratulazioni dalla Confedilizia.

L'ex ministro Radice presidente Confapi

Roberto Radice è stato eletto nuovo presidente della Confapi. Radice, già ministro dei Lavori pubblici del primo governo Berlusconi, ha sostituito Luciano Bolzoni, giunto alla scadenza del suo secondo mandato alla guida della Confederazione della piccola e media industria privata.

Il Presidente confederale ha fatto pervenire gli auguri della nostra organizzazione al neopresidente, nel ricordo di una proficua collaborazione.

D'Artista presidente Federazione Abruzzo-Molise

Il geom. Ermanno D'Artista è stato eletto presidente della Federazione regionale Abruzzo-Molise della Confedilizia. Vicepresidente è stato eletto l'avv. Antonio Scunzio.

CURIOSITÀ

Mattoni del muro

Sul sito www.berlinwall.net è possibile acquistare pezzi originali del muro di Berlino. Il prezzo va dai 400 dollari (oltre 900 mila lire) per un rettangolo di circa 25 centimetri per 20, ai 40 dollari (più di 90 mila lire) per un minuscolo 7 per 3. (P.V., "Corriere della Sera" 10/8/2001).

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica
di giurisprudenza
locatizia e condominiale

I principali Accordi territoriali
per le locazioni agevolate

Aggiornamento continuo
sulle decisioni dei Tribunali
in materia di sfratti

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Lampadine con etichetta Ue

Etichettatura obbligatoria non solo per carni e prodotti alimentari, ma anche per le lampadine. Oltre alla salute anche la spesa rientra tra le priorità dei consumatori, che d'ora in poi potranno scegliere più facilmente quale lampadina acquistare leggendone consumo e durata sull'etichetta riportata sulla confezione.

L'obbligo dell'etichetta è imposto da una direttiva europea recepita da un decreto del Ministero delle attività produttive pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'11.8.'01. Le confezioni delle lampadine dovranno presentare una semplice illustrazione a colori in cui dovrà essere specificata la classe di efficienza energetica della lampadina misurata sulle prime sette lettere dell'alfabeto, il flusso luminoso espresso in lumen, la potenza assorbita in watt e la durata media. All'interno della confezione dovrà inoltre essere inserita una scheda informativa.

Confedilizia, "denunciò per prima la speculazione"

SVENDOPOLI Corrado Sforza Fogliani denuncia: la riduzione del prezzo è un'operazione clientelare, studiata a tavolino per fini politici

«E io vi dico, indagate sulle cooperative»

Il presidente di Confedilizia accusa: acquistano con lo sconto e rivendono a prezzo pieno



«E io vi dico, indagate sulle cooperative»... Confedilizia denuncia la speculazione immobiliare... «E io vi dico, indagate sulle cooperative»... Confedilizia denuncia la speculazione immobiliare... «E io vi dico, indagate sulle cooperative»... Confedilizia denuncia la speculazione immobiliare...

Libero ha condotto in agosto una campagna di stampa contro il fenomeno della "svendita" (come l'abbiamo chiamata più volte su queste colonne) del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. Sono state così appieno confermate le (documentate, e ripetute) denunce della nostra organizzazione e del nostro notiziario: basti ricordare che all'argomento dedicammo la prima pagina di *Cn* del giugno dell'anno scorso e la polemica (cfr. *Cn* giugno e, anche, luglio '00) fra il Presidente confederale e il presidente dell'Inpdap, Rocco Familiari, quello che ha oggi denunciato "collusioni" tra funzionari del suo ente e le cooperative, ma che solo un anno fa - appunto in polemica con noi - sosteneva (sulle colonne del filogovernativo *L'Espresso*) che Confedilizia era una lobby che - opponendosi alla "svendita" - voleva proteggere "i grandi gruppi immobiliari". Nel frattempo, Giuliano Cazzola - componente del collegio sindacale dell'ente - ha così scritto, peraltro su *24 Ore* del 27 luglio scorso: "Alla base della cattiva performance della dismissione ordinaria (e della ricaduta negativa sui conti pubblici) si trova certamente l'assetto consociativo che era addirittura suggerito dalle norme e dalle circolari attuative. È noto, infatti, che gli inquilini erano invitati ad associarsi in cooperativa allo scopo di acquistare gli edifici in blocco: in questa maniera avrebbero ottenuto uno sconto maggiore sul prezzo stabilito (il 40,7% anziché il 30%). Tra l'altro, gli enti hanno voluto prioritariamente trattare con le forme associate e non con i singoli affittuari. La procedura in sé sembrava razionale: meglio negoziare - si diceva - con pochi qualificati soggetti che con una pleora di famiglie. In realtà, ben presto è emersa l'altra faccia della medaglia. Con tale impostazione si è costruita una vera e propria rendita di posizione per i sindacati degli inquilini e il movimento cooperativo (anzi, troppo spesso si sono fatti avanti soggetti spuri di incerta provenienza e dotati di equivoche protezioni all'interno degli enti). La posta in gioco è evidente: a parte il rafforzamento organizzativo delle associazioni che si sono spartite il mercato, fa gola il pacchetto di immobili (pari circa a un terzo di quelli posti in vendita) che non vengono venduti agli inquilini non disposti a comprare. In pratica, l'acquisto può essere perfezionato dalla cooperativa costituita dagli altri inquilini, i quali saranno ben felici di far subentrare il soggetto collettivo al loro posto. Si stima che con questo marchingegno, nel giro di un decennio, un patrimonio immobiliare del valore di almeno seimila miliardi può essere acquisito dalle forme associate a un prezzo fortemente scontato (oltre il 40%)".

Sopra, il titolo a tutta pagina che *Libero* ha riservato all'intervista al Presidente confederale, nella seconda puntata della sua inchiesta. Nell'edizione del 2/9, lo stesso quotidiano ha pubblicato un'altra intervista al Presidente confederale. Nel titolo, si dava atto che "Confedilizia denunciò per prima la speculazione".

La società libera, l'ordine spontaneo, si basano su lealtà e fiducia. La consapevolezza che le obbligazioni assunte dagli stipulanti privati possono essere derogate dall'autorità pubblica impianta nel cuore umano il tarlo della sfiducia ed eccita l'animo alla ricerca di espedienti per sottrarsi ai patti e rifiutare il dovuto, quando fa comodo. Viene scoraggiata la condotta morale degli uomini. Lealtà e fiducia scemano dove è sempre possibile organizzare un gruppo, una fazione, e premere sui governanti per annullare accordi regolarmente sottoscritti.

Pietro Di Muccio

MINISTERO DELL'INTERNO

Andamento delle procedure di sfratto per immobili abitativi nell'anno 1999

| Procedure di sfratto | Anno 1999 | Anno 1998 | Variazione % |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------------|
| Provvedimenti di sfratto emessi | 37.678 | 44.919 | -16,12 |
| Richieste di esecuzione (*) | 94.747 | 126.011 | -24,81 |
| Sfratti eseguiti (**) | 17.488 | 19.821 | -11,77 |

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Gli stessi dati - sempre forniti dal Ministero dell'interno - distinti provincia per provincia possono essere richiesti dalle Associazioni territoriali alla Confedilizia centrale.



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

Comitato esecutivo a Monaco

Il 2 e 3 ottobre si terrà a Monaco il Comitato esecutivo dell'Uiipi, unitamente ad una riunione del Comitato di lavoro dell'organizzazione. All'o.d.g. i Rapporti del Presidente, del Segretario Generale e del Rappresentante permanente a Bruxelles nonché dei vari Presidenti dei Comitati di settore. Il Comitato esecutivo è anche chiamato a fissare le date e i luoghi dell'Assemblea Generale e delle prossime riunioni del Comitato esecutivo.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

A Bruxelles conferenza sugli investimenti immobiliari

Il 4 e 5 ottobre prossimi a Bruxelles con la collaborazione della European Property Federation (EPF) si terrà la conferenza intitolata EuroEstate-European Real Estate Investment Summit, nel corso della quale verranno analizzati l'andamento del mercato immobiliare in Europa e le potenzialità di sviluppo. La conferenza avrà luogo presso il Diamant Conference and Business Center, 80 Boulevard A. Reyers, B-1030, Bruxelles.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Case popolari, riscatto con valutazione tecnica

A Candiolo, in provincia di Torino, il Comune aveva consentito ai titolari del diritto di superficie il riscatto della piena proprietà dell'area Peep su cui sorge il loro stabile. Ma a prezzi molto alti: i terreni sono stati infatti stimati in 4 miliardi di lire, sulla scorta di una valutazione derivante dall'applicazione di un'aliquota percentuale al valore dello stabile interessato.

Un sistema contestato dagli inquilini-proprietari, che poi hanno ottenuto soddisfazione dal Ministero delle Infrastrutture. "Il Ministero - dice Nadia Redoglia, residente nel quartiere e promotrice della protesta - ha dato ragione alla nostra istanza, riconoscendo che la valutazione deve essere di carattere tecnico e non convenzionale come quella basata su una percentuale del valore del fabbricato".

La questione si riferisce alla normativa (recata dall'articolo 31, commi 45-59, legge 448/1998) in base alla quale i Comuni possono concedere agli abitanti dei Peep di "trasformare" il diritto di superficie in diritto di proprietà piena verso il pagamento di una determinata somma: questa deve essere calcolata dal Comune "in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree".

Tra l'altro, contemporaneamente alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, si può altresì procedere a commutare le convenzioni di cui alla legge 865/1971 in convenzioni ai sensi della legge 10/1977.

Nella pratica, invece, tutto questo calcolo viene spesso "semplificato", con criteri più o meno "politici", applicando una data aliquota al valore di mercato del fabbricato di cui si vuole "riscattare" il diritto di proprietà, da diritto di superficie che era.

Il Ministero dei lavori pubblici ha cassato però questi comportamenti: in una nota del 16 maggio 2001 (prot. n. 915 della Direzione generale delle Aree urbane e dell'edilizia residenziale) si richiamano i Comuni ad applicare la percentuale del 60 per cento (prescritta dal riferimento comma 48) al valore che si ricava applicando le norme di calcolo dettate per determinare l'importo dell'indennità di espropriazione.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Fiaip in campo da venticinque anni

Mille persone festeggiano la federazione in crociera

Nella settimana tra l'11 e il 18 giugno scorsi la Fiaip ha celebrato i 25 anni dalla sua fondazione con una bella crociera sulla nuova "Costa Classica" tra la laguna veneta e l'arcipelago greco, cui hanno partecipato, tra associati, familiari e amici circa un migliaio di persone: assente giustificato, per improrogabili motivi dell'ultimissima ora, il presidente Eusto Allegretti, la cui profonda costernazione per l'imprevisto, ovviamente accompagnata dalla più viva partecipazione all'evento, è stata ottimamente rappresentata da tutta la dirigenza nazionale. Non è stato soltanto un avvenimento vacanziero: coi comunque prevalenti momenti di legittimo svago si sono coniugati, con giusto dosaggio, sia alcuni incontri dedicati ai temi professionali sia altri destinati alle iniziative culturali sollecitate e inerenti ai meravigliosi luoghi visitati: un bellissimo e innovativo modo per sottolineare i 25 anni di qualificata presenza della Federazione italiana degli agenti immobiliari nel quadro economico e imprenditoriale nazionale.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Cassaportieri@libero.it

È stato attivato l'indirizzo di posta elettronica cassaportieri@libero.it. L'utilizzo della posta elettronica può risultare comodo per le comunicazioni che non necessitano di allegati particolari. Tale sistema può risultare comodo, per esempio, per comunicare la cessazione di dipendenti, o le variazioni di dati oppure per chiedere informazioni sullo stato delle pratiche. Può anche essere utilizzato per ricevere la modulistica. Inoltre sarà presto attivato il sito internet della Cassa, che renderà lo scambio di informazioni ancora più semplice.

Software cassa portieri

È sempre disponibile il software "Cassa Portieri" versione Windows. Il programma effettua i calcoli dell'indennità di malattia, stampa le lettere di comunicazione e tutta le modulistica necessaria nei rapporti con il Fondo, evitando così la compilazione manuale degli stessi. La procedura mantiene inoltre lo storico delle richieste effettuate mettendo al riparo l'utilizzatore da possibili dimenticanze e dalla eventualità, quindi, di incappare nei termini di decadenza. Il programma è gratuito e può essere richiesto agli uffici della Cassa (Via Tagliamento 45, 00198 Roma).



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà e assemblea

"Multiproprietà e assemblea": questo il titolo della nota di Camillo Belfiore alla sentenza della Corte d'appello di Genova 29.9.'00, che viene pubblicata su *Giurisprudenza di merito*, n. 2/'01. In quest'ultima decisione, il predetto organo giurisdizionale - premesso che "la c.d. multiproprietà immobiliare con godimento turnario del bene non è assimilabile alla comunione" - aveva stabilito che "la delibera assembleare della multiproprietà concernente radicali modificazioni della struttura e del funzionamento della multiproprietà richiede partecipazione e adesione di tutti i multiproprietari".



Segnali positivi dal Dpof

Si è svolta a Milano – presso la sede di Assoedilizia, Associazione milanese della Confedilizia – una riunione del Cofic. Nel corso dell'incontro – presieduto dal Portavoce, Papa, con la presenza del rappresentante della Confedilizia nel Cofic, Rosselli – è stata salutata con soddisfazione la proposta del Governo (contenuta nel Documento di programmazione economica e finanziaria) di equiparazione ai fini fiscali alla disciplina dei fondi mobiliari, che lo scorso anno la Confedilizia aveva proposto di inserire all'interno della Finanziaria 2001 e che ha trovato ora accoglimento nel documento che pone le basi dell'attività del Governo in campo economico-finanziario.

Il Coordinamento si è soffermato anche sulle prospettive di coinvolgimento dei fondi nel procedimento di dismissioni immobiliari.



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

Testo Unico sull'Edilizia

Il Testo Unico sull'Edilizia varato dal Governo Amato lo scorso maggio – che dovrebbe entrare in vigore l'1/1/2002 – è certamente un'opera meritoria in quanto uniforma il settore dell'Edilizia con le sue numerose e disparate leggi e norme, ma nello stesso tempo riporta, in regioni come ad esempio la Lombardia, ad una burocrazia recentemente dimenticata e a un conseguente scontro aperto fra Stato e Regione sul principio di sussidiarietà. "Al di fuori di ogni risvolto politico" – ha affermato Claudio Lossa, Dirigente CAAM/FIMAA Milano e Presidente del Comitato Prezzi della CCIAA – "ciò che maggiormente incide è l'aspetto pratico: tempi nuovamente allungati, costi maggiorati, recuperi edilizi più difficili, maggiori vincoli nelle ristrutturazioni, rallentamenti per le nuove costruzioni, minori garanzie sia per i Comuni che per i privati con l'eliminazione della responsabilità del progettista. Tutto questo incide ovviamente sui costi, quindi sui prezzi degli immobili e sulla disponibilità del prodotto".

Sulla base di queste problematiche, il nuovo Governo ha già incluso nella manovra dei 100 giorni un Disegno di Legge recante "Primi interventi per il rilancio delle infrastrutture e delle attività produttive" che prevede, fra le altre cose, la liberalizzazione delle ristrutturazioni di immobili, la soppressione degli adempimenti burocratici inutili a carico dei privati e delle imprese, l'estensione alle nuove costruzioni della Dia per i lavori privati. "Più in dettaglio" – ha affermato Sestilio Paletti, Presidente Aspesi – "il nuovo Disegno di Legge prevede la presentazione della semplice Dia in alternativa a concessioni e ad autorizzazioni edilizie per operare interventi edilizi minori, ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico, gli interventi sottoposti a concessione, i sopralti, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni. Noi del settore ci auguriamo che venga riconfermata l'autonomia delle Regioni per salvaguardare quanto fatto fino ad ora per un mercato più snello e più accessibile e che i benefici introdotti dalla Super Dia vengano estesi anche alle altre regioni italiane".

Questi i temi affrontati dal convegno organizzato da CAAM/FIMAA Milano ed Aspesi, tenutosi presso l'Unione del Commercio di Milano.



(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ascensori, più tempo per i collaudi

Slitta al 30 giugno 2002 il collaudo degli ascensori installati prima del 1° luglio 1999. È quanto prevede lo schema di regolamento approvato il 10 agosto dal Consiglio dei ministri e che consentirà di regolarizzare la situazione di circa 25 mila impianti.

In merito cfr. Cn luglio '01.



Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuovo organigramma Associazione

Presidente Nazionale: Aldo Pezzana Capranica del Grillo.

Vice Presidenti Nazionali: Ippolito Calvi di Bergolo – Ippolito Bevilacqua Ariosti – Livia Aldobrandini Pediconi.

Consiglieri Nazionali: Aimone di Seyssel d'Aix, Leopoldo Mazzetti, Augusta Desideria Pozzi Serafini, Agnese Mazzei, Patrizia Memmo Ruspoli.

Giunta esecutiva: Aldo Pezzana Capranica del Grillo, Ippolito Calvi di Bergolo, Ippolito Bevilacqua Ariosti, Livia Pediconi Aldobrandini, Agnese Mazzei, Aimone di Seyssel d'Aix, Augusta Desideria Pozzi Serafini, Leopoldo Mazzetti, Giovanni Tortorici Montaperto di Raffadali.

Collegio dei Revisori dei Conti: Ferdinando Cassinis, Luciana Masetti Faina, Maria Termini.

Collegio dei Proviviri: Corrado Orlandi Contucci, Federico Tacoli, Alfonso Pucci della Genga.

Il nuovo Presidente ha – tra i suoi primi atti – confermato il Presidente confederale Sforza Fogliani nel Comitato di presidenza dell'Associazione.

Pagamento tramite beni culturali impossibile per i tributi autoliquidati

Il pagamento del tributo tramite cessione di beni culturali, previsto dalla normativa sull'imposta di successione (art. 39 d.lgs 346/90), non trova applicazione per il pagamento dei tributi da versarsi in autoliquidazione (imposte ipotecaria, catastale, di bollo, tasse ipotecarie e imposta sostitutiva dell'Invim). Le proposte di pagamento mediante cessione dei beni culturali, infatti, possono essere avanzate solo per le imposte, gli interessi e le sanzioni amministrative che vengono liquidati dagli uffici tributari.

Lo ha precisato l'Agenzia delle Entrate delle Finanze con Risoluzione 3.7/01, n. 102.

Viaggi in India e Spagna

L'Adsi organizza un viaggio in India (dal 23/10 al 4/11) ed un viaggio in Spagna (dal 7 all'11/11), alla scoperta delle residenze di alcuni Maharaja indiani e dei castelli e palazzi della Catalogna spagnola.

Per l'intera durata dei viaggi, le comitive dei partecipanti saranno accompagnate – in rappresentanza dell'Adsi – da Andrea Serlupi Crescenzi.

Mantenimento e gestione delle dimore

Carlo Gnechi Ruscone, dell'Adsi Lombardia, ha curato un (prezioso e completo) supplemento a "Le Dimore Storiche" sul tema "Come mantenere e gestire in modo unitario le Dimore Storiche in occasione delle sistemazioni patrimoniali familiari e nella successione". Hanno collaborato alla redazione del testo (che tratta – tra l'altro – delle società immobiliari, delle Fondazioni e dei trusts oltre che dei fidecommessi) Francesco Balossi Restelli, Gaetano Brambilla di Civesio e Giuseppe Fallizia. È presentata anche una soluzione per una dimora storica-tipo.

Su "Le Dimore Storiche"

Sul n. 3/00 de "Le Dimore Storiche" segnaliamo l'esauritivo contributo di Niccolò Pasolini dall'Onda dal titolo "L'accesso al pubblico negli immobili privati vincolati". Sul n. 1/01 quelli di Giuseppe Carta (Dimore Storiche e crisi della modernità) e Francesco Saverio Brancato (La prevenzione innanzitutto).

Casa storica in lascito, sì all'imposta

Non sfuggono all'applicazione delle imposte ipocatastali gli immobili storici caduti in successione. L'esclusione dall'attivo ereditario dei beni culturali vincolati ai sensi della legge n. 1089/39, prevista dall'art. 13 del dlgs n. 346/90, vale nei riguardi del tributo successorio e non anche per le imposte ipotecarie e catastali. Non rileva il fatto che le norme relative a tali ultime imposte rimandino, per quanto concerne la determinazione della base imponibile, alle disposizioni sulle imposte di successione e donazione. Lo sostiene la direzione regionale veneta dell'Agenzia delle entrate con nota prot. 18579/2001 del 14 giugno.

La questione era stata sollevata da un Ufficio di quella regione dopo una sentenza della Commissione tributaria provinciale di Belluno, che aveva invece accolto il ricorso presentato dal contribuente avverso l'avviso di liquidazione delle imposte ipocatastali. Nella decisione anzidetta si fa presente che il rinvio alle norme del dlgs n. 346/90 operato dall'art. 2 del dlgs n. 347/90 vale non solo per la determinazione della base imponibile, ma anche per escludere dalle imposte proporzionali ipocatastali gli immobili vincolati esclusi dall'attivo ereditario ai fini del tributo successorio.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

La nuova prelazione per l'affittuario

La Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria ha organizzato un incontro con i responsabili delle Associazioni Provinciali per dibattere un tema quanto mai di attualità: l'applicazione del decreto legislativo n. 228 del 18 maggio 2001: "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57", pubblicato in G.U. n. 149/L del 15 marzo 2001. La riunione si è tenuta a Milano, nella sede della Federazione. L'obiettivo è stato quello di esaminare e discutere gli adempimenti operativi previsti dal decreto.

A introdurre l'argomento sono stati chiamati legali, esperti di diritto agrario: gli avvocati Luigi Garbagnati, Cristina Cantù, Francesco Cappa, Antonio Vincenzi.

Ha aperto i lavori il Presidente avv. Giuseppe Visconti, che ha sottolineato l'importanza di approfondire i contenuti di questa normativa, che direttamente coinvolge la proprietà fondiaria, in particolare per quanto riguarda l'articolo 5, che ha previsto l'inserimento di un nuovo art. 4-bis, intitolato "diritto di prelazione in caso di nuovo affitto", nella l.n. 203/82, "norme sui contratti agrari" (cfr. Cn maggio, giugno e luglio '01).

L'avv. Luigi Garbagnati ha esposto alcune considerazioni di carattere generale sull'applicabilità di questa norma alle convenzioni concluse con le modalità di cui all'art. 45 l. n. 203/1982 in corso al momento dell'entrata in vigore della legge. "È vero – ha sostenuto Garbagnati – che se si ritenesse la norma applicabile alle sole convenzioni future e non a quelle in scadenza, la disposizione avrebbe una portata ben più limitata. Tuttavia non penso che l'art. 4-bis possa ritenersi applicabile alle convenzioni in corso: sia perché il decreto n. 228/2001 non contiene una disposizione analoga all'art. 53 l.n. 203 del 1982 che, al 1° co., dettava la regola generale della disciplina intertemporale di quella legge; sia perché, stante il principio di cui all'art. 11 disp. prel. cod. civ. ("la legge non dispone che per l'avvenire, essa non ha effetto retroattivo"), la nuova norma non può incidere sui rapporti già costituiti, né regolarli quando si siano già realizzati i presupposti di fatto che erano necessari e sufficienti perché, secondo la norma vigente in quel momento, il diritto nascesse; sia, infine, perché l'art. 11 del decreto all'ultimo comma ha statuito la retroattività della norma, mentre un'analoga disposizione non è contenuta nell'art. 5". La teoria sostenuta da Garbagnati è avvalorata dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione (sentenza 17 dicembre 1981, n. 6698) che ha ribadito il principio secondo cui la legge dispone solo per l'avvenire: principio che, in difetto di disposizione transitoria, è applicabile anche al decreto in esame. In sostanza Garbagnati considera inapplicabile il nuovo art. 4-bis ai contratti in scadenza; in altri termini: la nuova disposizione regolerebbe i soli contratti successivi alla sua entrata in vigore.

Questa tesi non è stata del tutto condivisa dall'avv. Cristina Cantù, che ha considerato la possibilità dell'applicabilità dell'art. 4-bis anche ai contratti in corso. La norma, secondo Cantù, ha un tenore generale e richiamando gli articoli 1 (affitto a coltivatore diretto) e 22 (affitto a non coltivare diretto) della l.n. 203/82, che a loro volta fanno riferimento ai contratti in corso, si riferirebbe anch'essa a questi stessi contratti. L'avv. Cantù ha sostenuto che "Il decreto di cui ci stiamo occupando, legittimo o meno che sia, tant'è che non è da escludere che la Corte Costituzionale probabilmente sarà chiamata a pronunciarsi in ordine alla sussistenza o meno di un eccesso di delega, ha sicuramente una portata innovativa, perché è la prima volta che il legislatore introduce un diritto di prelazione su un diritto personale di godimento". Cantù, quindi, ha spiegato quali sono gli adempimenti pratici che il locatore deve espletare ex art. 4-bis. "Il locatore, che intende concedere in affitto il fondo ai terzi (comma 1°), dovrà alla scadenza del contratto – ha precisato Cristina Cantù – comunicare, con raccomandata r.r., le offerte ricevute (le più "favorevoli", la scelta dell'offerta più "favorevole" sarà, ovviamente, lasciata alla discrezionalità del proprietario), almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto". Ha fatto, poi, presente che "i 90 giorni devono essere letti in relazione al termine di 6 mesi, previsto dal comma 4° dello stesso articolo. Molto importante è il contenuto del comma 2°, in cui si prevede che il diritto di prelazione non sussiste in caso di comunicazione, da parte del conduttore, di non volere rinnovare l'affitto, oltre che nei casi di cessazione del rapporto per grave inadempimento o recesso". Interpretando questo comma, si può desumere che tale rinuncia possa essere inserita anche all'interno di un contratto di deroga, ex art. 45 l.n. 203/82, garantita dall'assistenza delle organizzazioni professionali delle parti (la clausola potrebbe essere: "Il Signor ... (affittuario) ... dichiara fin da ora che, alla scadenza del 10/11/..., non intende rinnovare il contratto d'affitto"). L'art. 4-bis, infatti, non ha variato l'art. 45, comma 2°, della norma stessa, che prevede le ipotesi di inderogabilità della l.n. 203/82. Tuttavia è da prendere in considerazione anche la tesi contraria, cioè la impossibilità da parte delle convenzioni ex art. 45, di derogare alla norma della prelazione sull'affitto. Ciò sulla base del fatto che

l'art. 4-bis richiama per molti versi la disciplina della prelazione in caso di vendita del fondo (l.n. 590/65 e 817/71).

L'avv. Antonio Vincenzi ha valutato di difficile interpretabilità un decreto che utilizza espressioni ermetiche e poco chiarificatrici, in particolare con riferimento all'art. 5. "Certo, già nella contrattazione collettiva era stato previsto l'istituto della prelazione per l'affittuario – ha detto Vincenzi – ma i problemi pratici che la norma, come formulata, presenta sono molti". Vincenzi ha aggiunto, poi, che "In materia di prelazione sulla vendita, più volte la Cassazione, ubbidendo ad esigenze di carattere sostanziale, ha tenuto conto delle istanze di tutela della parte più debole, considerando illegittima qualsiasi rinuncia preventiva da parte dell'affittuario. Si potrebbe evidenziare che nella nuova forma di prelazione a favore dell'affittuario queste esigenze sarebbero garantite dall'intervento delle Associazioni di Categoria, con la redazione di convenzioni ex art. 45 l.n. 203/82".

L'avv. Francesco Cappa ha fatto presente, in ordine al problema dell'applicabilità o meno dell'art. 4-bis ai contratti in corso o scaduti, che possono verificarsi varie situazioni, tutte da tenere in conto: la convenzione o la scrittura privata, appunto, può essere ancora in corso oppure può essere scaduta, ma il rilascio può non essere avvenuto; in questo caso il proprietario può avere iniziato l'azione giudiziale per il rilascio del fondo oppure tale azione può non essere stata esperita.

Il Direttore della Federazione Nazionale Proprietà Fondiaria, dott. Antonio Oliva, ha esordito sottolineando che la legge 5 marzo 2001, n. 57 (art. 7 e 8), che ha attribuito al governo la delega a legiferare in materia di orientamento e modernizzazione del settore agricolo, forestale e della pesca, contiene dei principi fondamentali, ampiamente condivisibili, che preannunciano una reale svolta verso una nuova politica rurale, che tenga conto finalmente di una concreta e effettiva multifunzionalità dell'impresa agricola, di una corretta gestione del territorio e dell'ambiente. "Con questa legge – ha sostenuto Oliva – in coerenza con la Politica Agricola Comune, si vogliono creare le condizioni, attese da anni dalla proprietà agricola e dall'impresa, per promuovere il sostegno e lo sviluppo economico dell'agricoltura e dell'ambiente rurale, ammodernare le strutture produttive e agricole, garantire la tutela della salute dei consumatori e, aspetto estremamente importante per il futuro del nostro mondo agricolo, favorire l'insediamento e la permanenza dei giovani". Oliva ha, quindi, preso in esame il Decreto legislativo n. 228/2001 di orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della suddetta legge. "Il decreto legislativo, attuativo della legge di orientamento, ha recepito solo in parte i principi contenuti nella delega al governo – ha sottolineato il Direttore Oliva – e nello stesso tempo ha introdotto delle norme che potrebbero configurare un eccesso del potere di delega, in quanto si è legiferato su aspetti non contemplati nella delega stessa. Ad esempio l'art. 5, che prevede l'introduzione del diritto di prelazione sull'affitto dei terreni agricoli, con l'inserimento di un nuovo art. 4-bis nella legge 203/82 sulle norme dei contratti agrari". Oliva ha, quindi, auspicato che, a breve, si trovi una soluzione a livello politico, che vada nella direzione di una reale svolta innovativa del mondo rurale.

Si ritiene utile segnalare che i 90 giorni, di cui al comma 1° dell'art. 5 del decreto in questione, sono scaduti il 12 agosto 2001 per i contratti di affitto con scadenza 10.11.2001.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Indagine conoscitiva sull'euro

Carlo Carli ha rappresentato l'Assoutenti nell'audizione effettuata dalle Commissioni Bilancio e Finanze della Camera dei Deputati nell'ambito dell'indagine conoscitiva sui problemi connessi all'introduzione dell'euro. È stato esaurientemente illustrato il punto di vista dell'organizzazione sulla relativa problematica.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Amministratore nominato dall'Autorità Giudiziaria

L'ultimo numero dell'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 4/01) pubblica un'esauritiva rassegna di giurisprudenza tematica sul tema "Amministratore nominato dall'Autorità Giudiziaria".

Altre rassegne tematiche d'interesse degli amministratori condominiali sono pubblicate, com'è noto, nei due volumi "Rassegna di giurisprudenza locatizia e condominiale" pubblicati – rispettivamente nel 1998 e nel 2000 – dalla Confedilizia edizioni e a suo tempo diffuse a tutte le strutture territoriali della Confedilizia.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il trust immobiliare per la gestione di immobili in comproprietà

Anche nel settore immobiliare il trust può essere impiegato assai efficacemente per fare fronte a problemi non risolvibili con gli strumenti giuridici tradizionali. A titolo meramente esemplificativo, ecco un'applicazione.

Tizio, Caio e Sempronio sono fratelli e comproprietari di alcuni beni immobili; hanno ragione di temere che possano sorgere in futuro problemi legati all'amministrazione di detta comproprietà se non addirittura difficoltà circa la divisione degli stessi.

Essendo i rapporti tra i fratelli buoni, essi, di comune accordo, decidono di trovare una soluzione per prevenire eventuali litigi relativi all'amministrazione della proprietà comune e il dissesto finanziario di uno di essi. In tale ipotesi le norme del Codice civile in materia di comunione non sembrano essere idonee a regolamentare in modo efficiente la fattispecie, raggiungendo gli scopi prefissati dalla parti; ciò, per le seguenti ragioni:

- in caso di disaccordo riguardo alla gestione degli immobili in comproprietà si potrebbero, tra i fratelli, verificare controversie e contenziosi di lunga e difficile risoluzione (con costi legali assai elevati).
- in caso di dissesto finanziario di uno dei tre fratelli, ad esempio Caio, la quota di quest'ultimo potrebbe essere aggredita dai suoi creditori, con evidente pregiudizio per gli altri comproprietari degli immobili.

In tale ipotesi, la soluzione ideale per il raggiungimento dei predetti obiettivi è data dall'istituzione di un trust in cui i tre fratelli conferiscono gli immobili. Detto trust avrà come scopo, ad esempio, l'amministrazione da parte di un unico soggetto (il trustee del trust) dei beni immobili sopraccitati.

Il trustee, in base a quanto stabilito dall'atto costitutivo del trust, dovrà amministrare e gestire i beni secondo direttive ben precise, previamente individuate nelle clausole dell'atto, con i poteri e le facoltà spettanti al proprietario al fine sia di prevenire eventuali conflitti di qualsiasi genere sia di fare in modo che i beni in trust siano destinati alla discendenza dei disponenti o, in particolari circostanze, agli stessi disponenti (i tre fratelli).

È bene precisare che, secondo l'orientamento più recente, il trasferimento dei beni in trust sarebbe soggetto ad imposta di registro in misura fissa (lire 250.000), consentendo quindi il trasferimento dei beni immobili in trust con un limitatissimo impatto fiscale.

Viene così creato un patrimonio separato, gestito da un soggetto terzo ed autonomo (il trustee) volto a una gestione efficiente dei beni immobili.

Si pensi a quante controversie tra familiari si potrebbero evitare ogni anno attraverso la diffusione e l'applicazione di questa particolare tipologia di trust immobiliare.

È per tale ragione che le future iniziative di Assotrusters avranno il compito di diffondere l'impiego del trust immobiliare illustrandone le inegabili potenzialità.

Avv. Andrea Moja, *Presidente Assotrusters*

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assistente agli animali domestici e lavoro interinale

Il nuovo contratto collettivo colf, firmato da Fidaldo, introduce nella regolamentazione del rapporto di lavoro di cui trattasi anche la nuova figura degli "assistenti agli animali domestici". A norma del CCNL anzidetto, gli stessi appartengono alla terza categoria di lavoratori di cui al medesimo Contratto (lavoratori che svolgono mansioni esecutive prettamente manuali o di fatica).

Sulla base del nuovo CCNL è anche previsto che in tutte le fattispecie per le quali sia possibile effettuare l'assunzione a tempo determinato (art. 7 precitato Contratto) "i datori di lavoro potranno altresì avvalersi delle agenzie di lavoro interinale" ai sensi della vigente normativa.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contratti agevolati

Proseguono in sede nazionale i contatti fra l'apposita delegazione dell'Ania, assistita dalla Confedilizia, e i sindacati inquilini per la stipula di un Accordo integrativo/aggiuntivo che valga a consentire il decollo nel settore dei contratti agevolati.

Nessun accordo definitivo è ancora stato raggiunto.

Le delegazioni della proprietà e dell'inquilinato torneranno a riunirsi al più presto.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Servizi ad ampio raggio

I proprietari di casa possono ricevere, attraverso l'iscrizione al Fimpe-Fondo Integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi, sia prestazioni assistenziali integrative al servizio sanitario nazionale, valevoli in tutto il mondo (estese alle loro famiglie), sia servizi di tutela legale, entrambi svolti in convenzione con primari gruppi assicurativi.

Nell'ambito della prima categoria, l'associato può usufruire della *Formula grandi interventi*, della *Formula ricoveri* e della *Formula completa*.

La tutela legale garantisce, fra l'altro, in caso di: controversie per danni extracontrattuali subiti dall'abitazione e dagli arredi dell'associato per fatti illeciti di terzi; controversie per danni extracontrattuali cagionati a terzi per fatto illecito dell'associato; controversie relative alla proprietà e/o locazione dell'unità immobiliare costituente la dimora abituale dell'associato; controversie insorgenti da addebiti non dovuti praticati all'associato dall'amministrazione condominiale.

Maggiori e più dettagliate informazioni possono essere richieste alla sede centrale del Fimpe, in via del Tritone, 61, 00187 Roma, tel. 06.6781122 (r.a.); fax 06.69380292; e-mail: fimpe.sede@hotmail.com; oppure alle sedi delle Associazioni Territoriali della Confedilizia.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade mercoledì 10.10.'01 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2001. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

| Retribuzione oraria effettiva | Contributo orario |
|---------------------------------------|-------------------|
| 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 ottobre è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°.7.'01 e il 30.9.'01.

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.

SFRATTI

Parole chiare dell'on. Armani

Molti altri, anche del centro destra, hanno "auspicato" che il Governo "non debba più...", "che non sia più necessario..." ecc. ecc. Parole equivoche. Lui, invece, l'ha detto bel chiaro...

Pietro Armani, Presidente della Commissione Lavori Pubblici della Camera: "Ritiene che in materia (di sfratti) non debbano essere più emanati provvedimenti di proroga" (Dal Resoconto sommario della seduta del 10 luglio '01).

Finalmente, parole chiare. Come quelle pronunciate - in aula - anche dall'on. Foti, responsabile casa di An.

Illuso...

BLOCCO DEGLI SFRATTI, INTERVENGA BERLUSCONI

Ho letto sul giornale della Confedilizia che la Corte costituzionale ha lasciato passare il blocco degli sfratti. Aveva dunque ragione Berlusconi a dire che è un organo di sinistra di cui non ci si può fidare. Ma ora, però, aspetto che sia Berlusconi a mettere le cose a posto, sugli sfratti e sull'Ici, al posto della Corte costituzionale.

Luigi Gatti, Biella

ItaliaOggi ha pubblicato questa lettera il 27 giugno. Il giorno dopo il Consiglio dei ministri ha deciso la proroga degli sfratti...

ATTENZIONE

Nuove tariffe delle Poste

Dal 1° luglio sono state abolite le tariffe relative alle "fatture commerciali", alle "carte manoscritte" e alle "cedole di commissione libraria", a cui vengono applicate le tariffe della posta ordinaria o della posta prioritaria a seconda del servizio richiesto. Tale modifica è valida anche per le spedizioni di stampe non periodiche inferiori a 1.000 pezzi per ogni singolo invio, alle quali si applicano le tariffe della corrispondenza per l'Italia o per l'estero a seconda della destinazione.

Per spedizioni superiori a 1.000 e fino a 10.000 pezzi, identici nel formato e nel contenuto, restano valide le vigenti tariffe e modalità di impostazione.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

HANDICAP E RINVIO SFRATTI

L'articolo 6 della legge sulle locazioni abitative autorizza l'inquilino che sia «portatore di handicap» (o che abbia un familiare - convivente da almeno sei mesi - in questa condizione) a chiedere un rinvio dello sfratto fino a 18 mesi dopo la data fissata, ove il suo contratto sia stato stipulato - così la normativa è interpretata - precedentemente alla data (30.12.98) di entrata in vigore della nuova legge.

La finanziaria 2001 ha invece disposto la «sospensione» degli sfratti (e la sospensione così stabilita, che doveva cessare il 30 giugno scorso, è stata recentemente differita fino a fine anno) ove siano ad essi interessati «handicappati gravi» (e concorrendo altre condizioni, di natura reddituale).

Per l'individuazione di questo tipo di handicappati, deve farsi riferimento - come ha subito fatto presente la Confedilizia, nel suo vademecum sul nuovo blocco sfratti

consultabile al sito www.confedilizia.it - alla legge n. 104/92, nella quale viene indicato che la situazione di handicap assume connotazione di gravità qualora la minorazione fisica, psichica o sensoriale, singola o plurima, abbia ridotto l'autonomia personale, correlata all'età, in modo da rendere

necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione (circolare del ministero dei Lavori pubblici 23.2.2001).

In merito, è comunque da registrare anche una recente decisione del tribunale di Padova che ha ritenuto che l'«esistenza di un

grado di invalidità superiore ai due terzi porta, in sé, a considerare il soggetto quale portatore di handicap e, quindi, come legittimato a chiedere la sospensione dell'esecuzione» sulla base della normativa inserita in finanziaria.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 22.7.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

BLOCCO SFRATTO, SE C'E LA DOMANDA AL COMUNE

Il blocco degli «sfratti» stabilito nella legge Finanziaria del 2001 (e la cui protrazione sino al 31 dicembre di quest'anno è stata stabilita con un decreto legge di fine giugno) è strettamente collegato alla distribuzione agli inquilini dei contributi di cui al Fondo apposito istituito dalla legge del 1998 sulle locazioni abitative. Anzi, la ragione (o la «scusa») del blocco stesso, e della sua protrazione, sta proprio nel fatto che Regioni e Comuni non sono nemmeno stati capaci di distribuire in tempo le somme messe a loro disposizione dallo Stato. Da cui ne è derivata la penalizzazione (assolutamente paradossale) non dei Comuni, come una volta si faceva, esistendo allo scopo i Commissari prefettizi, ma dei proprietari di casa (che con quell'incapacità anche soltanto - come detto - a «distribuire» fondi, proprio non c'entrano).

La conseguenza dello stretto legame tra «sospensione» dello sfratto e distribuzione dei fondi stabilita - come si è visto - dalla legge, è

presto detta, ed è inequivoca: della sospensione in parola possono usufruire soltanto gli inquilini che, trovandosi nelle condizioni di cui alla legge Finanziaria, abbiano presentato domanda per ottenere il contributo di legge e di cui al Fondo della 431/'98.

Né si potrebbe, al proposito, equivocare con altre disposizioni normative e altre provvidenze: aver chiesto l'assegnazione di un alloggio comunale non equivale infatti ad aver chiesto al Comune il contributo per la locazione di cui s'è detto. E le graduatorie alle quali si riferisce la normativa inserita nella Finanziaria, non sono le graduatorie per l'assegnazione di alloggi Erp (che sono, già, di ordinaria amministrazione per ogni Comune), ma esclusivamente quelle formate ai sensi dell'articolo 11 della legge numero 431 del 1998. Soltanto interpretata in questo modo, assume un significato la normativa della Finanziaria per quest'anno.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 12.8.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Soggetta ad imposta la vigilanza da parte dei consorzi di proprietari

Le prestazioni di vigilanza e custodia rese dai consorzi di proprietari di fondi rustici e di immobili urbani - in quanto attività di natura commerciale - sono rilevanti sia ai fini dell'applicazione dell'Iva sia ai fini delle imposte dirette, posto che il trattamento di esclusione dall'Iva è limitato alle sole prestazioni di vigilanza rese dalle guardie particolari giurate (di cui al r.d.l. 26.9.'35, n. 1952) che operano in qualità di lavoratori autonomi.

È questo il contenuto della Risoluzione 27.6.'01, n. 95/E dell'Agenzia delle Entrate delle Finanze.

In Gazzetta lo statuto dell'Agenzia del territorio

Publicato in *Gazzetta ufficiale* n. 193 del 21 agosto 2001 (supplemento ordinario n. 215) il comunicato dell'Agenzia del territorio recante il proprio statuto, il regolamento di amministrazione e il regolamento di contabilità.

Nello stesso numero della G.U. sono stati pubblicati i provvedimenti dell'Agenzia del Territorio e dell'Agenzia delle Entrate di accertamento dei periodi di irregolare funzionamento degli uffici di Genova (ufficio provinciale delle dogane), Ascoli Piceno (Pra), Ancona (Pra) e Potenza (ufficio locale delle entrate).

Paola G. Lunghini nel Consiglio di Eres- European Real Estate Society

Paola G. Lunghini è la prima "presenza italiana" nel consiglio di amministrazione di Eres-European Real Estate Society, associazione creata nel 1994 come emanazione europea della prestigiosa American Real Estate Society.

Eres è un "Open Forum" per l'implementazione e la diffusione della cultura e della ricerca nel settore immobiliare (finanza, economia, metodologie di valutazione, investment e asset management. Riunisce in Europa (come in Usa) docenti universitari di real estate ed autorevoli decision maker immobiliari.

Catasto delegato alle Province di Trento e Bolzano

Il d.lgs. 18.5.'01, n. 280, contiene disposizioni in materia di catasto terreni e urbano nell'ambito delle Province di Trento e Bolzano, delegate dallo Stato ad esercitare le relative funzioni amministrative in conformità alle direttive del Ministero delle finanze. Le Province sono delegate anche a fissare le tipologie e gli importi dei tributi speciali catastali e a provvedere alla loro riscossione.

LALENTE SULLA CASA CORRADO SFORZA FOGLIANI*

DOMICILIO ELETTO

A norma dell'articolo 660 del Codice di procedura civile, le intimazioni di licenza (per un inquilino il cui contratto deve ancora scadere nel suo termine finale di durata) o di sfratto (contratto già scaduto, o morosità), non possono essere notificate al domicilio eletto. Si tratta - come ha rilevato la Corte costituzionale nella sua ordinanza n. 15/00 - di una disposizione che trova la sua ragion d'essere nel fatto che, del procedimento per convalida di licenza o di sfratto, la mancata comparizione dell'intimato (così come la sua mancata opposizione) comporta che il giudice ordini il rilascio dell'immobile occupato all'inquilino; di qui, l'esigenza di usare una particolare cautela nel procedimento «onde assicurare il maggior grado possibile di certezza sull'effettiva conoscenza, da parte del conduttore, del contenuto dell'intimazione». Ma, attenzione. Domicilio eletto è tecnicamente solo quello che si realizza allorché - nel caso che ci interessa - l'inquilino elegga domicilio «presso una persona o un ufficio» (articolo 141 del Codice di rito). L'inquilino, cioè, deve in questo caso espressamente designare un domiciliatario, nel contratto di locazione. Tutt'altra cosa è, invece, quello che - attecnicamente - viene chiamato anch'esso domicilio eletto, ma che tale invece non è, nel senso che l'inquilino - nel contratto di locazione - si limita a indicare l'indirizzo (la sua residenza o - più spesso - l'indirizzo dell'unità immobiliare locata o altro) a cui vuole gli venga notificato ogni atto, giudiziale o meno, inerente il rapporto di locazione, senza indicare alcuna persona (o ufficio) quale domiciliataria. E le cose, naturalmente, non cambiano allorché (come indicano tutti i modelli di contratto predisposti da Confedilizia, a garanzia dei proprietari) non sia solo l'inquilino, ma siano le parti - congiuntamente - del contratto di locazione, a scegliere un indirizzo per le notificazioni (il più delle volte, in questo caso, la segreteria del Comune nel quale l'immobile è situato), sempre senza indicazione di domiciliatario. In questo caso - secondo la Cassazione (sentenza 5103/81) - la notificazione dell'atto di intimazione di licenza o di sfratto può essere legittimamente eseguita presso tale domicilio, «senza che abbia incidenza il divieto posto dall'articolo 660 del Codice di procedura civile, il quale si riferisce esclusivamente al domicilio eletto» (interpretato nel senso già indicato, e cioè con designazione di un domiciliatario).

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 26.8.'01
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

HANNO DETTO ...

Mattioli

Gianni Mattioli, già Sottosegretario (Verde) ai Lavori Pubblici nei Governi Prodi e D'Alema, e ministro delle Politiche comunitarie nel II Ministero Amato: "Il problema della casa? Pensiamo ai 5 milioni di appartamenti sfitti e ai 2 milioni e mezzo di case inutilizzate" (dichiarazione a *la Repubblica* 5.8.'01).

La permanenza per anni al Ministero dei lavori pubblici non gli ha consentito di controllare (nonostante, anche, gli espressi inviti della Confedilizia) che il censimento non ha mai contato gli appartamenti "sfitti", ma solo quelli "non occupati" alla data dello stesso (fra cui tutte le "seconde case"). Ma tant'è... Mattioli non è stato riletto, comunque.

Tanzi

Vito Tanzi, Sottosegretario all'Economia: "Stò cercando casa e incontro molte difficoltà burocratiche. Inoltre, possiedo una casa in Puglia, ma da ben otto anni sono in attesa di rientrarne in possesso" (lancio *Ansa* 18.7.'01).

Speriamo se ne ricordi nella sua attività di Governo...

Marzano

Antonio Marzano, ministro Attività produttive: "Quello del turismo è un tema - ancora regolato da una legge del 1983 e totalmente ignorato dalla normativa dell'Unione europea - che seguirò personalmente, l'unico sul quale non darò deleghe" (dichiarazione a *24 ore*).

Ce ne rallegriamo. Ma ci permettiamo di far notare che la legge del 1983 è stata abrogata dalla ben più recente legge n. 135 del 29.3.'01 (cfr. *Cn* maggio '01).

Antoniazzi

Sandro Antoniazzi, mancato Sindaco di centro-sinistra a Milano: "È grave che il Sindaco Albertini, con accenti peronisti, parli di reinvestire i proventi (della vendita di una prima tranche del pacchetto azionario Sea) in una riduzione dell'Ici e non in infrastrutture o scelte strategiche per la città" (lancio *Adnkronos* 23.7.'01).

Buono a sapersi. Non ci meravigliamo che abbia perso le elezioni.

De Albertis

Claudio De Albertis, Presidente Ance: "È l'intera fiscalità immobiliare che va radicalmente ripensata. Il primo intervento dovrebbe quindi riguardare l'equiparazione del trattamento fiscale delle plusvalenze immobiliari a quello dei redditi da capitale". Necessita anche - sempre a parere di De Albertis - una forte riduzione dell'Ici" (lancio *Adnkronos* 11.7.'01).

Siamo d'accordo, la fiscalità sulla casa va "radicalmente ripensata". E questo, per noi e anzitutto, significa che deve essere - anche per la proprietà edilizia - tassato il reddito, e solo il reddito (anziché il valore - come succede con l'Ici - anche se non c'è reddito).

Romano

Massimo Romano, direttore centrale Agenzia entrate: "L'Ici oggi è un esempio negativo di federalismo fiscale. Nel corso degli anni è divenuto un tributo complesso, che crea sempre maggiori difficoltà ai cittadini. È un classico esempio di federalismo che va in direzione opposta all'esigenza di semplicità" (*24 ore* 2.7.'01)".

Bravissimo, benissimo. Ci domandiamo solo cosa ha fatto - il potente (ai tempi di Visco, almeno...) direttore - per ovviare all'inconveniente denunciato. E pensare che anche Visco aveva dichiarato che "l'Ici è una giungla" (ma l'aveva detto dopo aver fatto - proprio lui - una legge che lo ha permesso e che non ha mai abrogato e neanche tentato di modificare...).

Aedes e Pirelli rilevano Edilnord

Aedes e Pirelli & C. Real Estate si sono aggiudicate il patrimonio di terreni e immobili finora controllato da Edilnord 2000.

Carlo Puri Negri, amministratore delegato della *Pirelli & C.*, ha diffusamente spiegato gli obiettivi dell'operazione a *24 ore* (11.8.'01). A Puri Negri ha dedicato un lungo articolo anche il *Corriere della sera* (15.8.'01), con titolo a tutta pagina "Puri Negri, nuovo re del mattone italiano".

Vincoli urbanistici, niente proroghe tacite

I vincoli edilizi posti negli strumenti urbanistici hanno una durata decennale e possono essere prolungati solo sulla base di un esplicito provvedimento di reiteratione. Deve essere considerata del tutto inibita ai Comuni ogni possibilità di proroga tacita o di proroga realizzata solo per eludere la prescrizione legislativa che fissa termini precisi di scadenza della validità degli strumenti urbanistici. Tale regola si conferma anche nei confronti di opere considerate di pubblica utilità.

Sono questi gli importanti principi posti dalla sentenza 21 giugno 2001, n. 3349, della quarta sezione del Consiglio di Stato. Nel caso specifico la sentenza ha denegato la validità dei vincoli disposti nei confronti di terreni compresi nei piani regolatori delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale sulla base di un piano degli insediamenti approvato molto tempo prima degli ultimi dieci anni.

Il valore degli immobili secondo l'Isvap

Il Provvedimento 20.7.'01 dell'Isvap (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo) detta disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati. L'atto deriva dall'art. 18, c. 2, del d.lgs. 26.7.'97, n. 173, che attribuisce il potere di stabilire le modalità ed i metodi per la determinazione del valore corrente degli immobili, da utilizzarsi da parte delle imprese di assicurazione e da parte delle società immobiliari nelle quali l'impresa di assicurazione detenga più del 50% del capitale sociale, aventi ad oggetto esclusivo la costruzione o la gestione di immobili per l'edilizia residenziale non di lusso o per uso industriale o commerciale o per l'esercizio dell'attività agricola.

Il provvedimento può essere richiesto alla Sede centrale da parte delle Associazioni territoriali della Confedilizia interessate al detto provvedimento.

NO DI CONFEDILIZIA

Tavoli e tavolini..., e spuntano le Commissioni sfratti!

Alcuni Comuni e alcune organizzazioni hanno sottoscritto a Firenze un documento per promuovere "tavoli di concertazione permanente nazionali e locali per analizzare le specifiche realtà territoriali" in materia di rilasci.

Confedilizia, benchè invitata, non ha aderito perché - come ha scritto *24 ore* (14.7.'01) - si tratta di "tavoli" per la "gestione degli sfratti". E Confedilizia ha durato tanto (da sola, perché non ha bisogno di questi strumenti per allargare la propria base associativa) a far sopprimere le (famigerate) Commissioni prefettizie, e a rimettere tutto al governo della magistratura, che proprio non sente la necessità di istituirne di nuove sottomentite spoglie.

Confedilizia, in ogni caso, non condivide neppure il resto, di quel documento. Non accetta, soprattutto, che i Comuni chiedano (e chiedano) al Governo (e solo al Governo), senza invece fare prima di tutto *loro* quel che *loro* potrebbero fare: diminuire l'Ici per agevolare l'affitto. Paradossalmente, l'Ici per il canale agevolato delle locazioni abitative l'ha ridotta (e addirittura azzerata) - tra i Comuni metropolitani - solo Bologna: che non è, infatti, tra i Comuni firmatari del documento di Firenze.



LOCAZIONI Indagine Confedilizia sul recepimento della legge 431/98

Vola l'affitto calmierato

Per più del 40% dei contratti stipulati usato il canale concordato con benefit fiscali

GLI SCONTI SULLE TASSE

Finanziarie decollano i contratti di locazione agevolati, quelli previsti dall'articolo 3 della legge 431/98. Regime fiscale oneroso del proprietario per scagione di reddito penalizzante, qualora l'impatto sia affidabile. Decisivo, in ogni caso, il comportamento delle autorità giudiziarie. «Il posto fisso è diventato il posto più sicuro»

24 ore Nord-ovest ha pubblicato i risultati (rappresentati nel titolo) di un'indagine della Confedilizia relativa alla percentuale di contratti di locazione agevolati sul totale dei contratti, nelle Regioni Emilia-Romagna, Toscana, Marche e Umbria

DALLE RIVISTE...

L'imposta unica sulla casa proposta dalla Confedilizia Contratti di foresteria, ammissibili Locazione e coniuge separato (o divorziato) Cablaggio e condominii

L'autorevole rivista *Nuova Rassegna* (n. 9/'01) pubblica due studi di Nicola Nitti e di Michele Avantageggiati sull'imposta unica sulla casa proposta dalla Confedilizia, con nota introduttiva del Presidente confederale.

Numerosi, come sempre, gli interventi da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 3/'01). Oltre al consueto articolo del Presidente confederale illustrativo dell'ultima legge sulle locazioni abitative, la rivista pubblica studi di Vincenzo Cuffaro (sull'ammissibilità di contratti ad uso foresteria), Maurizio De Tilla (sulla preliezione locatizia e il conferimento di immobile in società), Paolo Scalettaris (sulla nuova disciplina del rilascio degli immobili ad uso abitativo), di Nino Scripelliti (sulla "libertà d'antenna" in condominio) e di Luigi Tiscornia (Condominio, decoro e prestigio).

Raffaele Ciccariello pubblica una nota a sentenza sulla rivista *Notariato* (n. 4/'01) in materia di diritto di abitazione del coniuge superstite.

Su *le leggi illustrate* (n. 7-8/'01) completo inserto su come comprare e ristrutturare una casa.

Il *Corriere tributario* (n. 31/'01) pubblica uno studio di Pierluigi Muccari sull'imposta di registro nei contratti di locazione pluriennali.

Su *Il fisco* (n. 30/'01) studio di Giuseppe Napoli sugli aspetti civilistici e fiscali del comodato di immobile.

Dell'opponibilità al locatore della successione del coniuge separato o divorziato nel contratto di locazione abitativo si occupa Tanya De Simone su *Il diritto di famiglia e delle persone* (n. 2/'01).

Prezioso studio di Gabriele De Paola su *Consulente immobiliare* (n. 657/'01) a proposito di "cablaggio delle reti telematiche all'interno delle reti dell'edificio".

Dell'elettromog da antenne per la telefonia mobile tratta Alfonso Contaldo su *Il diritto dell'informazione e dell'informatica* (n. 2/'01). Dello stesso argomento, ma anche di antenne satellitari, tratta anche la rivista *Soldi e diritti* (n. 59/'01).

Gianfranco Servello commenta su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 1-2/'01) la recente sentenza della Corte costituzionale sul risarcimento del danno da ritardato rilascio di immobile locato ad uso abitativo. Sulla stessa sentenza, commento di Paolo Scalettaris sulla *Giustizia civile* (n. 6/'01).

Concludiamo con la *Rivista di Polizia*. Che sul suo n. 5/'01 pubblica uno studio di Pietro Molino sul "nuovo reato di organizzazione di traffico illecito di rifiuti", con illustrazione di "luci ed ombre nella lotta all'ecomafia".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Locazioni: possibile contenzioso e sua soluzione

1 - Il conduttore è il custode dell'appartamento locato

In caso di infiltrazioni di acqua provenienti da altro immobile o dalla strada, il conduttore, in qualità di custode dell'appartamento locato, può legittimamente proporre un'azione di denuncia di danno temuto da dette infiltrazioni, con conseguente diritto a pretendere la cessazione delle stesse e il risarcimento dei danni (Trib. Napoli sent. 23.5.'83).

2 - Nell'appartamento locato si verifica un'invasione di acqua

L'invasione di acqua nell'appartamento locato, a causa di copiose infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante, realizza una molestia di fatto per la quale il conduttore può proporre autonoma azione di responsabilità nei confronti dell'autore dei danni (Cass. Civ. sent. n. 12089, 20.12.'90).

3 - L'appartamento locato necessita di riparazioni

Il locatore deve intervenire e provvedere tempestivamente alle riparazioni necessarie per mantenere l'immobile nelle condizioni di servire all'uso convenuto, quali - e a titolo meramente esemplificativo - quelle da eseguirsi all'impianto idrico e all'impianto elettrico, la sostituzione di elettrodomestici non funzionanti etc., salvo che per quei vizi che il conduttore ha dichiarato di conoscere, accettando l'immobile nelle condizioni in cui si trova (Cass. Civ. sent. n. 13270, 5.10.'00).

4 - Il conduttore deve avere la diligenza del buon padre di famiglia

Il locatore, nel caso in cui il conduttore non osservi le regole di diligenza nell'uso della cosa locata e - per esempio - danneggi i mobili presenti nell'immobile, rompa vetri e/o porte, imbratti i muri delle stanze e/o quelli esterni etc., può agire sia per la risoluzione del contratto, sia per la riduzione in pristino o l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione, e sempre per il risarcimento dei danni, senza necessità di attendere la cessazione del rapporto (Cass. Civ. sent. n. 8385, 1.8.'95).

5 - L'appartamento locato è andato a fuoco o è stato gravemente distrutto

Se il conduttore, per sua negligenza, imprudenza o imperizia, ha causato la distruzione dell'immobile locato o lo ha gravemente danneggiato (anche nel caso in cui l'evento sia derivato da fatto colpevole imputabile a persona del cui comportamento egli debba rispondere: per esempio, figli o suoi dipendenti, i quali lascino acceso il gas all'interno dell'immobile, vi provochino un incendio etc.) è tenuto a risarcire il danno (Cass. Civ. sent. n. 9757, 27.9.'90).

6 - L'appartamento locato non ha le dovute concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative all'abitabilità dell'immobile

Nel caso in cui i provvedimenti di cui sopra siano stati negati, il conduttore ha la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto e il relativo risarcimento del danno (Cass. Civ. sent. n. 12030, 12.9.'00).

7 - Incidente domestico all'interno dell'appartamento locato

La casalinga ed i soggetti ad essa assimilati dalla nuova legge 493/99, che incorrano in un incidente domestico dal quale derivi un'invalidità uguale o superiore al 33%, se assicurati Inail sulla base della legge citata possono chiedere direttamente al predetto istituto il risarcimento del danno, con liquidazione dell'indennizzo.

8 - Nell'appartamento locato vengono ospitati anche animali domestici

Il conduttore, essendo civilmente responsabile degli animali di cui ha la custodia o di quelli che anche occasionalmente soccorra e curi un cane e/o gatto trovato ed accudito, durante la permanenza nell'immobile, risponde di tutti i danni da questi provocati, a meno che non provi il caso fortuito (art. 2052 cod. civ.).

9 - Contestazioni sullo stato o condizioni dell'appartamento locato

Se sorgono contrasti alla fine della locazione, il conduttore e/o il locatore possono richiedere al Giudice ex art. 696 c.p.c. un accertamento tecnico preventivo sullo stato dell'immobile locato.

10 - Conciliazione stragiudiziale

In caso di contestazioni sulla locazione, e fatta salva la possibilità di promuovere una vera e propria causa, tanto il proprietario che l'inquilino possono presentare istanza (con ricorso o, anche, verbalmente) al Giudice di Pace competente per territorio, per la conciliazione in sede non contenziosa. Proprietari e inquilini possono anche rivolgersi alle Giunte per la conciliazione delle controversie locative e condominiali istituite presso le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia (elenchi ed indirizzi di queste ultime al sito www.confedilizia.it).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA

Chi succede, quando muore l'inquilino

Con una precisa sentenza (n. 10034/00), la Cassazione ha messo le cose a posto - come si suol dire - in materia di successione nel contratto di locazione, a seguito della morte dell'inquilino titolare del contratto.

"A norma dell'art. 6 della legge n. 392/78, in caso di morte del conduttore - ha detto la Suprema Corte - succedono nel contratto di locazione il coniuge, gli eredi, i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi, nonché - dopo la sentenza costituzionale n. 404 del 1988 - il convivente more uxorio". Ai fini della disciplina soprariocitata - ha detto ancora la Cassazione - "l'abituale convivenza con il conduttore defunto va accertata alla data del decesso di costui, a nulla rilevando che gli aventi diritto alla successione nel contratto siano o meno rimasti nell'alloggio locato dopo la morte del dante causa, giacché la successione *mortis causa* nel contratto di locazione è fatto giuridico istantaneo, che si realizza (o non si realizza) all'atto stesso della morte del conduttore, restando insensibile agli accadimenti successivi".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Niente Iva sulla cessione di aree già concesse in superficie

Sono escluse dall'Iva le operazioni di cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie, effettuate ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 448/98. Lo ha precisato l'Agenzia delle Entrate delle Finanze con Circolare 26.7.'01, n. 121/E.

Locazioni temporanee nel pro-rata

Le locazioni temporanee di fabbricati, poste in essere dalla società costruttrice in attesa della vendita, rientrano nell'oggetto dell'impresa. I relativi proventi, esenti da Iva, concorrono pertanto alla determinazione del pro-rata, con conseguente limitazione del diritto di detrazione dell'imposta sugli acquisti.

Lo ha affermato la Corte di Cassazione, sezione tributaria, con la sentenza n. 6194 del 3/5/2001. Va precisato che la pronuncia riguarda una vicenda che risale all'epoca in cui anche gli affitti di fabbricati da parte del costruttore, attualmente imponibili, costituivano operazioni esenti, ma resta valida nei riguardi delle imprese di compravendita immobiliare, le cui locazioni sono tuttora esenti a norma dell'articolo 10, punto 8), del dpr n. 633/72.

Acqua, a Palermo il record dei costi

È Palermo la città italiana dove l'acqua costa di più. In media un palermitano spende circa 536 mila lire all'anno mentre a Milano, la città della penisola dove bere e fare la doccia costa di meno, si spende circa 200 mila lire. In ogni caso l'Italia resta uno dei Paesi europei dove l'acqua costa di meno. È quanto emerge dalla "Relazione annuale al Parlamento sullo stato dei servizi idrici nel 2000" realizzata dal Comitato per la vigilanza sull'uso delle risorse idriche.

Niente interpelllo sulla rendita catastale

Tutte le operazioni connesse alla definizione e all'attribuzione della rendita catastale, quali il classamento, il calcolo della consistenza e l'estimo catastale in generale, devono ritenersi escluse dall'ambito di operatività dell'interpelllo, l'istituto (previsto nella legge 212/00 sullo Statuto dei diritti del contribuente) finalizzato all'ottenimento di risposte dall'Amministrazione finanziaria per l'applicazione di disposizioni normative di natura tributaria in caso di condizioni di incertezza sull'interpretazione delle stesse.

È quanto afferma l'Agenzia del Territorio delle Finanze nella Circolare 7.8.'01, n. 7/T, con la quale sono state illustrate le applicazioni della nuova disciplina ai tributi gestiti dall'Agenzia medesima: imposta ipotecaria, tasse ipotecarie, tributi speciali catastali.

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.

L'agriturismo vende prodotti solo agli ospiti

Le aziende agrituristiche possono vendere i loro prodotti solo alle persone che usufruiscono dei servizi alberghieri e di ristorazione delle fattorie. Lo ha stabilito la Cassazione (sentenza 10187/2001). Un agriturismo aveva venduto del pane (di produzione propria) a persone di passaggio. Per la Cassazione, la legge 730/85 prevede "il requisito della consumazione sul posto dei prodotti dell'azienda".

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 190 Associazioni territoriali

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

Le tappe dell'Euro

15 settembre 2001

Inizia la distribuzione a banche e uffici postali di monete in euro.

15 novembre 2001

Via alla distribuzione di banconote utilizzabili solo dal 1° gennaio 2002.

1 dicembre 2001

Viene messo a disposizione del pubblico un kit di monete in euro. Chi versa banconote in lire riceve in cambio valuta europea.

1 gennaio 2002

L'euro assume valore legale e comincia un periodo di doppia circolazione che durerà fino a tutto febbraio.

1 marzo 2002

La lira esce definitivamente dalla circolazione, sostituita dall'euro.

Istruzioni per i proprietari in relazione all'euro sono già state inviate a tutte le Associazioni Territoriali della Confedilizia.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

STUDI D'ARTISTA GIUSTIZIA NON È FATTA

Nel 1986 fu varato un decreto legge (prontamente convertito in legge) che stabiliva che non fossero soggetti a provvedimenti di rilascio «quegli studi d'artista il cui contenuto in opere, documenti, cimeli e simili è tutelato, per il suo storico valore, da un decreto del ministro per i Beni culturali e ambientali che ne prescrive l'inamovibilità da uno stabile del quale contestualmente si vieta la modificazione della destinazione d'uso». Lo stesso provvedimento - testualmente - disponeva che «non può essere modificata la destinazione d'uso degli studi d'artista (pittori, scultori, architetti) a tale funzione adibiti da almeno venti anni e rispondenti alla tradizionale

tipologia a lucernario». Quasi una legge-fotografia.

Contro questa normativa in vigore due anni fa il pretore di Roma, rilevando che essa violava - a suo parere - la Costituzione dato che realizzava in concreto «una proroga con effetti permanenti, senza possibilità per il proprietario di riottenere la disponibilità del bene locato e di trarne una remunerazione adeguata al-

le variazioni di mercato, pur nel rispetto del vincolo di destinazione». Ma due anni abbondanti sono serviti alla Corte costituzionale solo per non decidere.

È infatti successo che nell'ottobre del 1999 è stato varato il Testo unico dei Beni culturali, nel quale la norma di cui s'è detto è pari pari confluita. Quella norma - dunque - non esiste più, è stata formalmente abrogata. Per

questo, nell'espone il contenuto, abbiamo usato il tempo imperfetto, perché ne esiste un'altra nei contenuti perfettamente uguale, salvo qualche virgola in più o in meno. Ma tanto è stato sufficiente alla Corte costituzionale (qualche giornale ha parlato di «scherzo da Corte costituzionale») per rispettare tutto al mittente, che dovrà verificare la permanente rilevanza, o meno, della questione di costituzionalità nel giudizio interessato, a meno che l'inquilino non sgomberi spontaneamente l'immobile (ma ne dubitiamo fortemente, perché si è costituito anche avanti la Consulta, resistendo). Intanto, sono passati anni... e altri ne passeranno. Giustizia non è fatta.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 15.7.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

L'aver consentito alla legge, cioè, nell'ipotesi migliore, alla volontà delle maggioranze, di annullare e sostituire d'impero le libere stipulazioni tra individui maggiorenni perfettamente capaci di intendere e di volere, ha introdotto nell'ordinamento italiano un vero e proprio sistema di schiavitù, poiché n'è derivata l'inabilitazione indiretta di intere categorie di individui.

Pietro Di Muccio

LA LENTE SULLA LACSÀ

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

SFRATTI, LA SCONFITTA DEI PREFETTI

Per i Prefetti, niente da fare in materia di sfratti. L'aveva detto il Tar Lombardia, ora l'ha ribadito quello del Lazio. Era capitato questo: a Natale il Prefetto di Roma sospende per più di un mese l'assistenza della Forza pubblica agli Ufficiali giudiziari per gli sfratti abitativi. E subito è insorta Confedilizia (per non lasciare passare senza censura un atto illegittimo da Prima Repubblica). Ora, la decisione. I giudici amministrativi hanno anzitutto detto (rispondendo all'Avvocatura dello Stato, che la contestava) che piena è la legittimazione di Confedilizia a impugnare i provvedimenti prefettizi in questione, e ciò - ha detto il Tar con affermazione di grande rilevanza, legittimante una richiesta di

danni non solo all'inquilino, ma pure allo Stato e a chi lo rappresenta - in funzione anche della recente pronuncia della Corte costituzionale n. 482/2000, secondo la quale nel periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione legale, ovvero di quello fissato dal giudice e fino all'effettivo rilascio («periodo sul quale il provvedimento impugnato è destinato a incidere direttamente»), deve operare il regime ordinario, che regola il risarcimento del maggior danno secondo la disciplina dell'articolo 1591 del Codice Civile.

Nel merito, i giudici romani hanno detto bel chiaro che il provvedimento prefettizio era ispirato «al fine sostanziale di determinare una sorta di anomala graduazione

amministrativa dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, per i quali il Prefetto non ha più alcuna competenza». «Oggetto dell'atto impugnato - ha detto ancora il Tar Lazio - non sembrano essere in realtà l'ordine pubblico e la sicurezza, bensì la regolazione, ormai *contra legem*, dei rapporti tra proprietari di immobili a uso abitativo e conduttori, con ingeneranza indebita nella fase dell'esecuzione dei provvedimenti giurisdizionali di rilascio degli immobili stessi, alla quale è ormai estraneo il sistema della graduazione amministrativa». Di qui, l'accoglimento del ricorso della Confedilizia e l'annullamento del decreto prefettizio.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 1.7.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

La bandiera del bolscevismo è stata ammainata dal pennone del Cremlino. È vero. Ma l'istinto collettivista appartiene alla natura selvaggia dell'uomo. Continua a manifestarsi e agire in mille modi aperti o nascosti. Facendo leva sull'invidia i nemici della proprietà non faticano a trovare dappertutto schiere di proseliti, che possono diventare facilmente milioni quando qualche occasionale profondo malcontento esacerba il latente livore sociale.

Pietro Di Muccio

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

L'ENNESIMO BLOCCO

Il nuovo governo ha approvato un decreto legge che dispone il «differimento» fino al 31 dicembre della sospensione delle procedure di sfratto «già disposta» dalla Finanziaria. Si tratta, quindi, di una protrazione del blocco in vigore. Ciò significa che la protrazione del blocco è limitata alla casistica di cui alla Finanziaria e alle speciali condizioni ivi stabilite, compresi i chiarimenti interpretativi (inapplicabilità alle morosità e limitazione territoriale ai Comuni ad alta tensione abitativa) nel frattempo intervenuti. È comunque il quarto blocco nel giro di meno di un anno e mezzo. A questo

punto c'è da chiedersi come potrebbe la Corte costituzionale salvarlo (se si facesse in tempo, in sei mesi, a provocarne il giudizio) e rimanere, nello stesso tempo, coerente con la propria giurisprudenza, anche recentissima.

La Consulta ha salvato precedenti provvedimenti di sospensione sul presupposto del loro carattere «temporaneo e straor-

dinario» (sentenza 108/1986) e «d'emergenza» (148/1999).

Ancora l'anno scorso, la Corte (sentenza 482/2000) ha salvato la sospensione disposta dall'articolo 6 della nuova legge sulle locazioni abitative osservando che si giustificava come norma «temporanea» destinata ad agevolare la transizione al nuovo regime delle locazioni» (stabilito,

appunto, dalla legge numero 431/1998). Viene in mente quando la Corte (17 anni fa) salvò una proroga coattiva dicendo che costituiva «l'ultimo e definitivo anello di congiunzione della graduale attuazione della nuova disciplina (stabilita dalla legge n. 392/1978), senza che possa consentirsi un ulteriore analogo intervento legislativo».

A furia di temporaneità, straordinaria, emergenza e transizioni, siamo arrivati alla «protrazione» di fine giugno 2001. E poi si fa finta di meravigliarsi che gli investitori non abbiano fiducia nel mercato locativo.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 8.7.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

La tassazione deve essere tendenzialmente sottratta alla discrezionalità politica e regolata mediante criteri costituzionali pressoché automatici.

Pietro Di Muccio

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

CONTRATTO DI ALLOGGIO, NIENTE VINCOLI

con uno dei suoi dipendenti, un contratto di locazione per un immobile a uso abitativo, collegandolo espressamente al rapporto di lavoro (con l'inquilino che è tale in quanto, appunto, dipendente del locatore-imprenditore), in quel caso nasce il cosiddetto «contratto di alloggio». E si tratta di un contratto che è regolato esclusivamente dalle norme del Codice civile (e quindi, sostanzialmente, dalla volontà espressa dalle parti tra di loro), senza però che con esso interferisca minimamente la disciplina - più o meno vincolistica - che contraddistingue le locazioni urbane.

Si tratta dello schema contrattuale messo a punto dalla Confedilizia per favorire la possibilità di provvedere di una casa chi ne ha immediato bisogno, essendosi trasferito in una determinata località - diversa dalla sua abituale residenza - per ragioni di lavoro. L'imprenditore, così, prende in locazione un immobile e, a sua volta, lo loca a un suo dipendente, esclusivamente in funzione del rapporto di lavoro e soltanto fin che dura il rapporto di lavoro stesso (nel momento in cui cessa quest'ultimo, automaticamente finisce anche la locazione: lo stabilisce l'articolo 659 del Codice di procedura civile).

Ci si è peraltro chiesti - da qualcuno - se il «contratto di alloggio» debba necessariamente avere la caratteristica di essere a titolo gratuito; o se, invece, l'imprenditore-locatore possa anche chiedere al proprio dipendente-inquilino un corrispettivo (magari, sottoforma di trattenuta dal salario). E la risposta è positiva.

Il caso specifico è già stato esaminato dalla Cassazione, ancora nel 1982. E la Suprema Corte - proprio avendo riguardo a un contratto di locazione oneroso concluso con un dipendente, che si era impegnato a rilasciare l'immobile al termine del rapporto di lavoro - ha detto questo: che il contratto si sottraeva (nonostante fosse oneroso, ripetes) a ogni disposizione vincolistica trattandosi di contratto caratterizzato dall'atipicità proprio perché «funzionalmente e teleologicamente collegato a un rapporto di lavoro, il cui svolgimento era finalizzato ad agevolare».

*presidente Confedilizia

da il Giornale 29.7.'01
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

Solo il mercato libero e vitale produce la ricchezza che i dogmatici attendono invano dai piani e dai controlli economici.

Pietro Di Muccio

Convegno Confedilizia sulla legge Grande guerra, vestigia tutelate

Si è svolto in luglio a Cortina d'Ampezzo, organizzato dalla Confedilizia veneta, il primo convegno sulla recentissima legge di tutela del patrimonio della Prima guerra mondiale.

La legge (cfr. Cn maggio '01) ha riconosciuto il valore storico e culturale delle vestigia della Prima guerra mondiale, attribuendo a Stato e Regioni il compito di promuovere la ricognizione, la catalogazione, la manutenzione, il restauro e la valorizzazione delle vestigia (edifici e manufatti militari, fortificazioni, gallerie strade e sentieri militari ecc.). Per l'esecuzione di tali interventi è prevista anche la possibilità di essere ammessi a contributi statali, con istanze inoltrate tramite la Soprintendenza da parte di privati, regole, comitati, associazioni. La legge contiene inoltre l'espresso divieto di alterare le caratteristiche materiali e storiche delle vestigia e l'obbligo di comunicare al Sindaco il possesso dei reperti mobili e dei cimeli, prevedendo sanzioni in caso di inottemperanza.

Nel corso del convegno - aperto e chiuso del presidente della Confedilizia di Venezia, Luca Segalin, e al quale hanno portato il proprio saluto anche il sindaco di Cortina Floriano Pra e il presidente delle Regole (comunioni familiari montane) d'Ampezzo Cesare Lacedelli - si sono succeduti interventi di esperti della materia.

Daniele Ravenna, direttore del servizio per la qualità degli atti normativi del Senato, ha illustrato i diversi passaggi dell'iter parlamentare che ha portato all'approvazione della legge.

Giuseppe Severini, consigliere di Stato, ha spiegato nel dettaglio i contenuti del provvedimento e gli obiettivi che lo stesso si prefigge.

Michele Vigne, presidente della Federazione veneta della Confedilizia, ha rilevato come la nuova legge non debba essere considerata un peso da sopportare bensì un'opportunità da cogliere, individuando nelle nostre associazioni le interlocutrici più appropriate.

Franco Asciutti, presidente della Commissione cultura del Senato, già relatore della legge, facendo riferimento a un ordine del giorno da lui stesso presentato e approvato nel corso dell'esame parlamentare del provvedimento, ha detto che si adopererà per la sollecita emanazione da parte del Ministero dei beni culturali del regolamento di attuazione della legge, soprattutto ai fini dell'esatta individuazione delle vestigia di notevole interesse (soggette a norme particolari) e per la pronta costituzione, presso lo stesso Ministero, del Comitato tecnico-scientifico per il patrimonio storico della Prima guerra mondiale.

Concludendo il convegno, il Presidente confederale ha osservato come la legge per la tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale rappresenti un'opportunità che istituzioni, associazioni e privati cittadini devono saper cogliere. La legge, in particolare, chiama ora i Comuni, ha detto il presidente della Confedilizia, a svolgere un ruolo di promozione degli interventi ma, anche, di tutela attiva: perché essere portatori di vestigia inerenti a quell'importante periodo storico non sia un peso, occorre infatti che alle giuste prescrizioni previste dalla legge per i beni immobili tutelati corrispondano adeguate agevolazioni che i Comuni debbono prevedere, specie per l'Ici, nei propri regolamenti.

Queste e altre richieste emerse dal Convegno saranno illustrate dalla Confedilizia al ministro per i beni culturali, chiedendo la pronta emanazione dei provvedimenti che la legge stessa prevede perché essa possa decollare.

Il Presidente confederale ha espresso al comm. Vigne, presidente della Federazione veneta nonché Vicepresidente confederale, il vivo compiacimento per la perfetta organizzazione del Convegno, al quale hanno presenziato anche parlamentari e il Prefetto di Belluno.

ICI, mille stranezze...

Il quadro delle aliquote ICI che si presenta ai cittadini è, anche quest'anno, quello di una giungla di disposizioni diverse fra loro, all'interno delle quali non è infrequente trovare anche molte stranezze.

Disoccupati?

Mariglianella (Napoli): detrazione di 300.000 lire per "disoccupati con reddito annuale imponibile, ai fini Irpef, di L. 25.000.000.000 più L. 1.600.000 per ogni persona a carico".

Detrazione per località

Osoppo (Udine): detrazione di "L. 300.000 per le unità immobiliari (...) site lungo le vie Furchir, Molino del Cucco e Rivoli (località Rivoli); £. 250.000 (...) site lungo le vie Alsazia, Cartiera, Croce Rossa Austriaca, Mogliano Veneto, Pineta, Valle Sacra e Volontari della Libertà e per quest'ultima limitatamente alla parte di essa che va dall'incrocio di via Cartiera in avanti (località Pineta); £. 210.000 per le unità immobiliari (...) ubicate nel restante territorio comunale".

Delibera ad hoc

S. Benigno Canavese (Torino): delibera "di dare atto che la casa di riposo di S. Benigno Canavese, eccezionalmente per l'anno 2001, è esentata dal versamento dell'imposta comunale sugli immobili".

Quando l'età è una questione di somme

Mapello (Bergamo): ulteriore detrazione per giovani sposi, ma "la somma complessiva dell'età dei coniugi, all'atto della celebrazione del matrimonio, non deve essere superiore ai sessanta anni"; ulteriore detrazione anche per anziani coniugi, ma "l'età complessiva dei coniugi sommata non deve essere inferiore a 150 anni nel corso del 2000".

Quando le essenze arboree fanno risparmiare il contribuente

Pontelongo (Padova): "aliquota minima del 3 per mille a coloro che hanno messo a dimora una quantità di essenze arboree pari ad almeno il 5% del terreno agricolo posseduto".

Ragionando già in Euro e qualche volta con ulteriore aggravio per i contribuenti

Gaiba (Rovigo): prevede una detrazione di "L. 200.000 (Euro 103,00)", ma in realtà la conversione porta ad un valore di 103,29 Euro.

Pontecurone (Alessandria): detrazione di "£. 300.000 (Euro 154,84)", ma in realtà la conversione porta ad un valore di 154,94 Euro.

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

Domeniche a piedi

Con Decreto 25.7.'01 del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio (il cui testo integrale è scaricabile dal sito www.minambiente.it) è stata estesa ai giorni 22.9, 4.11 e 2.12.'01 l'iniziativa delle "Giornate ecologiche 2001" (cosiddette "Domeniche a piedi").

In merito, la Confedilizia ha chiesto chiarimenti al Ministero, in relazione - in special modo - alle limitazioni al traffico veicolare imposto ai residenti nelle zone interessate delle singole città. Sono pure allo studio iniziative tese alla tutela della proprietà edilizia dacché le penalizzazioni anzidette hanno una negativa ricaduta anche sui valori immobiliari.

In una precisa (e perspicua) lettera al *Corriere della sera*-ed. romana (24.6.'01) il presidente onorario dell'Associazione Dimore Storiche avv. Niccolò Pasolini Dall'Onda ha evidenziato che le limitazioni di cui s'è detto (specie ove vengono adottate - illegittimamente, riteniamo - nel senso di vietare agli stessi residenti interessati ogni forma di accesso veicolare alle proprie case) provocano, anche, "un ulteriore, gravissimo incremento dell'emigrazione dal centro storico, verso quartieri sempre raggiungibili". Nello stesso senso era precedentemente intervenuta, sullo stesso quotidiano, la prof. Antonietta De Micheli, associata Confedilizia.

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

TUTTOCONDOMINIO

Inferriate condominiali

La collocazione delle inferriate alle finestre di un'unità immobiliare sita in un condominio è legittima in quanto si inserisca nella facciata dell'edificio senza cagionare un mutamento delle linee architettoniche ed estetiche che provochi un pregiudizio economicamente valutabile o in quanto, pur arrecando tale pregiudizio, si accompagni ad una utilità che compensi l'alterazione architettonica (così App. Milano 14 aprile 1989, in *Arch. Loc. e cond.* 1989, 705). In altre parole, è da valutare caso per caso il bilanciamento tra l'interesse dei condomini a tutelare la sicurezza dei propri beni e delle proprie persone e l'eventuale pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio.

Per Cass. 20 luglio 1999, n. 7745, un'apertura munita di inferriate può essere considerata veduta anziché luce solo se permetta di affacciarsi e di guardare oltreché di fronte anche obliquamente o lateralmente, come nel caso in cui abbia maglie così larghe da consentire di esporre il capo in ogni direzione ovvero non sia aderente alla superficie esterna del muro, ma se ne distacchi tanto da consentire di sporgere il capo oltre tale muro.

Per App. Milano 22 maggio 1998, n. 1444, non è affetta da nullità per violazione del disposto di cui al secondo comma dell'art. 1120 c.c., la delibera assembleare riguardante l'installazione di inferriate anti-intrusione sui balconi comuni, laddove pur esistendo un pregiudizio estetico, questo risulti così modesto e trascurabile da escludere un pregiudizio economico, essendo il lieve mutamento ampiamente compensato dall'utilità derivante a tutti i condomini.

Il Trib. Milano (5 marzo 1984, in Terzagò, *Il condominio*, Milano 1988, 95) ha sostenuto la medesima tesi anche con riferimento a balconi comuni.

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

INTERVENTO

«Positivi gli effetti della legge 431 del 1998»

«Affitti, Firenze battistrada»

Canoni ridotti e sconti Ici per appartamenti della Cassa Risparmio

DI NINO SCRIPPELLITI*

Funziona la legge numero 431/1998 sulle locazioni abitative. Questa è la diffusa sensazione gli operatori del settore, ma i sostegni sono i benvenuti soprattutto se hanno l'effetto di *moral suasion* nei confronti di una categoria, quella dei locatori, che per oltre quattro decenni ha subito i guasti di una dissenata politica abitativa che penalizzando e quasi vietando le locazioni, e privilegiando la diffusione capillare della proprietà, ha demotivato il risparmio immobiliare ed indirizzato la liquidità delle famiglie verso investimenti magari più redditizi nel breve periodo, ma certamente più rischiosi, come l'attuale condizione dei mercati immobiliari insegna.

Suscita quindi approvazione una recente iniziativa del Comune di Firenze e del Fondo di Previdenza della Cassa di Risparmio di Firenze, che, assistiti da Confedilizia e dai sindacati degli inquilini, hanno stipulato un protocollo d'intesa che vincola il Fondo a concedere in locazione il suo cospicuo patrimonio immobiliare abitativo a canoni predeterminati ed inferiori a quelli del mercato completamente libero, ed a riservare un determinato numero di appartamenti al Comune di Firenze che potrà disporre per

la sistemazione di nuclei familiari disagiati; e nel contempo obbliga il Comune ad effettuare un rimborso Ici in favore del Fondo di Previdenza, di lire 500mila l'anno per ognuno dei contratti di locazione.

In sostanza un accordo equilibrato che prevede oneri e vantaggi a carico dell'una e dell'altra parte, ma che induce a qualche riflessione sulla sorte dell'istituto della locazione, visto non tanto dalla prospettiva degli investitori

istituzionali, ma da quella assai diversa dei risparmiatori, e quindi della propensione del risparmio della famiglie ad indirizzarsi verso degli immobili, e tra questi, verso le case di abitazione.

Ora non c'è dubbio che il mercato immobiliare abbia caratteristiche del tutto particolari, poiché gli immobili sono beni rifugio e calamitano i risparmi nei periodi di inflazione, ma sono anche beni che il proprietario può usare direttamente.

Come beni rifugio, attraggono il risparmio e gli investimenti in controtendenza rispetto alla legge della domanda e dell'offerta, mentre come beni usabili direttamente, la loro domanda aumenta quando i prezzi calano e viceversa.

Inoltre, altre note variabili influenzano il mercato immo-

bilare, quali l'andamento dei mercati azionari, gli orientamenti provenienti dalle agenzie e dagli istituti di ricerca che anticipando le tendenze finiscono con l'influenzare il mercato, le vendite degli enti pubblici - in certi casi basta anche l'annuncio - con offerta di immobili a prezzi inferiori a quelli del mercato, il carico fiscale che è differenziato localmente per effetto delle diverse aliquote Ici, ed infine non ultimo, il regime giuridico della proprietà e delle locazioni, questo ultimo avviato, così almeno pare, ad una progressiva liberalizzazione.

Numerose rilevazioni ormai concordano sul risveglio del mercato immobiliare come polo di attrazione del risparmio; ed il complesso di questi dati è confortante. Ed infatti la crisi delle locazioni con annesso problema degli sfratti non eseguiti, onde la recentissima proroga semestrale della sospensione di spesa dal Governo con decreto legge, non è che l'altra faccia della crisi del risparmio che aveva abbandonato il mercato immobiliare, nel senso che i vecchi investimenti fuggivano dagli immobili con conseguenti disdette dei contratti finalizzate alla valorizzazione dei beni, mentre i risparmiatori indirizzavano i nuovi investimenti verso altri lidi.

Ora, per tornare all'inizio, l'accordo tra il Fondo di Previdenza della Cassa di Risparmio di Firenze ed il Comune di Firenze, è un fatto indubbiamente positivo perché dimostra la vitalità della locazione quale strumento di redditività per l'investimento immobiliare a medio-lungo termine; ma induce anche a riflettere sulla distanza ancora non colmata tra la logica dell'investitore istituzionale, e quella del risparmiatore tradizionale; e se perfino le locazioni dei primi hanno bisogno di essere stimolate per mezzo di incentivi e di interventi pubblici, allora si comprende come mai i risparmiatori si riavvicinino così lentamente all'investimento negli immobili abitativi.

E si comprende anche che la ripresa degli investimenti nel mercato delle abitazioni e quindi in ultimo il problema degli sfratti, sono legati ad una più decisa liberalizzazione della disciplina delle locazioni ed in particolare della loro durata.

Ne seguirebbe il duplice effetto benefico di una riduzione dei canoni e di un maggiore appetibilità degli immobili per gli investitori; il che finalmente consentirebbe di scrivere la parola fine al doloroso capitolo degli sfratti.

*Avvocato in Firenze

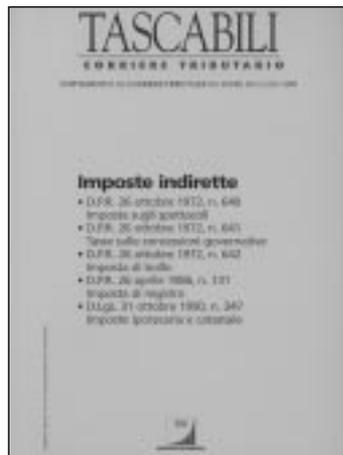
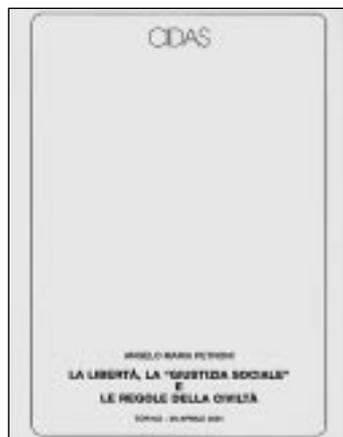
«Il libero mercato fa abbassare i prezzi»

la ripresa degli investimenti nel mercato delle abitazioni e quindi in ultimo il problema degli sfratti, sono legati ad una più decisa liberalizzazione della disciplina delle locazioni ed in particolare della loro durata.

Ne seguirebbe il duplice effetto benefico di una riduzione dei canoni e di un maggiore appetibilità degli immobili per gli investitori; il che finalmente consentirebbe di scrivere la parola fine al doloroso capitolo degli sfratti.

*Avvocato in Firenze

NOVITÀ IN LIBRERIA



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

**I lettori si sfogano sull'ICI ...
I deboli sono proprio sempre gli inquilini?
Ancora sui (famigerati) Consorzi bonifica**

Mario Sarocci, di S. Donato Milanese, così scrive al *Corriere della sera* (25/6): "Mi chiedo se l'Ici esista anche in altri Paesi. Secondo me, tutte le imposte patrimoniali sono illegali: non si tassa il patrimonio (non c'è capacità contributiva); si tassa il reddito, secondo criteri di progressività, come stabilisce da più di mezzo secolo l'articolo 53 della nostra Costituzione". Si associa Valeriano Agrillo (indirizzo e-mail), sempre sul *Corriere della sera* (29/6): "Anch'io concordo nel definire l'Ici una tassa ingiusta ed iniqua. Ingiusta in quanto colpisce, nel caso di abitazione principale, un bene di prima necessità. Iniqua in quanto non tiene conto del reddito reale del soggetto o della famiglia, basandosi cioè solo sul reddito catastale dell'immobile senza tenere conto né della composizione del nucleo che vi abita né dell'ammontare delle entrate. Penso quindi anch'io che sia giunto il momento di revisionare tale balzello".

Guglielmo Greco Scribani (e-mail) se la prende con l'on. Fini, su *Libero* (29/6): "Sono stupito per l'affermazione di Fini che sostiene la necessità di un'ulteriore (blocco) proroga degli sfratti. Sarei stato più contento se avesse sostenuto la necessità di una revisione della politica per la casa sia dal punto di vista contrattuale, sia dal punto di vista fiscale, sia dal punto di vista burocratico. Ritengo che sia da abrogare sia l'obbligo della registrazione (basterebbe una raccomandata all'ufficio) sia l'onere di esibire la documentazione fiscale al magistrato. Ritengo anche che la prima cosa da fare sarebbe quella di permettere il rinnovo dei contratti in piena libertà e garantendo, nel caso in cui si voglia applicare un prezzo politico, la totale esenzione fiscale per tutto ciò che riguarda quello ed altri canoni. Ritengo che il risparmio per le due parti contraenti produca maggiore disponibilità economica (introiti di Iva superiori all'Irpef che si incasserebbe) e maggiore possibilità di movimento sul territorio nazionale (possibilità di trovare un alloggio confacente alle disponibilità economiche di un nuovo assunto). Mi pare di capire che per adesso non è cambiato molto rispetto al governo precedente, ma speriamo che in futuro la situazione migliori".

Della tassazione dei rifiuti si occupa Umberto Brusco, di Cavaion veronese, sul *Corriere della sera* (1/7): "A proposito del problema della tassazione dei rifiuti solidi tassati a metri quadrati di abitazione e non in base ai rifiuti effettivamente prodotti: due pensionati con una pensione ridicola (circa 700.000 lire al mese cadauno), con il cassonetto più vicino a circa 3 km e quindi, data anche l'età, quasi impossibilitati a usarlo (abitano infatti in campagna e i rifiuti possibili se li smaltiscono come tutti i contadini in proprio) debbono pagare la "modica" somma di 322.000 lire annue pur non avendo mai usufruito di questo servizio. Sarebbe ora di rivedere il calcolo per questo iniquo sistema di tassazione".

Esemplare lettera di Rita Cassan di Torino, su *La Padania* (3/7): "Leggo (sulla Stampa del 26/6) "Stop agli sfratti per i più deboli", "Anche Torino pronta a chiedere un'altra proroga" e mi chiedo: i più deboli sono necessariamente soltanto gli inquilini? E i proprietari, di fatto espropriati da questo continuo slittamento dei tempi di esecuzione degli sfratti? Ricordiamoci che esistono migliaia di piccoli proprietari che con notevoli sacrifici hanno acquistato un alloggio da affittare quale integrazione di reddito, soprattutto di pensione. Perché nessuno si interroga del perché degli sfratti? Gli esperti, invece di ripetere alla noia che c'è emergenza abitativa ed in questo modo convincere l'opinione pubblica della necessità di ulteriore "cementificazione" delle città con la costruzione di nuove abitazioni (e conseguente maggiore inquinamento per contrazione delle aree verdi) basterebbe scoprissero l'uovo di Colombo, cioè abbassare le tasse sulla casa. Basti pensare che su di un affitto di circa 5 milioni annui (430 mila lire mensili) un proprietario sostiene tra Irpef, Ici, tassa registro, adempimenti burocratici e fiscali ecc., circa 2.400 mila lire di tassazione, diretta e indiretta. Abbassando le tasse sulla casa, rientrerebbero moltissimi sfrattati e respireremmo tutti un po' meglio".

LA LETTERA DEL MESE

**PROROGA SFRATTI
ULTIMA VERGOGNA**

L'ultimo decreto legge di proroga degli sfratti è l'ultima vergogna nazionale. Ma non credano di essersela cavata. I sindacati inquilini, adesso, hanno capito che il governo è debole, buonista. E a fine dicembre, alla scadenza del nuovo blocco, saremo alle solite. Hanno già cominciato a giocare al lotto, a dare i numeri degli sfratti. Da 50 mila sono passati a dire che sono 100 mila, nel giro di due settimane. Di qui a dicembre, c'è da scommettere, gli sfratti diventeranno (nella fantasia dei sindacati inquilini e dei parlamentari comunisti e di Rifondazione) almeno 300 mila.

rag. Ettore Benedetti,
Viareggio

da *ItaliaOggi* 25.8.'01

Su *Libero* (6/7), questa lettera di Angelo Livroni, di Torino: "Caro Direttore, complimenti per il titolo dell'altro giorno: «Patria del diritto? Cominciamo dai Savoia». Troppo giusto, però io vorrei continuare con la faccenda della proroga degli sfratti. Per 50 anni i governi di centrosinistra hanno sforato proroghe degli sfratti a tutto spiano, fino ad obbligare i proprietari a chiedere i danni in sede di giustizia europea. Ma adesso è tutto cambiato: abbiamo un governo di centrodestra, un governo delle libertà! E infatti il primo provvedimento che ha preso è una proroga degli sfratti! Sia chiaro: solo per i vecchietti e/o poveretti. Però disturba molto che l'On. Fini (sua l'iniziativa) voglia passare da benefattore usando i soldi degli altri! Ossia i soldi di quei risparmiatori/proprietari che hanno affittato ai poveri vecchietti e ci hanno rimesso (vedi sottoscritto) dalla scadenza del contratto (1990) a oggi qualcosa come 20/25 milioni, che è la differenza tra quanto percepito e quanto avrebbe percepito sul mercato libero. Tutto per accontentare i sindacati inquilini di sinistra".

Bruno Frasca, di Bergamo, scrive sull'imposta di successione a *La Nazione* (8/7): "Vorrei rispondere al sig. Cerrini di Firenze che evidentemente non conosce bene le successioni: forse non sa che i grandi capitali convogliano tutto in spa che, alla morte di un socio, con un semplice passaggio di quote, evitano la tassa. Non così per i piccoli proprietari che non avendo convenienza, sono costretti a pagare in base al loro patrimonio immobiliare con parametri spesso iniqui". Sempre in materia di successioni, anche questa (esaustiva) lettera di Antonio Negri di La Spezia, su *il Giornale* (15/7): "L'abolizione dell'imposta di successione è stata attribuita ai vantaggi economici che ne ricaverrebbe la famiglia Berlusconi, e quindi sarebbe un caso in cui entra in gioco il «conflitto di interessi»; anche se è noto a tutti che le grandi proprietà possono facilmente eludere questo tipo di imposte, mentre invece le piccole proprietà non sono in condizione di difendersi. Negli ultimi 50 anni la mia famiglia (insieme a molti altri piccoli proprietari) è stata letteralmente depredata dalle imposte di successione; quindi per me e per milioni di italiani il

sopra citato caso di conflitto di interessi ha provocato enormi benefici. E ha fatto nascere anche la speranza che vengano decise altre significative riduzioni delle tasse che in Italia gravano sugli immobili”.

La Stampa (15/7) pubblica questa lettera senza firma: “Abito in un alloggio di appena 59 metri quadrati con moglie e tre figli adulti. Pago regolarmente l'affitto, ma al proprietario serve l'alloggio per sé e mi ha fatto lo sfratto. Nel 1990 ho acquistato, con molti sacrifici, un piccolo alloggio occupato da un inquilino, che in un primo tempo mi aveva assicurato che l'avrebbe lasciato libero mentre l'occupava tuttora, tanto che sono stato costretto a chiedere lo sfratto (1991) divenuto esecutivo il 18 settembre dello scorso anno, ma mai eseguito. Il mio legale nel 1995 non si è interessato e mi ha fatto andare in prescrizione la sentenza di sfratto. Mi chiede continuamente soldi ed ho l'impressione che si trovi nei pasticci; così pure l'Ufficiale giudiziario. Non è possibile che in due anni non sia stato possibile ottenere giustizia. Se non riottengo il mio alloggio, come posso liberare quello dove abito attualmente ed ho anch'io lo sfratto? Perché in questi casi i giudici non esaminano contemporaneamente i due casi, in modo da non usare la mano dura soltanto con uno dei due inquilini che devono andarsene?”.

Ici: fateci votare per chi ci tassa. Questo il titolo su *La Nazione* (21/7) per la lettera di Sergio Sonnino, di Cesano Boscone: “La pressione fiscale ha subito negli ultimi anni forti appesantimenti con il “decentramento fiscale” che ha portato nuove imposte e tasse locali, ed aumenti di preesistenti balzelli. Particolarmente colpito è chi possiede beni in località diverse dalla residenza – magari si è trasferito per motivi di lavoro o di famiglia – sistematicamente escluso da ogni agevolazione, assoggettato (secondo il principio che «tanto non vota») a maggiorazioni (come per le più elevate aliquote Ici o – come succede a Genova – non applicando aliquote ridotte a chi cede l'appartamento in affitto ma non risiede nella stessa città) e talvolta a vere e proprie vessazioni (in Trentino sopravvive ancora l'imposta di soggiorno). Per un elementare principio di equità e di democrazia, non dovrebbe, chi contribuisce alla salubrità dei bilanci degli enti locali, poter almeno partecipare alla scelta degli amministratori?”

Due lettere da segnalare su *il Giornale* del (7/8). La prima di Giovanni Biondi, di Marina di Grosseto: “Come cittadino spero che le promesse di una maggiore democrazia fiscale del nuovo governo di centro destra siano attuate. Non è democratico che un cespite mobiliare sia onerato di imposte sull'effettivo reddito prodotto, mentre un immobile (Ici) viene tassato in rapporto a tutto il suo valore. Modello fiscale che conduce a un esproprio surrettizio, impoverendo quelle famiglie che hanno investito, con sacrificio, i loro risparmi nel mattone”. La seconda viene da Trento ed è senza firma: “Fra le varie anomalie e follie giuridiche che si spera il nuovo governo si affretterà a rivedere, vorrei segnalarvi la famigerata legge 431/9-12-'98 sulle locazioni. Fra le altre cose essa prescrive che il proprietario di un immobile che, dopo aver penato per anni ad ottenere il diritto a riavere il possesso della sua proprietà, si appresta a chiedere l'esecuzione dello sfratto, deve presentare all'Ufficiale giudiziario la prova dell'avvenuto pagamento di Ici, Irpef e tassa di registro. Tale norma, oltreché giuridicamente mostruosa nella subordinazione del diritto di proprietà agli adempimenti fiscali relativi (che riguardano gli uffici tributari e non certo quelli giudiziari, che sono i meno indicati ad accertare tali adempimenti) rappresenta un potente mezzo dilatorio a danno della proprietà, permettendo l'impugnazione dello sfratto sulla base di discutibili carenze nella documentazione prodotta”.

Sugli appartamenti svenduti ai sindacalisti, questa lettera di Andrea Iardella di Livorno, a *Libero* (22/8): “Ho molto apprezzato la battaglia che state conducendo per fare chiarezza sulla svendita delle case. A tale proposito non mi meraviglia che i sindacati siano d'accordo con tale svendita. Infatti, avendo vissuto per molti anni a Roma, ove conoscevo non pochi sindacalisti, mi è noto come gli appartamenti pubblici fossero una sorta di “benefit” per i funzionari del sindacato, noti e meno noti. Quando, grazie alla vostra inchiesta, saranno resi noti i nominativi degli assegnatari, ne leggeremo, come si dice, delle belle. Nei giorni scorsi, dalla stampa, abbiamo appreso la notizia che un ex ministro, del passato governo, già sindacalista della CGIL, ha subito un furto nella sua casa di via del Babuino a Roma. Tale casa, con molte probabilità è stata da lui acquistata a costo scontatissimo. Mi piacerebbe conoscerne il prezzo di vendita”.

Per finire, arriviamo ai (famigerati) Consorzi bonifica. Così Luigi Francavilla, di Parma, scrive su *24 Ore* (25/8): “L'agenzia giornalistica dei Consorzi di bonifica ha scritto che all'Assemblea di questi Consorzi l'assessore all'Agricoltura dell'Emilia, Guido Tampieri, diessino, ha “riconosciuto la modernità istituzionale degli enti consortili”. Ma perché non ha fatto una dichiarazione del genere prima delle elezioni? Molti proprietari di casa che pagano i Consorzi e non ne sanno il perché, avrebbero potuto aprire gli occhi ancor più”.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



In relazione all'articolo pubblicato su *Cn* giugno '01, segnaliamo questa classica pubblicazione in argomento di Vittorio Tedeschi, datata ma non superata



Esaustive, e diffuse, le voci destinate ad illustrare gli istituti del condominio e della locazione



“Homo condomini lupus”: è la citazione di Marcello Marchesi pubblicata sul Dizionario, insieme ad altre destinate alla locazione (“Canone esoso è l'importo che l'inquilino non vuol pagare” di Ernst Teubner) e alla proprietà (fra le altre, quella di Adam Smith: “Un uomo che non può avere una proprietà non può avere altro interesse che quello di mangiare il più possibile e di lavorare il meno possibile”)

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - OTTOBRE

16 Ottobre 2001 - Martedì

Imposte e contributi

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

31 Ottobre 2001 - Mercoledì

Irpef - Mod. Unico - Trasmissione Telematica

Ultimo giorno per la trasmissione

telematica del Mod. Unico 2001 delle persone fisiche e delle società di persone, per mezzo degli intermediari abilitati.

31 Ottobre 2001 - Mercoledì

Tosap

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

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate o 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 scadenzario **annuale** del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito (www.confedilizia.it) della proprietà immobiliare.

Sforza: spingerà il settore edile



C. Sforza Fogliani

«Siamo molto favorevoli e apprezziamo lo spirito di questo provvedimento del governo che riteniamo possa avere anche delle importanti ricadute economiche». L'iniziativa del cosiddetto «padroni in casa propria», la deregulation per i lavori di ristrutturazione interna negli immobili privati e nei pubblici esercizi piace al presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. «Aprirebbe — dice — delle buone prospettive. Certo si tratta di andare ad esaminare nei dettagli le modalità pratiche con cui si vuole attuare l'iniziativa. Ma la sostanza dell'idea è buona. Del resto siamo stati noi stessi a far presente la necessità di un cambiamento di questo tipo per semplificare e sveltire i lavori di ristrutturazione. Poi bisogna considerare — prosegue — che un'iniziativa di questo genere potrebbe avere buone ricadute in termini di ripresa dell'attività edilizia e alimentare anche un ciclo economico positivo».

C. Pal.

da *Corriere della sera* 29.6.'01

Le ignobili leggi sulle locazioni urbane e sugli affitti agrari, hanno abolito e sostituito clausole essenziali dei contratti privati, dando sfogo pseudogiuridico al rancore sociale o alla prodigalità politica.

Pietro Di Muccio

FORUM

Il giallo del muro giallo

Il fatto

Francesco è il proprietario di un rustico il cui muro posteriore si affaccia sulla proprietà di Nuccio, proprio davanti alle finestre del suo elegante casale color rosso pompeiano.

Il muro di Francesco è in pessime condizioni e richiede un immediato restauro, che è possibile soltanto se Nuccio permette al vicino di entrare nella sua proprietà.

Nuccio pone una condizione: consentirà agli operai del vicino di entrare nel suo giardino per effettuare i lavori, solo se Francesco ridipingerà il proprio muro di un colore accettabile, magari il rosso pompeiano tipico dei rustici della zona. Quando ha tinteggiato la propria casa, Francesco ha scelto un'accettabile e inguardabile tonalità di giallo: un vero pugno in un occhio per Nuccio, che tutte le volte che guarda il muro prova un'irresistibile nausea.

Nuccio si rivolge a Forum e chiede al giudice di riconoscergli la libertà di scegliere il colore che vuole, dal momento che la casa è sua; nello stesso tempo, gli chiede di obbligare il vicino a lasciar passare sul suo giardino i mezzi e gli operai della ditta che dovrà restaurare il muro.

La decisione

Dall'istruttoria dibattimentale è emerso in modo chiaro che Nuccio, proprietario del fondo in cui sorge la sua costruzione color rosso pompeiano e che confina con un muro dell'edificio di Francesco color giallo oro, condiziona l'accesso di Francesco al suo terreno, accesso reso necessario dai lavori di ristrutturazione del pericolante muro, alla colorazione del detto muro in rosso pompeiano, in modo che non contrasti con il colore del suo edificio.

La pretesa di Nuccio non è suffragata da alcuna disposizione di legge. Infatti, l'art. 843 del c.c. dispone espressamente che il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, quando ciò sia necessario per costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino. In tale evenienza il citato articolo riconosce al proprietario il diritto a un'adeguata indennità a titolo di ristoro del danno dipendente dall'accesso medesimo. La norma, invece, non riconosce al detto proprietario il potere di impartire direttive o di imporre condizioni al vicino che beneficia dell'accesso al suo fondo. Da quanto precede emerge chiaramente che, mentre Nuccio è tenuto per legge a consentire a Francesco l'accesso nel suo fondo per la riparazione del muro che sorge sul confine, non ha invece il diritto di condizionare l'accesso al cambiamento di colore del muro medesimo.

P.Q.M.

In accoglimento della domanda di Francesco e visto l'art. 843 del c.c., dispongo che Nuccio gli permetta l'incondizionato accesso per i lavori di ristrutturazione al muro del suo edificio.

Così è deciso.

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

Confedilizia: discussa alla Consulta normativa dati fiscali sfratti

La Corte costituzionale ha discusso a luglio in udienza pubblica (Presidente Rupert; Relatore, Marini) la questione di legittimità costituzionale sollevata dal Tribunale di Firenze relativamente all'art. 7 della legge 9.12.1998, n. 431, che stabilisce l'obbligo da parte dei proprietari di casa di inserire nel precepto di rilascio notificato all'inquilino i dati fiscali relativi al pagamento dell'Irpef e dell'Ici nonché alla registrazione del contratto di locazione. In difetto, il proprietario di casa non può procedere all'escomio dell'inquilino dopo la scadenza del contratto, e neppure in caso di morosità.

L'incostituzionalità della disposizione è stata sostenuta — avanti la Corte — dalla Confedilizia, con gli avvocati prof. Giuseppe Morbidelli e Nino Scripelliti.

Nell'ordinanza che aveva rimesso la questione alla Corte si rilevava che la norma «pone una condizione che si configura come un limite al diritto di agire esecutivamente, senza che tale limite sia minimamente determinato da esigenze di contemperamento delle necessità del locatore esecutante e del conduttore esecutato».

Al momento di licenziare per la stampa il presente numero di *Cn* non è ancora stata depositata la decisione della Corte.

Le Finanze sulle collaborazioni coordinate e continuative

Con Circolare 6.7.'01, n. 67/E, l'Agenzia delle Entrate delle Finanze ha fatto il punto sulla tassazione dei redditi derivanti da rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, che a decorrere dal 2001 sono stati qualificati quali redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente. Il corpus intervento dell'Agenzia riunisce ed amplia le interpretazioni fornite con precedenti Circolari e di cui si è dato conto — con particolare riferimento agli effetti della nuova disciplina sugli adempimenti del condominio sostituito di imposta, relativamente ai propri collaboratori, come l'amministratore — nei numeri di *Cn* di dic. '00 e febr. '01.

Il testo della Circolare è a disposizione delle Associazioni territoriali nella Confedilizia interessate al problema.



Imposta fissa di registro per il conferimento di azienda con immobili

Al conferimento di azienda nel cui patrimonio siano compresi beni immobili si applica l'imposta di registro in misura fissa (attualmente pari a 250.000 lire), secondo quanto previsto dall'art. 4, c. 1, lett. a), n. 3, della tariffa, parte prima, del testo unico dell'imposta di registro (d.p.r. 131/86) per la costituzione e l'aumento del capitale sociale con conferimento di aziende o di complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa. Ciò, a prescindere dalla natura dei beni che fanno parte dell'azienda conferita e dunque anche nel caso di beni immobili, purché gli stessi facciano parte del «complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa», ai sensi dell'art. 2555 del codice civile. I beni, in sostanza, mobili o immobili, devono essere funzionalmente collegati tra di loro dall'imprenditore per la realizzazione dello scopo produttivo e devono essere potenzialmente idonei a realizzare un'attività d'impresa, anche se il complesso aziendale sia momentaneamente inutilizzato.

Lo ha affermato l'Agenzia delle Entrate delle Finanze, in risposta ad un quesito, con Risoluzione 3.7.'01, n. 99/E.

Gruppo di lavoro, su risparmio energetico e prevenzione incendi

Si è tenuta nel luglio scorso a Mestre la riunione del Gruppo di lavoro tecnico di Confedilizia – di cui è responsabile il Vicepresidente confederale Michele Vigne –, che ha esaminato la proposta di direttiva del Parlamento Europeo sul rendimento energetico in edilizia, e la proposta di regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio di impianti di condizionamento e ventilazione.

Particolare attenzione è stata riservata all'argomento del risparmio energetico, col riscontro di proposte normative che rischierebbero di portare una nuova serie di oneri, a carico dei proprietari di casa, di fronte a uno scarso risultato e a tanto "burolavoro".

Considerazioni positive sono state invece avanzate in merito alla proposta di regola tecnica sulle misure di sicurezza antincendio per gli impianti di condizionamento e ventilazione negli edifici civili, di cui si è condivisa l'impostazione, mentre forti contrarietà sono emerse sulla proposta avanzata dalle società del gas di modificare le norme di sicurezza antincendio relative alle autorimesse, per consentire di parcheggiare le auto a gpl anche ai piani interrati. Occorre ricordare, infatti, come questo comportamento sia attualmente vietato dalla legge in quanto il gpl, come è risaputo, è più pesante dell'aria.

Per cui è grave constatare che pur di vendere il prodotto, non ci si preoccupa di portare ulteriori rischi, non necessari, sotto gli edifici.

Le osservazioni del Gruppo di lavoro tecnico confederale relative alla Direttiva europea di cui s'è detto, sono già state portate dalla Confedilizia centrale all'attenzione del competente Ministero.

Le virtù private sono sempre un bene. Secondo il filosofo, spesso i vizi privati procurano benefici pubblici. Ma i vizi pubblici sono doppiamente nocivi, perché danneggiano la società e chi li subisce. Le virtù pubbliche, poi, appartengono a pochi eroi. Inutile farvi affidamento.

Pietro Di Muccio

GIURISPRUDENZA CASA

Obbligo del proprietario, ma se l'inquilino non lo sapeva

Precisa sentenza della Cassazione (n. 13270/00) in merito agli obblighi del proprietario-locatore inerenti l'immobile concesso in locazione.

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

Modifiche vietate, legittima la risoluzione

"Posto che il divieto pattizio di abuso, da parte del conduttore, nel godimento della cosa locata mediante alterazioni sia pure parziali della stessa può comportare, in caso di inadempimento ritenuto non di scarsa importanza secondo l'apprezzamento del giudice, la risoluzione del contratto, deve ritenersi lecita e valida la clausola risolutiva espressa destinata ad operare nell'ipotesi di violazione di detto divieto". Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 13525/00, nella quale i supremi giudici hanno anche enunciato il principio di diritto che la circostanza che il locatore, pur dopo la dichiarazione di volersi valere della clausola risolutiva (art. 1456, secondo comma, Cod. civ.), abbia continuato a percepire il canone di locazione nella misura dovuta, non costituisce comportamento univoco di tacita acquiescenza alla violazione, di per sé idoneo ad escludere il ricorso alla clausola espressa, "avuto riguardo alla sussistenza dell'obbligo del conduttore – ex art. 1591 cod. civ. – di corrispondere il corrispettivo della locazione in caso di mora nella restituzione del bene".

Ancora sugli elementi decorativi dei balconi condominiali

La Cassazione è tornata ad occuparsi (nella sentenza n. 568/00) delle spese per i cosiddetti frontalini dei balconi. Ed ha ribadito, ancora una volta, la sua – ormai consolidata – giurisprudenza in punto. "Gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio – ha detto la Suprema Corte – svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, cod. civ., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno". Nella specie, si trattava di elementi decorativi relativi ai frontali ed ai parapetti.

Altra volta (sent. n. 7603/99) la Cassazione aveva stabilito che la funzione degli elementi decorativi dei balconi di rendere esteticamente gradevole l'edificio può essere esclusa solo in presenza di una precisa prova contraria, da cui risulti che si tratti di un fabbricato privo di qualsiasi uniformità architettonica, o che si trovi in uno stato di scadimento estetico tale da rendere irrilevante l'arbitrarietà costruttiva o di manutenzione dei singoli particolari.

Criteri ripartizione spese e concreta applicazione

In un'importante sentenza (n. 2301/01) la Cassazione ha esattamente spiegato, e precisato, quando le deliberazioni delle assemblee condominiali in materia di spese siano in radice nulle (e quindi, sempre impugnabili) e quando, invece, siano semplicemente annullabili (e, quindi, da impugnarsi entro 30 giorni).

"Riguardo alle delibere aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni – ha detto la Suprema Corte – occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'articolo 1123 del Codice civile, ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'articolo 1135, numero 3, del Codice civile, l'assemblea in concreto ripartisce le spese medesime, atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione deve essere proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, ultimo comma, del Codice civile".

L'amministratore condominiale, quando può dar querela

Il condominio è uno strumento di gestione collegiale degli interessi comuni dei condomini diretto all'amministrazione e al buon uso delle cose comuni: non è quindi suscettibile, in quanto tale, di essere portatore di propri autonomi interessi direttamente protetti dall'ordinamento penale, la cui violazione possa consentire una legittimazione all'esercizio del diritto di querela da parte dell'amministratore che lo rappresenta. Un tale esercizio da parte del rappresentante del condominio non è ipotizzabile, inoltre, in relazione alla lesione degli interessi individuali, anche se collettivi, dei partecipanti, dal momento che l'amministratore esplica, come mandatario dei condomini, soltanto le funzioni esecutive, amministrative, di gestione e di tutela dei beni e servizi a lui attribuite dalla legge, dal regolamento di condominio o dall'assemblea, ed esclusivamente nell'ambito di questa ha la rappresentanza degli stessi e può agire in giudizio. E la querela non può ricomprendersi tra gli atti di gestione dei beni o di conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Lo ha ribadito la Cassazione penale (sent. n. 3031/01) nel confermare una sentenza di merito nella quale si era stabilito che l'amministratore condominiale non era legittimato, in assenza di una unanime manifestazione di volontà dei condomini, a sporgere querela nei confronti di un condomino che si era appropriato di energia elettrica condominiale.

Passa questo notiziario ad un amico.

Iscrivi un tuo amico alla CONFEDILIZIA.

L'UNIONE, FA LA FORZA

GOVERNO

Fiduciosa attesa

di Attilio Vizziano

La nostra istanza è per l'accoglimento della proposta della Confedilizia di istituire una imposta unica sulla casa, con grande sollievo ai proprietari per la semplificazione delle procedure.

Abbiamo invece, da sempre, la spina nel fianco della voracità dei Comuni in materia di Ici. Occorre che si ponga un freno, legislativamente, alla sfrenata libertà delle amministrazioni comunali di far quadrare i loro bilanci a spese nostre, e solo nostre.

Poi, sempre a proposito di Ici, ci auguriamo che il Governo affronti e risolva l'annoso problema della ineducibilità dai redditi: è clamoroso che si debba continuare a pagare tasse sulle imposte già pagate. E poi, e poi...c'è la vecchia questione dei privilegi riconosciuti alla categoria del commercio a tutto nostro danno (è l'unico capitolo ancora vigente di quell'abominevole legge dell'equo canone). E ancora: sarebbe troppo sperare che il Governo mettesse mano ad un riordino della giustizia civile che, con i suoi tempi eterni, non è più giustizia e non è più civile? (Sono ormai molte centinaia le condanne subite dallo Stato italiano dalla Corte Europea per l'inefficienza dei suoi Organi di giustizia). Possiamo ancora continuare a sognare di tornare ad essere un Paese moderno ed efficiente? Lasciateci sperare.

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

Boom dei contratti per le vacanze dal venerdì al lunedì Seconda casa al mare? Meglio l'affitto-weekend

ROSA SERRANO

ROMA — Affittare una casa al mare, in montagna o ai laghi per tutta l'estate? Meglio per i soli weekend. E' la formula alla quale si sta rivolgendo un crescente numero di famiglie italiane. Il contratto «weekend» permette infatti di affittare la seconda casa per un periodo limitato come, appunto, il solo fine settimana. Per la Confedilizia che lo ha ideato, nei primi sette mesi di quest'anno la locazione «weekend» è stata particolarmente utilizzata in Liguria (nelle Cinque Terre), nella costiera amalfitana, lungo la riviera romagnola e all'Argentario; nei pressi dei laghi Maggiore e Garda; o in campagna (soprattutto in Toscana e in Umbria) dove vi è stata una forte richiesta di casali.

«L'apprezzamento per questa forma contrattuale — spiega Giorgio Spaziani Testa, segretario generale della Confedilizia — viene sia da parte dell'inquilino (che ha la possibilità di svolgere un turismo familiare spendendo di meno) sia da parte del proprietario, che può ricavare un discreto vantaggio economico dal possesso della seconda casa».

Il contratto weekend è disciplinato esclusivamente dalle norme del codice civile; non è assoggettato, quindi, né alla nuova

normativa che regola le locazioni abitative, né alla fattispecie degli «affitta-camere». Di regola, questi contratti durano dal venerdì pomeriggio al lunedì mattina.

L'affitto è «libero» ed è generalmente onnicomprensivo (include, cioè, anche i consumi di luce, gas e acqua, anche per evitare verifiche sui contatori all'arrivo e alla partenza). Oltre all'importo dell'affitto, l'inquilino deve versare una somma a titolo di deposito per eventuali danni che dovessero verificarsi nel corso della locazione per colpa sua. Un'apposita clausola stabilisce che l'inquilino deve provvedere in proprio alla biancheria da bagno e da letto e che si occuperà del rassetto giornaliero dell'unità immobiliare affittata. Viene esclusa da parte del proprietario la fornitura di pasti e bevande, dei servizi di sorveglianza, custodia e ripulitura dei locali.

Il contratto weekend non deve essere registrato. L'obbligo fiscale scatta solo per i contratti superiori ai trenta giorni di locazione nell'anno con lo stesso inquilino. Anche la denuncia all'autorità di pubblica sicurezza scatta solo in presenza di locazione superiore a un mese. Unica regola fiscale da rispettare: applicare una marca da bollo da 20.000 lire.

da la Repubblica 13.8.'01

Bisogna troncare alla radice l'abuso di sovvertire con leggi le prestazioni contrattuali, modificandole a favore di una parte, umanamente simpatica o socialmente rumorosa o elettoralmente vantaggiosa. Questa modifica d'autorità delle convenzioni è ingiusta e immorale.

Pietro Di Muccio

Ferie portieri, sostituti e norme

La Confedilizia — firmataria, in rappresentanza della proprietà, del contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati — ha sottolineato prima delle ferie estive che, a norma di tale contratto, la copertura dei posti che rimangono vacanti nei periodi di assenza dei portieri può farsi — oltre che mediante utilizzo di contratti a tempo determinato — attraverso la stipula, da parte del condominio (o, comunque, della proprietà), di contratti di fornitura di lavoro temporaneo (cosiddetto lavoro in affitto o interinale).

Il sostituto del portiere — ha precisato la Confedilizia — ha diritto al trattamento economico e normativo previsto per il portiere titolare nonché alle indennità sostitutive dell'alloggio, dell'energia elettrica e del riscaldamento, rapportate alla durata della prestazione.

La Confedilizia ha sottolineato altresì che, con effetto dal dicembre del 2000, anche gli aspiranti sostituti non sono più tenuti all'iscrizione nell'apposito registro presso l'autorità locale di Pubblica sicurezza, essendo stati soppressi i procedimenti e gli adempimenti relativi a tale iscrizione da parte dei portieri.

Anche nel caso dell'assunzione di sostituti, poi, la proprietà o chi la rappresenta deve — a parte la formazione prevista dalla legge, tramite i corsi organizzati dalla Confedilizia e dalle Organizzazioni sindacali — provvedere alla valutazione dei rischi, compilando la relativa documentazione e consegnandola al dipendente temporaneo.

A parte gli statalisti dogmatici, esiste ancora qualcuno disposto a credere che pubblicizzare e irizzare imprese giovani all'utilità generale? E per qual recondito motivo dovremmo sottrarre al mercato proficue attività economiche? La nazionalizzazione dell'energia elettrica non fu una decisione lungimirante, ma una bieca operazione politica in obbedienza agli ideali collettivisti.

Pietro Di Muccio

IN GAZZETTA

Catasto, Ipb, persone giuridiche, Ici e regolamenti tributi

Sul Supplemento n. 164 alla Gazzetta ufficiale del 25 giugno è stato pubblicato il D.P.C.M. 21.3.'01 recante "Criteri di ripartizione delle risorse individuate per l'esercizio delle funzioni conferite ai comuni in materia di catasto".

La Gazzetta dell'1 giugno ha pubblicato il D.L.vo 4.5.'01 n. 207 in materia di "Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, a norma dell'articolo 10 della legge 8 novembre 2000 n. 328".

Sulla Gazzetta del 19 giugno è pubblicato il D.L.vo 8.6.'01 n. 231 sulla "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000 n. 300".

I Supplementi nn. 130 e 132 alle Gazzette, rispettivamente, del 26 maggio '01 e del 3 maggio '01 pubblicano nuovi "Estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), per l'anno 2001".

Il Supplemento n. 168 alla Gazzetta del 27.6.'01 reca un nuovo Elenco (il dodicesimo, a principi dal 1998) di Comuni che hanno adottato regolamenti "disciplinanti tributi propri".

I testi dei primi tre provvedimenti di cui sopra possono essere richiesti dalle Associazioni territoriali interessate alla Segreteria Generale della Confedilizia.

Cause elettromog, chi decide è il Tar

La rimozione di un elettrodotto inquinante, anche se gestito da privati, deve sempre essere chiesta al Tar, perché azione che incide su un'attività di pubblico servizio, quella di fornitura dell'energia elettrica, sulle cui controversie decide, per legge, il giudice amministrativo. Con questa motivazione il tribunale civile di Aosta, adito per ottenere l'urgente disattivazione di una linea elettrica ad alta tensione, ha dichiarato il proprio difetto di giurisdizione sulla questione, e invitato i ricorrenti a rivolgersi all'altro giudice. Per il tribunale aostano, infatti, la causa rientra tra "le controversie in materia di servizi pubblici" riservate dall'art. 33 del dlgs 80/1998 alla giurisdizione amministrativa, e ciò in maniera oggettiva, a nulla valendo il fatto che proprietario dell'impianto sia una società privata piuttosto che pubblica. Diversa, ha sottolineato il giudice, sarebbe stata la questione se l'azione fosse stata proposta per ottenere unicamente il risarcimento dei danni provocati dalle linee elettriche. In questo caso, infatti, secondo quanto espressamente previsto dallo stesso art. 33 del dlgs, la causa sarebbe rimasta nella giurisdizione del tribunale adito.

Con la pronuncia (ordinanza 29 giugno 2001, n. 8076; sul sito www.giust.it) il Tribunale ha comunque tranquillizzato i ricorrenti sull'altrettanto efficace e completa tutela ottenibile in via amministrativa. In quella sede, ha ricordato il giudice, valgono ora i nuovi principi introdotti proprio dalla legge 205/2000 (di modifica del citato dlgs 80/1998), che consentono al Tar di disporre il risarcimento dei danni e di apprestare una tutela d'urgenza modellata su quella civilistica (che tramite l'art. 700 cpc permette a chi è minacciato da pregiudizio imminente e irreparabile di scavalcare l'ordinaria procedura per ottenere un immediato e provvisorio provvedimento di salvaguardia, in attesa del giudizio di merito). E proprio sull'utilizzabilità dell'art. 700 in materia di elettromog si è recentemente pronunciato il tribunale civile di Catanzaro che, con una sentenza dello scorso 30 maggio, ha rigettato un ricorso proposto per l'abbassamento delle emissioni di un elettrodotto. Il giudice ha ritenuto che i lunghi tempi concessi dalla nuova legge sull'elettromog (la 36/2001) per il risanamento degli elettrodotti e l'assenza di prove scientifiche certe sui rischi per la salute facessero venir meno l'"imminenza" del pregiudizio necessario per l'azione.

LALENTE SULLA CASA CORRADO SFORZA FOGLIANTI*

RISARCIRE IL DANNO

In una recente sentenza, il Tribunale di Milano (giudice unico dottor Paolo Tateo) ha fatto il punto sul regime del risarcimento del danno da protratta occupazione oggi stabilito dalla legge sulle locazioni abitative a seguito della sentenza (n. 282) della Corte costituzionale che l'anno scorso ha dichiarato parzialmente incostituzionale la disciplina in argomento di cui alla predetta normativa. In sostanza - secondo il Tribunale - la Corte ha censurato la legge del '98 laddove era «elisa la maggiore responsabilità del conduttore (per omesso rilascio dell'immobile locato) anche in mancanza di un provvedimento legislativo o giudiziale di sospensione dello sfratto», e quindi anche nel caso in cui l'inadempimento del conduttore fosse da rapportare unicamente alla sua condotta. «Resta invece pienamente legittima - ha detto ancora il Tribunale - la normativa in parola laddove elide la maggiore responsabilità del conduttore nel caso in cui il mancato rilascio sia dipeso da un provvedimento di sospensione o dilazione dello sfratto (come nel caso - espressamente previsto dall'art. 6 della l. n. 431/98 - dell'art. 3 d.l. n. 551/96, che rimetteva la graduazione degli sfratti ad apposita commissione prefettizia per la concessione della forza pubblica)».

Poste queste premesse, il Tribunale ha tratto le conseguenti conclusioni. E deciso che l'inquilino era tenuto al limitato risarcimento del danno, previsto dal già citato art. 6, solo sino alla data del 27 giugno 1999 (abrogazione della commissione prefettizia o scadenza del periodo di sospensione legale delle esecuzioni previsto dalla stessa disposizione). Per il periodo successivo, e dato che l'inquilino non aveva richiesto la rifasazione della data dello sfratto, il mancato rilascio era invece da rapportare unicamente alla sua volontà, con la conseguenza della piena risarcibilità del maggior danno ex art. 1591 del Codice civile. Maggior danno che il Tribunale ha determinato nel corrispettivo che la parte locatrice avrebbe potuto ricavare dalla locazione dell'immobile sul libero mercato (accertato tramite il canone convenuto per unità immobiliari identiche situate nello stesso stabile oltre che sulla base del listino prezzi della Camera di commercio del capoluogo lombardo).

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 19.8.'01
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

L'unico modo per rendere accessibile a tutti la proprietà consiste nell'ampliare la gamma dei beni, nell'aumentare la ricchezza, un risultato che si ottiene però solo attraverso il sistema dove la proprietà è pienamente riconosciuta, poiché è la sicurezza della proprietà che spinge gli uomini a incrementare la ricchezza.

Pietro Di Muccio

Decreto sfratti definitivo, come si interpreta

Il decreto legge sfratti è stato convertito in legge dal Parlamento nello stesso esatto testo in cui è stato varato dal Governo. Viene, così, "differita" al 31 dicembre "la sospensione delle procedure esecutive di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo, già disposta" dalla Finanziaria 2001 ed "iniziate" nei confronti degli inquilini appartenenti a speciali, specifiche categorie (ultrasessantacinquenni, handicappati gravi ecc., nel concorso di altre determinate condizioni, specie reddituali).

La sospensione in parola, dunque, si applica - sulla base del suo letterale testo - alle espresse condizioni, e nei soli casi, di cui alla (precedente, e differita) vecchia sospensione. Si applica, cioè: nei soli Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa (l'elenco relativo è consultabile al sito www.confedilizia.it) ed ai soli sfratti la cui procedura fosse già iniziata (con l'accesso all'immobile dell'Ufficiale Giudiziario) alla data dell'1 gennaio scorso. Si applica - anche - conchè nessun componente (tale sempre alla data dell'1 gennaio scorso) il nucleo familiare soggetto a sfratto, avesse - né abbia - la disponibilità di altra (idonea) abitazione o i mezzi sufficienti ad acquistarla e, ancora, conchè l'intero nucleo familiare non disponesse - né disponga - di reddito sufficiente ad accedere all'affitto di una nuova casa. Non si applica invece - per come la normativa di cui alla Finanziaria è già stata interpretata dal Tribunale di Milano - agli sfratti per morosità. L'esatta dizione di legge autorizza, poi, anche l'interpretazione che il "differimento" si applichi alle sole, singole procedure esecutive che - a tutte le condizioni dette - abbiano già goduto della sospensione disposta dalla normativa ora prorogata (ma prorogata, appunto, sotto specie di differimento della sospensione delle procedure già sospese nel primo semestre di quest'anno).

La presenza, nel singolo caso, delle condizioni di legge richieste per poter far luogo al nuovo differimento dello sfratto deve essere accertata dal Giudice dell'Esecuzione, e solo dal Giudice dell'Esecuzione (che deve essere adito dall'inquilino con azione di opposizione all'esecuzione ex art. 615 cod. proc. civ.). Nessun potere in merito - pena il risarcimento del danno - compete all'Ufficiale Giudiziario procedente, che (ove gli venga presentata una documentazione sufficientemente probante, quantomeno in via presuntiva) potrà tutt'al più - ritenendo anche a lui applicabile l'art. 610 cod. proc. civ., di per sé dettato per le sole parti - rimettere gli atti al Giudice per ogni decisione, ma - certamente - mai disporre d'autorità un rinvio a data determinata ricadente nell'anno nuovo.

RISPARMIO

I miliardi dei calciatori finiscono in mattoni

Studio de *Il sole 24-ore*: Ferrara ha 3 pizzerie,
Del Piero re in Veneto, le case di Vieri in Costa Azzurra

Diciamolo: per essere dei miliardari sono un po' strani. Folli in campo, ma saggi davanti alle telecamere, scatenati in vacanza tra yacht, discoteche, feste e veline, ma oculati negli investimenti. E già, quando si tratta di rischiare i propri guadagni, i ricchissimi calciatori sono tradizionalisti come i comuni mortali. Attaccati agli investimenti sicuri, i nababbi della pedata si lasciano attrarre poco dagli alti e bassi dei listini della Borsa. Preferiscono il mattone: tutti campo e casa, insomma, come confessano al *Sole 24-ore*.

Prendete Alessandro Del Piero. Ha un portafoglio gonfio di assegni a nove zeri, ma il suo patrimonio lo investe in proprietà immobiliari, tutte nella sua terra, il Veneto. A gestire la valanga di verdoni di Pinturicchio ci pensa il fratello. In famiglia vengono amministrati anche i quattrini di Christian Vieri. Consulente speciale è la mamma, che gli ha consigliato l'acquisto di case in Toscana e in costa Azzurra. Pure lui, abituato a sfondare le difese, va cauto in affari. Idem Vincenzino Montella: ha comprato casa in ogni città dove ha giocato.

Fabio Cannavaro e Ciro Ferrara in comune hanno non solo la napoletanità e il fatto d'essere difensori: entrambi si sono buttati nel campo della ristorazione. Due locali a Parma per il giovane Fabio; tre pizzerie a Torino per l'anziano Ciro. I "risparmi" di Francesco Toldo, dal canto loro, sono ben blindati nelle proprietà che il portiere ha acquistato nella zona della sua Padova.

I dati dell'Agenzia delle Entrate indicano l'invio di oltre 34 mila modelli
Ristrutturazioni, un boom di comunicazioni a luglio

L'andamento delle domande dal 1998 a oggi

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | Delta 2001/2000 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Gennaio | | 16186 | 17910 | 16357 | -8,7% |
| Febbraio | | 13397 | 17591 | 21912 | 24,6% |
| Marzo | | 17300 | 20093 | 23006 | 14,5% |
| Aprile | | 17029 | 19431 | 20137 | 3,6% |
| Maggio | 117916 | 25223 | 25253 | 33870 | 34,1% |
| Giugno | 21280 | 23501 | 28168 | 25371 | -9,9% |
| Luglio | 13264 | 27821 | 26623 | 34336 | 29,0% |
| Agosto | 17960 | 15332 | 17396 | | |
| Settembre | 15145 | 24216 | 24177 | | |
| Ottobre | 22719 | 28904 | 29691 | | |
| Novembre | 17065 | 25887 | 26172 | | |
| Dicembre | 15064 | 20193 | 21404 | | |
| Totale annuo | 240413 | 254989 | 273909 | 174989 | -36,1% |
| Totale gen/lug | 152460 | 140457 | 155069 | 174989 | 12,8% |
| Totale generale | 240413 | 495402 | 769311 | 944300 | 63,9% |

Il dato di maggio del '98 è rappresentativo di tutte le comunicazioni pervenute dall'entrata in vigore delle agevolazioni fino al 31 di quel mese e va quindi distribuito su più mensilità.

Aumento record per le ristrutturazioni agevolate. È quanto risulta dalle elaborazioni diffuse dall'Agenzia delle Entrate, che a luglio hanno registrato ben 34 mila comunicazioni inviate ai Centri di servizio. Le spese per gli interventi di edilizia residenziale sono agevolate sotto un duplice aspetto. Da un lato infatti è consentita una detrazione dall'Irpef del 36%, dall'altro scontano l'Iva agevolata, con aliquota ridotta del 10%. Dal 1998, anno di entrata in vigore delle disposizioni agevolative, in nessun altro mese si era registrato un incremento così significativo. Se lo si confronta con la media dei primi sei mesi del 2001, l'aumento del mese di luglio è stato di oltre il 46%. Il trend positivo trova conferma anche nel raffronto tra il periodo gennaio-luglio 2001 e lo stesso intervallo relativo all'anno 2000. Nei primi sette mesi di quest'anno, l'Agenzia delle Entrate ha ricevuto infatti 174 mila comunicazioni, contro le 155 mila pervenute l'anno scorso. Si tratta quindi di 19 mila comunicazioni in più rispetto agli stessi mesi del 2000, con un incremento percentuale del 12,8. I dati raccolti nel luglio scorso rafforzano inoltre il primato della città di Bologna, che ha ormai superato le 214 mila comunicazioni, il che significa una quota pari al 22,8% del totale. Dall'analisi svolta dall'Agenzia si ricavano infine i dati sulla distribuzione territoriale delle comunicazioni, che indicano una posizione consolidata per le regioni settentrionali, le quali si confermano le più sollecite a beneficiare delle agevolazioni in questione.

Contrariamente alla menzogna propalata da certuni, spirito civico e solidarietà umana sono sviluppati e potenti più nelle società libere che altrove, perché la libertà ha pure il pregio di promuovere i valori morali e incentivare la munificenza. La società aperta apprezza le virtù; diffonde altruismo e generosità; rafforza la benevolenza verso il prossimo; crea naturalmente istituzioni benefiche e relazioni di mutua assistenza tra le persone. E fa tutto questo in silenzio, senza pompa, fanfare, cerimonie. La bontà privata è discreta quanto la prodigalità pubblica è ostentata. La prima appare meno, perché nota solo a chi la riceve. La seconda sembra molta, perché viene sbandierata a tutti. Quando la vita pubblica dovesse espandersi fino a monopolizzare la solidarietà, lo Stato opprimerebbe nel vero senso della parola.

Pietro Di Muccio

TUTTOCONDOMINIO

Ville a schiera

Sul problema dell'applicabilità o meno ai complessi di tale genere - che presentino almeno alcune delle strutture e degli impianti oggetto di proprietà comune - della disciplina prevista per il condominio negli edifici, Paolo Scalettaris (*Applicabilità della disciplina del condominio negli edifici ai complessi di ville a schiera secondo la giurisprudenza della Corte di cassazione*, in Arch. loc. e cond. 1996, 311) ha sottolineato, tra l'altro, che nelle "schiere" vi sono "certamente parti che devono ritenersi comuni ai singoli alloggi di cui la "schiera" si compone". L'autore - responsabile del Coordinamento legali Confedilizia - così prosegue: "Il che, porta comunque a ritenere che - alla stregua dei principi che la giurisprudenza è giunta ad affermare - la disciplina condominiale debba applicarsi anche ai complessi di tale genere.

Tutto ciò, peraltro, presenta un evidente e preciso limite: le norme sul condominio negli edifici trovano applicazione, con riferimento alla fattispecie in esame, solamente con riguardo alla disciplina dei beni o servizi comuni ai diversi edifici che siano riconducibili all'elencazione contenuta nell'art. 1117 C.c..

L'esistenza di questo limite - che è stato esplicitamente sottolineato da Cass. 2609/94 - comporta peraltro due conseguenze di grande rilievo ai fini del nostro discorso.

La prima conseguenza è che deve ritenersi che ogni aspetto dei rapporti tra i singoli proprietari nell'ambito del complesso di ville a schiera che sia diverso da quello concernente i rapporti relativamente alle parti comuni resti sottoposto alla disciplina condominiale.

La seconda conseguenza concerne invece quest'ultima disciplina.

Proprio il fatto che la disciplina dettata dagli artt. 1117 C.c. ss. sia destinata a regolare soltanto parzialmente tali rapporti porta a ritenere che la disciplina medesima debba necessariamente essere applicata non nella sua globalità ma solamente in modo parziale e con la necessità, inoltre, di specifici adattamenti".

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

CURIOSITÀ

Tasse prima casa e di successione

L'Editore Bulzoni ha pubblicato (in tre volumi) una ricerca di Nicola La Marca su "La nobiltà romana e i suoi strumenti di perpetuazione del potere" (essenzialmente: fedecommissi, giuspatronati e monti baronali).

Risulta da tale (ponderoso) studio che nel 1708 Clemente XI istituì la "tassa del milione", cosiddetta perché il governo si prefiggeva con essa di acquisire un milione di scudi al fine di fronteggiare le disastrose conseguenze degli eventi bellici vissuti e sofferti anche dallo Stato pontificio agli inizi del secolo: sui canonici e censi si doveva, così, pagare una tassa di 12 baiocchi mentre per gli immobili urbani si doveva versare il 7 per cento sull'affitto ed un 5 per cento delle pigioni presunte abitate dai proprietari (una tassa anche sulla prima casa, dunque).

Nella ricerca, interessanti notizie anche sui valori immobiliari in Roma in diverse epoche, sulle imposte per i fabbricati anche rurali, sull'istituzione del Catasto pontificio (anzi: Catastro), e sulle imposte di successione in vigore nell'800 in diversi Stati italiani.

Confedilizia: su Internet modulo risarcimento danni per G8

La Confedilizia ha predisposto il modulo di autocertificazione per la richiesta dei danni conseguenti ai disordini di Genova per il G8. L'Organizzazione della proprietà edilizia ha suggerito ai proprietari di beni rimasti danneggiati di inoltrare per raccomandata al Comune un'autocertificazione con la descrizione dei danni subiti. Il relativo modello è reperibile al sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it). Nel modulo, la Confedilizia ha suggerito altresì di richiedere al Comune un sopralluogo per l'accertamento dei danni.

La Confedilizia ha informato che la procedura suggerita serve per ottenere il risarcimento dei danni dallo Stato o un alleviamento dell'Ici per gli immobili interessati, secondo procedure che l'Organizzazione della proprietà edilizia chiede vengano presto varate.

Pacchetto 100 giorni approvato dal Senato

È stato interrotto dalla pausa estiva l'iter parlamentare dei provvedimenti del cosiddetto pacchetto 100 giorni, emanati dal Governo.

In particolare, il disegno di legge sul rilancio dell'economia, contenente la nuova legge Tremonti sulla detassazione degli utili reinvestiti, le norme sulla emersione del lavoro nero e la soppressione dell'imposta sulle successioni e donazioni, è stato approvato dal Senato e deve ora essere esaminato dalla Camera dei deputati.

Sempre dal Senato è stato approvato il disegno di legge contenente, fra l'altro, la norma di semplificazione delle ristrutturazioni immobiliari, il cui testo originario è stato pubblicato su *Cn lug.* '01. Riportiamo di seguito la formulazione approvata dal Senato (che si inserisce in un articolo unico contenente anche altre disposizioni), precisando che si tratta di norma ancora non operante in quanto soggetta al successivo esame da parte della Camera.

(Omissis)

6. In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legge 23 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni:
 - a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto legge 23 ottobre 1993, n. 398;
 - b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - c) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - d) i sopralti, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.
7. Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
8. La realizzazione degli interventi di cui al comma 6 che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, di cui all'articolo 4, comma 11, del citato decreto legge 23 ottobre 1993, n. 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
11. Il comma 8 dell'articolo 4 del decreto-legge 23 ottobre 1993, n. 398, è abrogato.
12. Le disposizioni di cui al comma 6 si applicano nelle regioni a statuto ordinario a decorrere dal novantesimo giorno dalla data di entrata in vigore della presente legge. Le regioni a statuto ordinario, con legge, possono individuare quali degli interventi indicati al comma 6 sono assoggettati a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia.
13. È fatta in ogni caso salva la potestà legislativa esclusiva delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano.
14. Il Governo è delegato ad emanare, entro il 31 dicembre 2002, un decreto legislativo volto a introdurre nel testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui all'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50 e successive modificazioni, le modifiche strettamente necessarie per adeguarlo alle disposizioni di cui ai commi da 6 a 13.

(Omissis)



Publicca un esaustivo articolo di Vittorio Sgarbi dal titolo "Restauro. Perché manca il dibattito politico sulla conservazione". Il Sottosegretario ai Beni culturali (che aveva già esposto la sua opinione sul concetto di resaturo in un Convegno a Piacenza sugli immobili storico-artistici promosso dalla Confedilizia in collaborazione con l'ADSI) è tornato in argomento anche su *Panorama* del 2.8.'01 ("La vera ristrutturazione è nella conservazione")



Nuova edizione, aggiornata ed integrata, della (preziosa) pubblicazione nata nel '94, della quale sono prestigiosi autori i proff. Giovanni Gabrielli e Fabio Padovini. Hanno collaborato anche i dott. Carlo Martone e Lorenzo Pellegrini

PAROLA DI ESPERTO

Chi paga se la servitù è coattiva

In alcuni casi il diritto a costituire la servitù su un fondo è espressamente previsto dalle leggi; in tali ipotesi si parla di "servitù coattiva". Si tratta di casi in cui il danno derivante all'immobile sul cui versò gravare la servitù (in termini giuridici) il fondo servente è minore rispetto al vantaggio che ottiene l'immobile in favore del quale si trascrive la servitù (fondo dominante). Due importanti ipotesi di servitù, giustificate da motivazioni di pubblica utilità, sono quella di acquedotto e di conduttura elettrica, previste dal codice civile agli articoli 1033 e 1036: non si può impedire il passaggio di condutture che portino l'acqua o l'energia elettrica in un altro fondo, purché tubi e fili non vengano installati in aree adibite ad abitazione.

● Regio decreto

L'articolo 112, quarto comma, del regio decreto n. 1775/33 stabilisce testualmente che «ove diverse pattuizioni stipulate all'atto della costituzione della servitù, il proprietario ha facoltà

di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorché essi obbligino l'esercente dell'elettrodotto a rimovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo. Secondo l'Enel tale disposizione non trova applicazione quando la servitù, costituita mediante usucapione, deve essere qualificata non come coattiva, ma come volontaria. Un caso recente: nel corso dei lavori di ristrutturazione di una vecchia casa sulla cui facciata passavano, da oltre

vent'anni, i fili della luce, il proprietario chiese all'Enel di intervenire per provvedere all'interramento dei cavi. L'Enel inviò dagli operai che eseguivano il lavoro. Al termine inviò anche la fattura di circa un 1,5 milioni di lire. Infatti, secondo l'Enel, la volontarietà porta, come conseguenza, l'applicabilità della normativa civilistica e, in particolare, dell'articolo 1033 cc. che pone gli oneri del trasferimento della servitù in luogo diverso a carico del proprietario del fondo servente.

● Sentenze

Le tesi dell'Enel, tuttavia, è già stata bocciata dalla Corte di Cassazione (sentenza 23 maggio 1983, n. 8148). In quale, in

un caso identico, ha stabilito che sulla servitù di elettrodotto si applica la disciplina della legge speciale (articolo 112 del testo unico, n. d.r.), anche quando il diritto sia stato acquisito per usucapione; pertanto, salva diversa pattuizione, le spese per lo spostamento delle condutture sono a carico dell'Enel. La sentenza si colloca nel solco già tracciato da altre due precedenti sentenze della Suprema Corte (16 aprile 1981, n. 2396 e 28 giugno 1981, n. 2579), le quali, pure, avevano affermato la tipicità della servitù di elettrodotto e l'applicabilità della disciplina speciale, anche in caso di acquisto per usucapione, stabilendo il principio secondo cui «non c'è spazio, nel nostro ordinamento, per

una servitù di elettrodotto di tipo diverso da quello disciplinato dalla legge speciale. Nella sentenza, infatti, si legge testualmente che «l'usucapione si aggiunge ai titoli di acquisto convenzionali, sentenze, espropriazione per pubblica utilità previsti dalla disciplina speciale, ma non può dar luogo a un rapporto diverso da quello da questa contemplato, con la conseguenza che la disciplina dell'articolo 112 del testo unico non è influenzata dal modo di costituzione della servitù e rimane egualmente applicabile anche quando il diritto dell'ente sia stato acquistato mediante usucapione».

Gioiello Parmeggiani
Coordinamento legali Confedilizia

CONVEGNO CHIETI - DEREGISTRAZIONE INTERVENTO

Il Presidente confederale agli Ufficiali Giudiziari

Ringrazio dell'invito che mi è stato rivolto a partecipare a questo Convegno e porto volentieri il saluto della Confedilizia e non solo il saluto, ma l'adesione convinta alla nuova figura professionale per la quale voi vi state battendo.

Credo che il cammino non sarà – nonostante tutto – breve, e voi lo sapete meglio di me.

Quindi, credo che non sia opportuno farsi illusioni. Voi sapete che questa riforma era parte importante del programma della coalizione di Governo passata, e che nonostante questo cinque anni non sono stati sufficienti a creare quella nuova figura professionale che l'Italia reclama e che altre nazioni già conoscono.

Ma questa nuova figura professionale, ad avviso della Confedilizia, non è richiesta *anche* in Italia. È richiesta *soprattutto* in Italia, dai nuovi tempi e dalla nuova logica privatistica verso la quale – lo si voglia o non lo si voglia, si giudichi la cosa un bene o si giudichi la cosa un male – va tutto il sistema Giustizia.

La coalizione che ha vinto le ultime elezioni politiche – lo sappiamo tutti – intende affidare agli avvocati la fase istruttoria del processo civile. La coalizione che ha vinto le elezioni intende valorizzare l'istituto dell'arbitrato. E, pari pari, un ritorno sostanziale al codice prefascista. Prima del fascismo, prima dell'accenramento statalistico, proprio questo facevano in Italia gli avvocati: lo scambio delle comparse fra di loro, prima di andare davanti al Giudice, dal quale andavano solo allorché il Giudice doveva assumere dei provvedimenti che regolassero il processo. E voi sapete che il Codice dello Stato unitario liberale si apriva con la giustizia privata – l'arbitrato – e si chiudeva con la giustizia statale. Quindi, tornare all'antico per andare avanti.

E non è così anche per le esecuzioni immobiliari? Noi abbiamo, come Confedilizia, denunciato recentemente il caso di un'esecuzione immobiliare a Roma su un attico che prospetta su Fontana di Trevi, per il quale l'esecutante ha iniziato l'esecuzione immobiliare 18 anni fa (18 anni fa!) e – disputandosi sulla competenza, così come i debitori, lo sapete meglio di me, sanno fare, tra un Tribunale e l'altro – sono occorsi 16 anni perché si stabilisse che la competenza è del Tribunale di Roma. Presentata la domanda al fine di ottenere la nomina di un perito, il Giudice ha fissato la data di comparizione del consulente tecnico per un anno dopo. In quell'anno, in quell'udienza dell'anno dopo, la Cancelleria si è accorta che non aveva notificato l'avviso al consulente, e allora il processo è stato rinviato di un altro anno e mezzo; e fanno appunto 18 anni e mezzo per arrivare – solo – alla consulenza che preluderà, come sapete, a tutti gli adempimenti successivi. Il rimedio di affidare le esecuzioni immobiliari ai notai – d'altra parte – non è servito a molto, perlomeno in sede di prima applicazione della legge relativa.

Ho visto, in uno dei progetti che sono stati presentati per la liberalizzazione della vostra professione (se non ricordo male, quello del – prima Senatore oggi Onorevole – Saponara), la previsione dell'affidamento a voi delle esecuzioni immobiliari. È una cosa alla quale la proprietà edilizia è estremamente favorevole.

Voglio anche aggiungere che proprio perché la vostra richiesta (se di richiesta si può parlare; ma parlerei, piuttosto, di proposta o comunque di esigenza) s'inserisce – come già dicevo – in quella logica privatistica che ormai viene avanti fortemente nel campo della Giustizia, proprio per questo, bisogna allora chiedersi che cosa anzitutto voi, come Ufficiali Giudiziari, potete fare, per accelerare questo processo, d'altro canto ineludibile.

Io credo che, oltre che con l'azione dei vostri organi dirigenti (così competenti, così appassionati; ho sentito con grande interesse, ma non solo con grande interesse, anche con grande partecipazione, pur non appartenendo alla vostra categoria, l'impostazione e lo spirito – soprattutto – della relazione che mi ha proceduto, la relazione del vostro Segretario nazionale) io credo – dicevo – che gli Ufficiali Giudiziari possano accelerare questo processo verso una valorizzazione della loro figura in senso libero professionale, soprattutto e prima di tutto *riappropriandosi delle proprie funzioni, e non cedendo ad alcuno le proprie funzioni* (applausi).

Ho sentito parole chiare, e commoventi anche, proprio dal vostro Segretario nazionale – con il quale toro a congratularmi – a proposito, ad esempio, delle gravi situazioni nelle quali venite a trovarvi – voi Ufficiali Giudiziari, sempre in prima linea – nelle esecuzioni di rilascio, alcune delle quali datano da 10 o 12 anni, e dietro le quali non sempre vi è un proprietario ricco e prepotente nei confronti di un inquilino che invece ha bisogno. Tante volte – e voi lo sapete bene – le posizioni sono esattamente al contrario, voi sul campo lo sapete. Ma indipendentemente da questo, indipendentemente dai casi umani che giustamente voi vedete di trattare con l'umanità che si esige e che vi viene dalla vostra esperienza, indipendentemente da questo – io dico – occorre che gli Ufficiali Giudiziari si riappropriino delle proprie competenze.

L'Ufficiale Giudiziario che, per l'esecuzione di un rilascio, richiede sistematicamente l'assistenza della Forza pubblica, a mio modo di vedere viene meno al proprio ruolo, viene meno alla propria funzione, perché il Codice prevede, come sapete bene, che la Forza pubblica intervenga solo quando si debbano vincere resistenze.

Ecco, quindi, che è necessario che vi sia da parte vostra una piena riappropriazione delle vostre competenze, che l'Ufficiale Giudiziario non svolga, anche per la neghittosità di altri, compiti decisori che non gli competono. E è "decisione" anche – ad esempio – il rinvio a data fissa di un'esecuzione di rilascio (anziché la sua sospensione momentanea, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione) per la presentazione di un'autocertificazione, o – peggio – di una documentazione qualsiasi da parte dell'inquilino interessato. Tenete presente che, con una funzione libero professionale, sono incompatibili poteri decisori di merito. Allora, occorre che già sin d'ora si prepari una nuova cultura dell'Ufficiale Giudiziario, e una nuova immagine dell'Ufficiale Giudiziario, che riappropriandosi – come dicevo – dei propri compiti sappia svolgere il compito suo proprio in modo tale da non prestarsi ad alcuna strumentalizzazione, da non prestarsi ad alcuna accusa. Faccia, l'Ufficiale Giudiziario, il proprio dovere, così come l'ha sempre fatto, nel pieno rispetto della legge, senza cedere (per esempio, nelle esecuzioni di rilascio) a quella logica dei rinvii che non favorisce, come è stato ben detto, la risoluzione del problema-casa, ma anzi l'aggrava. In questo modo, con questa nuova cultura e con questa nuova immagine, credo che la vostra categoria risulterà vincente nella sua rivendicazione di un nuovo status, che è una rivendicazione – come è stato detto – non di categoria, ma in favore della Giustizia tutta. Grazie (applausi).

RECENSIONI

Diritto

Manuale del diritto dei lavori pubblici, a cura di Antonio Bargone e Paolo Stella Richter, Giuffrè ed., pp. 632.

Una corposa analisi – effettuata attraverso il contributo di diversi studiosi della materia – della riforma del settore dei lavori pubblici e dei provvedimenti di attuazione.

Equo prezzo, equo canone, equo salario, equo interesse sono astuzie da ciarlatani. Già i gesuiti spagnoli all'inizio del Seicento avevano ammesso l'incapacità umana di definire il giusto prezzo, che solo l'infinita sapienza di Dio può comprendere e misurare.

Pietro Di Muccio

Fisco

G. Clavari, V. Pollastrini, *Iva nell'edilizia e nella proprietà immobiliare*, Ipsoa ed., pp. 322.

Una guida operativa per la soluzione dei problemi relativi alla tassazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto di tutti gli atti che hanno a che fare con il settore immobiliare, dal preliminare di compravendita alla permuta, dai lavori edilizi alle locazioni.

Il ritorno del contratto libero alla norma coattiva non è un progresso o una conquista. Adesso abbiamo sorpassato il punto critico. La gabbia delle prescrizioni pubbliche ha imprigionato l'autonomia privata in spazi angusti e soffocanti.

Pietro Di Muccio

Storia

Paolo Mieli, *Storia e politica – Risorgimento, fascismo e comunismo*, Rizzoli ed., pp. 361.

Indagine su alcune questioni capitali della nostra identità nazionale, "lontano da ogni semplicistica ortodossia, da ogni manicheismo, dai dogmi delle tribù storiografiche".

Tecnica

Sabrina Corsini, Flavia Trivella, *Manuale del colore delle facciate*, Dario di Flaccovio ed., pp. 133.

Criteri di scelta, applicazione e manutenzione dei prodotti vernici per l'edilizia, con particolare riferimento alla finitura dei prospetti storici.

AVVISO IMPORTANTE

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

**Qualcosa abbiamo già ottenuto,
ma resta ancora molto da fare**

**UN METODO EFFICACISSIMO È QUELLO
DI INTERESSARE STAMPA E TV
ESPONETE IL VOSTRO
CASO PERSONALE**

a

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

Confedilizia su locazioni vacanze

I proprietari di casa che lochino singoli immobili per le vacanze non sono tenuti a far compilare e sottoscrivere la scheda di dichiarazione delle generalità dell'inquilino da inoltrare all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza.

Questo - ha precisato la Confedilizia prima delle ferie estive - anche dopo la nuova legge quadro sul turismo, in vigore dalla primavera scorsa. La vigente normativa del Testo Unico delle leggi di Pubblica Sicurezza, infatti, prevede tale obbligo solo per i proprietari e gestori delle "case e appartamenti per vacanze" e, cioè per "gli immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi".

Resta invece fermo, in caso di contratto di durata superiore ad un mese, l'obbligo di comunicazione all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell'immobile. In mancanza di uffici di Pubblica Sicurezza, la comunicazione va fatta al Sindaco.

L'obbligo della registrazione del contratto, poi, sussiste solo per i contratti che superino i 30 giorni di locazione nell'anno, computando tale durata con riferimento a rapporti di locazione intercorsi in un anno con lo stesso inquilino.

Aste immobiliari on line nel sito della Confedilizia

La Confedilizia ha avviato - con la collaborazione dei Tribunali e dei Consigli notarili - un servizio gratuito di inserimento nel sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it) dei dati relativi agli immobili di tutta Italia interessati ad aste giudiziarie - per effetto di fallimenti o di esecuzioni forzate - con la finalità di favorire il più possibile la partecipazione alle aste da parte dei concorrenti interessati.

All'interno del sito è possibile reperire - per ogni immobile di cui venga segnalata alla Confedilizia la procedura d'asta - oltre al Tribunale o al notaio interessato, la descrizione del bene, la data ed il luogo di vendita, le modalità per la partecipazione all'asta, l'indicazione del prezzo base e delle offerte minime in aumento.

Sul sito è presente una scheda, compilando la quale gli Uffici giudiziari e gli Studi notarili possono segnalare alla Confedilizia le aste in programma, inserendo i dati in essa richiesti ed inviando la stessa agli indirizzi dell'Organizzazione indicati nel sito.

Per le aste giudiziarie milanesi, analogo servizio è svolto nel sito Internet www.assoedilizia.it di Assoedilizia, associazione territoriale della Confedilizia per la provincia del capoluogo lombardo.

Confedilizia: 2 contratti-tipo di locazione per le vacanze 2001

La Confedilizia ha diffuso a luglio un contratto-tipo per le locazioni di case per le vacanze dell'estate 2001 ed uno per le locazioni week-end 2001. I contratti - disponibili sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it) - sono validi esclusivamente per le locazioni con finalità turistica, nelle quali l'unità immobiliare è utilizzata dall'inquilino quale abitazione secondaria.

In entrambi i casi il contratto è a canone libero. Sono interamente a carico dell'inquilino le spese relative al servizio di pulizia e alle utenze, quali energia elettrica, acqua, gas, telefono, che nel caso di contratti week-end è consigliato forfettizzare per evitare complicati controlli dei consumi. Anche la durata del contratto - per le locazioni week-end limitate a pochi giorni, di norma dal venerdì al lunedì - è libera.

Se la locazione ha durata superiore a un mese, il proprietario deve farne denuncia all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell'immobile. In mancanza di uffici di P.S., la comunicazione va fatta al Sindaco.

L'obbligo della registrazione del contratto, poi, sussiste solo per i contratti che superino i 30 giorni di locazione nell'anno, computando tale durata con riferimento a rapporti di locazione intercorsi in un anno con lo stesso inquilino.

IL CASO

Spetta al regolamento di condominio vigilare sui fracassoni



Una birreria con musica di sottofondo è, di per sé e senza bisogno di accertamenti, "contraria alla tranquillità" degli abitanti di un condominio? Secondo la Corte di cassazione sì. La vicenda inizia quando il pianterreno di un caseggiato viene affittato a un tale che vi installa, appunto, un pub con musica dal vivo.

Insorgono gli altri condomini che si rivolgono al giudice, brandendo il regolamento contrattuale di condominio (quello cioè predisposto quando il condominio "nasce" e accettato da tutti i proprietari al momento del rogito), in cui si vieta di adibire i locali ad attività che ledano "la tranquillità" degli abitanti.

Il gestore del pub e la proprietaria dell'immobile si difendono sostenendo di avere installato un sistema di insonorizzazione. Non solo, ma il condominio si trova in una via dove già sono numerosi i locali, con tavolini all'esterno, aperti fino a

tarda notte. Non è dunque vero che il pub possa arrecare (particolare) disturbo.

Tribunale e Corte d'appello decidono però diversamente. La proprietaria dei locali ricorre dunque in Cassazione lamentando che i giudici di merito si sono limitati a una valutazione in astratto. Essi avrebbero dovuto invece, secondo la ricorrente, predisporre una perizia per verificare se davvero i rumori provenienti dal pianterreno fossero "eccessivi".

La suprema Corte respinge il ricorso. I regolamenti contrattuali possono infatti imporre limiti più rigidi rispetto a quelli previsti dalla legge. Quindi anche se il rumore proveniente dal pub è inferiore rispetto a quello che, secondo la legge, si deve considerare intollerabile, la presenza del locale pubblico può essere considerata ugualmente "fastidiosa". Anche perché la lesione alla tranquillità può derivare, oltre che dal rumore, da altre cause, ad esempio dal "via vai" di persone.

da Famiglia Cristiana n. 26/2001



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1915 a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale

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

Uffici operativi

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

Uffici delle Organizzazioni collegate

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

www.confedilizia.it

Edifici, limiti alle distanze standard

Se si costruisce in aderenza non si applicano gli standard sulle distanze previsti dal dm 2/4/68 n. 1444. Lo ha affermato il Tar Piemonte con la sentenza n. 1608 del 26 luglio 2001. I giudici piemontesi affrontano con questa decisione la problematica inerente l'applicabilità delle disposizioni previste dal dm 1444, e in particolare di quelle sulle distanze, alle fattispecie di pareti senza finestre. L'art. 9 del dm fissa una distanza di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per la Cassazione (sent. 4413/2001, *Italia Oggi* del 26/7) i piani regolatori comunali devono necessariamente adeguarsi alle disposizioni del dm 1444 e quindi deve essere rispettata la menzionata distanza. Il Tar ha però affermato che l'art. 9 non esclude la facoltà di costruire in aderenza nell'ipotesi di inesistenza sul confine di finestre altrui. "La facoltà di edificare sul confine", per il Tar, "non viene meno neppure nel caso (...) di sopraelevazione della costruzione oltre l'altezza della preesistente costruzione, posto che l'apertura delle luci nella parte sopraelevata dell'edificio oggetto della concessione non è sufficiente a configurare una parete finestrata agli effetti di cui all'art. 9 del dm n. 1444".

Sui terrazzi abusivi, mini oblazioni

L'abusiva realizzazione di un terrazzo non va equiparata alla creazione di superfici interne e ciò comporta un differente parametro di computo dell'oblazione dovuta. È quanto affermato dal Tar Sicilia sez. I, sentenza n. 977 del 2001. La proprietaria di un immobile aveva fatto ricorso al Tar contestando la legittimità della determinazione della somma liquidata a titolo di conguaglio di quanto già pagato per la sanatoria. Secondo la ricorrente, infatti, il Comune aveva erroneamente considerato come totalmente abusivo l'immobile realizzato, includendo anche il terrazzo realizzato a copertura dell'edificio. Il Tar, di contro, ha ritenuto del tutto legittima la decisione del Comune sull'abusività dell'immobile. Ha ritenuto invece fondata la censura mossa avverso la determinazione del Comune di considerare la superficie adibita a terrazzo alla stessa stregua di quella coperta. Fa presente infatti il Tar che "l'abusiva realizzazione di un terrazzo va ricondotta al n. 4 della tabella allegata alla legge 47/85, con conseguente differente parametro di computo dell'oblazione dovuta".

La storia (esilarante) delle proroghe degli accertamenti Ici Il caso particolare dell'Ici '94

La legge 488 del 1998, in un mare magnum di norme tributarie, all'articolo 30 ha prorogato al 21 dicembre 2000 il termine per gli accertamenti dell'Ici (Imposta Comunale sugli Immobili) dovuta per le annate '94 - '97, sia per gli avvisi di liquidazione per rettifica, che per gli avvisi di accertamento d'ufficio per l'anno 1994.

Il termine per gli accertamenti era stato fissato dalla legge istitutiva dell'Ici (D.Lvo 504 del 1992), al 31 dicembre del secondo anno successivo a quello a cui sia stata presentata la dichiarazione (art. 11).

La legge 488 costituisce, perciò, un esempio del deplorabile sistema di rendere retroattive le disposizioni tributarie, non consentendo al contribuente la certezza della sua posizione né la prevedibilità nel tempo della loro applicazione.

Al contribuente, che si autodenuncia, appariva ragionevole il termine del secondo anno previsto dalla legge istitutiva. Infatti, ove avesse errato nella denuncia, avrebbe al più dovuto difendersi ed eventualmente pagare per un massimo di tre anni. Con la legge 488 del 1998, si possono cumulare accertamenti per ben sei anni!

Senonché, sempre con una (piccola) norma del 23 dicembre 2000 (Legge n. 388 - cfr. *Cn* n. 1/01), il termine concesso ai Comuni per l'accertamento dell'Ici è stato ulteriormente prorogato al 31 dicembre di quest'anno (2001) per le annate dal '95 e successive, mentre per l'anno 1994 - sempre con la predetta norma - la proroga è limitata alla eventuale liquidazione dell'imposta a seguito di attribuzione di rendita catastale da parte degli uffici statali competenti. Per un fatto non attribuibile comunque al contribuente, ma al ritardo del catasto erariale.

Per di più, alcuni Comuni si sono affrettati, ancora nel 2000, a stilare presunti valori di aree fabbricabili anche del 1994, quando tutti sanno come persino i valori fondiari attuali siano difficili da stabilirsi con rigide regole. E questo, nonostante l'annata '94 sia per legge esclusa dagli accertamenti se non a seguito di attribuzione di rendita ai soli edifici.

La cosa più sorprendente è, però, che soli 5 mesi prima (della legge 388 del 2000) era stata presentata dal Governo di allora e approvata dal Parlamento, poco dopo disciolto, una legge dal titolo roboante e... forse rassicurante: "Lo statuto dei diritti del contribuente".

Ebbene, per l'art. 3 (L. 27 luglio 2000 n. 212): ... "le disposizioni tributarie non hanno effetto retroattivo. Relativamente ai Tributi periodici (vedi Ici) le modifiche introdotte si applicano solo a partire dal periodo di imposta successivo a quello in corso...".

Questo principio fondamentale di ogni ordinamento giuridico era stato, soprattutto in campo tributario, disinvoltamente violato.

Anche la Corte Europea per i Diritti dell'Uomo, con una sentenza del 30 maggio 2000, in una causa contro lo Stato Italiano, aveva ribadito il principio della prevedibilità delle norme.

È evidente che questa proroga degli accertamenti non era certo prevedibile ed è contraria proprio allo "Statuto dei diritti del contribuente" che Governo e Legislatori avevano emanato solo 5 mesi prima e che sembrò adeguarsi a principi ovvi per i giudici europei della Corte di Strasburgo.

L'Associazione della Proprietà Edilizia-Confedilizia della provincia di Verona ha fatto presente ai suoi associati, in caso di accertamenti Ici per l'anno 1994, di rivolgersi alla Segreteria per informazioni e ragguagli.

Leonardo Gemma Brenzoni

Solo un bieco statalista non arrossisce di vergogna davanti allo scempio perpetrato da ciò che avete, signori del Parlamento, pomposamente definito governo del territorio e pianificazione urbanistica. Mai nella sua storia, neppure dai barbari, l'Italia è stata deturpata come dalle cavallette dell'urbanistica a fini pretesi sociali. Le città e le campagne, le montagne e le coste sono state devastate manomettendo la proprietà privata con il pretesto dell'interesse pubblico. Legislazioni speciali, regolamenti amministrativi, piani regolatori hanno messo nelle mani di fameliche caste politico-burocratiche, anche per l'utile di partiti nazionali e di potentati locali, il potere di arricchire e di impoverire terzi senza causa lecita e di esigerne un gigantesco pizzo legalizzato. In barba all'etica, alla giustizia, all'uguaglianza.

Pietro Di Muccio



Rivista ("La più grande vetrina immobiliare italiana") di grande prestigio, diretta da Enrico Morelli. Numerose le offerte



Sopra, la rivista *Country* diretta da Paolo Panerai presenta anch'essa numerose occasioni di acquisto. Sotto, lo speciale - a cura di Paolo Menon - che la pubblicazione dedica alla Toscana

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

I salari reali di tutti gli occupati aumentano per effetto della concorrenza interna e internazionale, non delle rivendicazioni sindacali, che generano solo inflazione senza una previa crescita equivalente di produttività. Dove i sindacati possono tutto, le economie sono dissestate o languono. Dove esercitano solo il loro mestiere, le economie prosperano.

Pietro Di Muccio

Emilia, bed & breakfast

Il Consiglio regionale dell'Emilia Romagna ha approvato il progetto di legge che regola "l'esercizio saltuario del servizio di alloggio e prima colazione a carattere familiare", ovvero il bed & breakfast, definito come una nuova forma di offerta turistica non professionale e non invasiva del territorio, fondata sull'ospitalità familiare. Il progetto di legge evidenzia il carattere occasionale e non professionale del bed & breakfast, che quindi gode di un regime fiscale semplificato rispetto alle attività imprenditoriali; introduce i servizi minimi da erogare all'ospite (servizi ad esclusivo uso degli ospiti se vi è più di una camera destinata loro, pulizia quotidiana dei locali, cambio di biancheria a ogni cambio di cliente e comunque una volta la settimana); fissa in 270 giorni il periodo di apertura e in 60 giorni quello della permanenza massima dell'ospite (un suo nuovo soggiorno può essere rinnovato solo dopo 30 giorni); mette in capo al Comune (e semplifica) gli adempimenti amministrativi. Il nuovo testo di legge prevede anche la possibilità di erogare contributi regionali per la formazione e i controlli e sanzioni qualora i Comuni, ai quali vengono attribuite funzioni ispettive, riscontrassero trasgressioni alla legge.

Poiché la concorrenza mette a disposizione della società la più grande varietà di mezzi crescenti, deboli e poveri dovrebbero essere i più strenui paladini dell'economia di mercato, mentre troppo spesso sono preda di ideologie rancorose che li convincono di essere vittime dei più fortunati e ricchi.

Pietro Di Muccio

IL CASO

Tutti d'accordo per costruire sul terreno comune



Quando un terreno è di proprietà di più persone, è necessario il consenso di tutti i titolari perché possa essere rilasciata la concessione a costruire su di esso. Lo ha chiarito il Consiglio di Stato con una decisione del 15 marzo scorso (il numero della sentenza è il 1507). Nel caso concreto, uno dei due proprietari intendeva realizzare lavori di ampliamento e asfaltatura della strada che attraversa la proprietà comune. Neppure un intervento di questo tipo però può essere effettuato, secondo i giudici, senza che tutti siano d'accordo. In particolare il Consiglio di Stato ha escluso che potesse essere applicato all'ipotesi concreta l'art. 1102 del Codice civile secondo il quale, quando una cosa appartiene a più persone, ciascuna di esse può realizzare le modificazioni necessarie per il miglioramento della proprietà comune. La modificazione edilizia o urbanistica, infatti, comporta sempre un apprezzabile "cambiamento" del bene e non può essere quindi decisa unilateralmente.

da *Famiglia Cristiana* n. 28/2001

AMENITÀ

Numero degli sfratti e numeri del Lotto

"Oggi in Italia sono 100.000 le famiglie sottoposte a sfratto esecutivo. Una cifra alla quale bisogna aggiungere altre 100-150.000 famiglie" che presto entreranno nel tunnel (dichiarazione di Luigi Pallotta, segretario nazionale Sunia, lancio *Agi* 25.7.'01).

"Quattrocentomila sfratti, tra quelli esecutivi e quelli non, ancora in esecuzione, rappresentano un'emergenza sociale" (dichiarazione di Gabriella Pistone, deputata del Partito dei Comunisti italiani, lancio *Ansa* 25.7.'01).

"Il Sicut ricorda che da qui a un anno scadranno circa 3 milioni di contratti d'affitto, un terzo dei quali interessa famiglie che non potranno sopportare l'onere di un canone libero" (*Corriere della sera* 2.7.'01).

Bella inventiva, non c'è che dire... Da 100 mila a 3 milioni, passando per 400 mila. Si mettessero d'accordo fra loro, prima di sparare cifre (da Lotto!).

A proposito di sfratti, basterà dire che anche qualche anno fa si parlava di un milione di sfratti (la cifra venne addirittura accreditata dal Presidente del Consiglio in carica, Prodi). Poi, uscì la legge 431, che permise - finalmente - di contarli, e di dare una cifra seria (quella risultante dalle comunicazioni dei Tribunali, secondo un censimento che fece la Confedilizia perché il Governo del tempo - benché sollecitato - non volle farlo, e si capisce bene il perché...). Gli sfratti risultarono 28.965 in tutta Italia (*Cn* aprile '00)...

La scoperta della Pistone

Alla Camera, nella seduta del 16 luglio scorso, l'on. Gabriella Pistone (Partito dei Comunisti italiani) ha detto, testualmente, questo: "La Confedilizia si è scagliata contro questo provvedimento del Governo di blocco degli sfratti (e sappiamo da che parte stia la Confedilizia)".

Bella scoperta davvero. La Confedilizia sta, semplicemente, dalla parte dei proprietari di casa. Non ci voleva molto, a capirlo... Piuttosto. Anche il Segretario nazionale del Sunia si è scagliato contro la Confedilizia, e basta. Ha detto: "Il no del Governo (all'allargamento dei casi ricompresi nel nuovo blocco sfratti) è figlio di una posizione sbagliata, sponsorizzata da Confedilizia" (lancio *Ansa* 25.7.'01).

Sempre la Confedilizia, e solo la Confedilizia... Siamo onorati, e ringraziamo dell'autorevole riconoscimento. Anzi, dei riconoscimenti (della Pistone e di Pallotta).

ICI ED ALTRO

La voracità dei Comuni non ha limiti...

Secondo le stime del Consorzio ANCI-Cnc, nel 2001 l'Ici raggiungerà quota 18.230 miliardi, circa 130 miliardi in più dello scorso anno (da *24 ore* del 13.8.'01).

Per l'addizionale Irpef, invece, nelle casse dei Comuni entreranno - sempre secondo il predetto Consorzio (ne riferisce *24 ore* del 5 agosto scorso) - 1800 miliardi circa, con una crescita del gettito del 40 per cento rispetto allo scorso anno.

La voracità dei Comuni, insomma, non ha limiti (se non di legge). Per costruire piscine in alta montagna, campi da tennis in pianura e organizzare - in montagna e in collina - feste danzanti, mangiate, spettacoli folk.

Non sarebbe ora di smetterla? È un obbligo che le entrate tributarie comunali debbano sempre - e sempre - crescere, fino all'estremo limite di aliquota consentito (come per l'Ici)?

Sarebbe ora, piuttosto, di fare - in materia - una Commissione parlamentare d'inchiesta (o, almeno, di indagine). Ma non si farà mai. Le clientele, si sa, piacciono a tutti i partiti, e tutti governano qualche Comune. L'elettorato, poi, non sa premiare a sufficienza gli amministratori che si sanno moderare nelle tasse.

REGISTRO

Imposta e oneri condominiali

Commissione tributaria centrale; sezione VI; decisione 2 luglio 1994, n. 2387; Pres. V. Sgroi, Est. Rizzi; Ufficio del registro di Nuoro c. Cannas.

Registro (imposta di) - Contratto di locazione - Oneri condominiali - Inclusione nella base imponibile (D.p.r. 26 ottobre 1972, n. 634, disciplina dell'imposta di registro, art. 41).

Le somme dovute dal conduttore al locatore a titolo diverso dal canone di locazione (nella specie, per oneri condominiali) concorrono a formare la base imponibile dell'imposta di registro (1).

(1) Nello stesso senso, v. Comm. trib. centrale 15 settembre 1990, n. 5783, *Foro it.*, Rep. 1990, voce *Registro*, n. 188, e Arch. locazioni, 1990, 732, con nota di G. Parmeggiani.

GEOMETRI

Concorrenza con Agenzie del territorio

“Le Agenzie del territorio non possono arrogarsi competenze che, per legge, spettano a soggetti privati e a liberi professionisti”. Un secco no ai nuovi compiti delle Agenzie del territorio che comprendono servizi estimativi sul mercato e altri servizi tecnici rivolti a soggetti pubblici e privati, arriva dai geometri. Secondo il presidente del Consiglio nazionale della categoria, Piero Panunzi, l’obiettivo che l’Agenzia si propone non solo è in contrasto con la normativa di settore, ma costituisce un’azione sleale nei confronti delle categorie professionali interessate. È evidente, ha continuato Panunzi, che le nuove Agenzie del territorio non possano svolgere funzioni ulteriori rispetto a quelle attribuite loro dalla legge. Pertanto, attraverso il conferimento ai propri dipendenti di funzioni in materia di catasto, di servizi geotopografici e di registri immobiliari, tutte funzioni finora esercitate dai geometri, esse si pongono in palese contrasto con la normativa vigente.

Quello che i geometri chiedono è, dunque, “un riesame delle competenze dell’Agenzia del territorio, sia sul piano della lealtà professionale sul mercato, sia su quello della legalità”, individuando quale impegno prioritario il miglioramento dei servizi catastali.

TAR AOSTA

Abusi edilizi, chi decide è il dirigente

Spetta al dirigente la competenza a emettere un’ordinanza di demolizione contro opere abusive. A ribadirlo è stato il Tar Valle d’Aosta, con la sentenza n. 40 del 15/5/2001 (sul sito Internet www.comuni.it). Salvo, quindi, che un Comune risulti sprovvisto di dirigenti (caso esaminato da Tar Marche, per il quale si veda *Italia Oggi* del 29 giugno) spetta a questi ordinare l’abbattimento delle costruzioni illegittime. Ciò secondo quanto prescritto in linea generale dall’articolo 51, comma 3 della legge 142/1990 (in particolare lettera f-bis).

CORTE COSTITUZIONALE

Il canone non è integrato dalle vecchie riparazioni

È infondata la questione di legittimità costituzionale dell’art. 23 della legge 392/78 (abrogata dalla legge 431/98) nella parte – per come interpretato dalla giurisprudenza – in cui esclude, per i contratti stipulati prima del 31 dicembre 1978, che il canone di locazione possa essere integrato, nella misura prevista dalla norma impugnata, qualora le opere di riparazione straordinaria in essa contemplate siano state eseguite nel periodo immediatamente antecedente alla stipula del contratto di locazione. Così ha deciso la Corte costituzionale con la recente ordinanza del 12 luglio 2001, n. 248.

Nel caso di specie, il conduttore di un immobile destinato a uso abitativo aveva citato davanti al tribunale il locatore chiedendo la determinazione del cosiddetto equo canone e la condanna del convenuto alla restituzione delle somme indebitamente corrisposte in eccedenza. Il proprietario dell’abitazione aveva invece rilevato “la necessità che nella determinazione del canone si tenesse conto della ristrutturazione dell’immobile avvenuta poco prima della stipula del contratto di locazione”, con le conseguenze di cui all’art. 23 della legge 392/78.

Il tribunale, ritenendo fondate le ragioni del proprietario dell’immobile, aveva sollevato, in riferimento all’art. 3 Cost., la questione di legittimità costituzionale della disposizione, nella parte in cui non prevede l’obbligo di integrazione del canone, a carico del conduttore, anche con riferimento alle riparazioni straordinarie eseguite prima dell’inizio del rapporto di locazione (quando l’immobile era vuoto).

Secondo il tribunale, la diversità di trattamento fra le due ipotesi sarebbe stata contraria al principio di eguaglianza, in quanto in entrambi i casi ci sarebbe stata la ratio di “incoraggiare le opere di manutenzione straordinaria e favorire così la conservazione e il miglioramento del patrimonio immobiliare offerto in locazione, garantendo al proprietario un riequilibrio nel tempo del canone locativo che si contrapponga alla diminuzione dello stesso conseguente al decremento del coefficiente di vetustà”.

La Corte non ha ritenuto condivisibile le ragioni sopra espresse, osservando che l’ipotesi delle opere eseguite durante il rapporto locativo è oggettivamente diversa da quella delle opere eseguite quando l’immobile non è locato, per cui non ricorre la necessità della parità di trattamento imposta dal principio costituzionale di eguaglianza. Infatti, nella prima ipotesi l’integrazione del canone, con effetto anche sui rapporti successivi, è collegata all’elemento oggettivo dell’esistenza di un contratto di locazione in corso. La seconda ipotesi, invece, concernente lavori eseguiti al di fuori di una locazione, si caratterizza per la mancata individuazione dell’arco temporale entro il quale i lavori stessi debbano collocarsi, con conseguente impossibilità di essere considerato come fatto costitutivo del diritto all’integrazione del canone in eventuali successivi contratti di locazione.

I Prefetti non possono bloccare gli sfratti

I Prefetti non possono bloccare gli sfratti, sospendendo la concessione della Forza pubblica. Lo ha stabilito il Tar Lazio (pres. Cafini; rel. Tosti), con una sentenza - depositata in giugno - della quale ha dato notizia la Confedilizia.

Alla vigilia delle feste di Natale, il Prefetto di Roma aveva - dunque - emesso un provvedimento con cui ordinava la sospensione della concessione della Forza pubblica per l’esecuzione degli sfratti abitativi, fino a metà gennaio. Contro questo provvedimento era però insorta la Confedilizia, ricorrendo al Tar Lazio con l’assistenza del prof. Vittorio Angiolini. Ora, la decisione: che conferma, come già aveva detto il Tar Lombardia (cfr. *Cn* 10/00), che i Prefetti non hanno più alcuna competenza in materia e che è loro inibito di rescusitare, surrettiziamente, una sorta di graduazione amministrativa dell’esecuzione degli sfratti, invece abolita dall’ultima legge sulle locazioni abitative, che ha demandato ogni competenza al proposito ai giudici delle esecuzioni.

Il Tar Lazio ha, anzi, anche detto di più: ha detto che i Prefetti operano, così comportandosi, una “ingerenza indebita nella fase dell’esecuzione dei provvedimenti giurisdizionali di rilascio degli immobili”.

Il Presidente confederale ha così dichiarato: “Quella del Tar Lazio è una sentenza esemplare, che speriamo ponga fine ad un modo di comportarsi da parte dei Prefetti che rappresenterebbe ormai - se fosse reiterato, pur a fronte di una giurisprudenza consolidata in punto - un premeditato abuso. Oltretutto, non a caso i Giudici hanno richiamato la sentenza della Corte costituzionale che legittima la richiesta dei danni”.

Comuni, comunità montane, province, regioni, Stato, comunità europea sono i responsabili di autentiche dissipazioni pagate dai consumatori. La prova? Il primo ministro inglese ha dimostrato che il sussidio per ogni vacca in Europa è superiore al reddito pro capite di metà della popolazione del mondo.

Pietro Di Muccio

Contributo unificato di iscrizione a ruolo rinviato al 2002

Slitta al 1° 1.02 l’efficacia delle disposizioni sul nuovo contributo unificato per le spese degli atti giudiziari previsto dall’art. 9 della legge 488/99 (cfr. *Cn* genn. ’00), la cui applicazione - originariamente prevista per il 1° 7.00 - era stata differita dapprima al 1° 1.01 e da ultimo al 1° 7.01 (cfr. *Cn* genn. ’01). Lo ha previsto il d.l. 30.6.01, n. 246, convertito nella legge 4.8.01, n. 330.

Le incognite interpretative in materia di cause locative e condominiali che la Confedilizia aveva subito - e per prima - sottoposto ai Ministeri della giustizia e delle finanze del precedente Governo (cfr. *Cn* febr. e giu. ’00) sono state rappresentate ai ministri del nuovo Esecutivo in prossimità della scadenza del 1° luglio, chiedendo nel contempo un provvedimento di sospensione che - come visto - è stato ottenuto, anche grazie al decisivo intervento del Sottosegretario alla Giustizia on. Vietti, che - in merito - aveva a suo tempo avuto un incontro con il Presidente confederale.

Intanto, l’Agenzia delle Entrate delle Finanze ha stabilito il codice-tributo necessario per versare il contributo con il Modello F23 (cfr. *Cn* magg. ’01): il codice è 941T e la descrizione è “Contributo unificato di iscrizione a ruolo nei procedimenti giurisdizionali”.

Se chiamiamo misure di sicurezza talune limitazioni della libertà, che non vogliamo definire pene, e ammettiamo che una maggioranza possa, adottando le misure di sicurezza, limitare la libertà a piacere, senza la sanzione giurisdizionale, abbiamo effettivamente stravolto un sistema genuinamente costituzionale.

Pietro Di Muccio

Il Presidente confederale? Un estremista ...

DURA LEX
DI TRO DALVICINAZ

Il liberismo non nasce sulla canna del fucile

I meno giovani ricordano gli anni dell'apogeo democristiano, quando le campagne elettorali erano inondate da slogan come «progresso senza avventura». Slogan che suscitavano irrisone ma che, in realtà, racchiudono la quintessenza della saggezza politica e forse della saggezza tout-court. Del resto fu proprio Herbert Marcuse, profeta del Sessantotto, a sottolineare come ogni rivoluzione vittoriosa è, più o meno, una «rivoluzione tradita». È opportuno ricordare questo concetto basilare a qualche «estremista», come il presidente della Confedilizia, Corrado Storza Fogliani, che avrebbe definito la proroga del blocco degli sfratti, tra i primi atti del governo Berlusconi, come un «segnale antistorico e inaspettato dalla proprietà». Del resto un altro provvedimento dei «primi cento giorni», nel segno di una rassicurante continuità, è un nuovo rinvio dell'abolizione dei bolli sugli atti giudiziari. Se davvero qualche elettore della maggioranza se ne stupisce, vuol proprio dire che non solo non ha letto *Eros e Civiltà* (il che è politicamente plausibile), ma che non legge neppure con un minimo di attenzione critica il *Corriere della Sera*. E del tutto ovvio che lo slogan del nuovo governo non può che essere «liberismo senza avventura». In caso contrario non avrebbe certamente raccolto la maggioranza dei consensi, o sarebbe destinato a perderla assai rapidamente.



Corrado Storza Fogliani

da *il Mondo* 20.7.'01

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

Impianti termici: comodità, risparmio energetico e tutela ambientale

Autonomia nella gestione dell'impianto per una comodità ed una minore spesa nei consumi fanno parte dei desideri degli utenti ogni qualvolta si parla di impianti di riscaldamento.

Ecco allora – come spesso accade – che, sentita l'esperienza fatta da qualche vicino di casa, incuriositi dalle parole dell'amico che riferisce di aver risparmiato con il nuovo impianto, confortati dalle parole dell'installatore che assicura notevoli risparmi e rapidità nell'esecuzione dei lavori, si decide di dare avvio alle modifiche all'impianto e all'installazione della caldaia.

In qualche caso ci si è preoccupati di chiedere, abitando in condominio, l'assenso dei condomini, ma raramente ci si è preoccupati di avere un riscontro su due fattori importanti: l'effettivo risparmio energetico e la tutela ambientale.

Il risparmio energetico può essere conosciuto preventivamente con una corretta diagnosi energetica che un termotecnico (ingegnere o perito industriale) potrà eseguire unitamente alla verifica dell'impatto che l'intervento può avere sia nell'ambiente interno sia in quello esterno.

Per aspetto ambientale non si deve intendere una valutazione legata all'estetica degli edifici, troppo spesso deturpati da interventi di ammodernamento privi della minima sensibilità, ma, in questo caso, quella legata ai problemi che possono essere causati dalle emissioni del nuovo impianto.

Con il d.p.r. 551/99 (cfr. *Cn* maggio '00) che ha portato alcune modifiche al d.p.r. 412/93 sul contenimento dei consumi energetici, sono state fornite, all'art. 2, alcune prescrizioni in ordine allo scarico dei fumi, ribadendo quanto già ormai è sempre più in uso, ossia che gli impianti termici, in edifici con più unità immobiliari, debbono essere collegati ad appositi camini con sbocco sopra il tetto dell'edificio.

Deroghe sono concesse in caso di sola sostituzione del generatore e nel caso di ristrutturazione di impianti termici individuali già esistenti, qualora l'edificio non disponga, nella versione iniziale, già di camini o canne fumarie. Analoga deroga è possibile nel caso di nuove installazioni di impianti termici, in edificio assoggettato alla normativa nazionale o regionale a categorie di intervento conservativo, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione dei fumi comunque adeguabile allo scopo. La norma fa salve le disposizioni normative diverse, ivi comprese quelle contenute nei regolamenti edilizi locali che frequentemente dispongono, già da qualche tempo, l'obbligo dello sbocco in sommità alla copertura delle canne di esalazione.

Una volta verificate le effettive possibilità di risparmio energetico e tutela ambientale, che dovranno risultare nella specifica relazione tecnica e nel progetto, che devono essere obbligatoriamente presentati in Comune (art. 28 legge 10/91), si potrà chiedere all'installatore il preventivo del lavoro da eseguire e trattare il prezzo, ferme restando le indicazioni progettuali.

Al termine dei lavori, l'installatore dovrà fornire la dichiarazione di conformità, con i relativi allegati, attestante il rispetto del progetto depositato ed il libretto di centrale, compilato in ogni sua parte, che l'utente dovrà tener aggiornato con le verifiche periodiche ed esibire all'autorità preposta ai controlli.

Solo eseguendo il percorso sopraindicato, peraltro in alcune parti obbligatorio per legge, si potrà essere certi di disporre di un impianto di riscaldamento moderno, comodo da utilizzare e soprattutto che permetta un risparmio di combustibile nel rispetto dell'ambiente.

Michele Vigne - responsabile Gruppo di lavoro tecnico della Confedilizia

Tarsu: + 10% di gettito

Nel 2000 le iscrizioni a ruolo della tassa sui rifiuti solidi urbani (Tarsu), vale a dire le somme dovute dai contribuenti ai Comuni per tale anno, sono ammontate a circa 7.210 miliardi, il 10,3% in più rispetto all'anno precedente. I dati sono stati comunicati dal Consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale.

In testa, tra le Regioni, c'è la Lombardia, con 1.501 miliardi, seguita dal Lazio con 1.075 miliardi e dalla Toscana con 659. Al quarto posto c'è l'Emilia Romagna (644 miliardi), seguita dal Piemonte (549 miliardi) e dal Veneto (478 miliardi). Tra i capoluoghi di provincia, è Roma quello dove si registra il peso più elevato, pari a 786 miliardi circa nel 2000, seguita da Milano con 390 miliardi.

Il prossimo passaggio alla tariffa, secondo il Consorzio, "comporterà un aumento delle somme riscosse, e quindi un maggior esborso da parte dei cittadini per il servizio di nettezza urbana".

A lato, una tabella con il "carico" complessivo della tassa nel '99 e nel 2000 (dati in milioni di lire).

| Regione | 1999 | 2000 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Abruzzo | 106.250 | 117.560 |
| Basilicata | 26.671 | 47.415 |
| Calabria | 67.840 | 80.418 |
| Campania | 449.312 | 450.035 |
| Emilia Romagna | 715.996 | 644.730 |
| Friuli Venezia Giulia | 96.212 | 131.383 |
| Lazio | 860.187 | 1.075.799 |
| Liguria | 347.456 | 375.039 |
| Lombardia | 1.404.037 | 1.501.583 |
| Marche | 160.274 | 172.472 |
| Molise | 19.699 | 18.255 |
| Piemonte | 543.093 | 549.117 |
| Puglia | 396.276 | 408.710 |
| Sardegna | 72.886 | 115.532 |
| Sicilia | 165.790 | 213.655 |
| Toscana | 589.899 | 659.366 |
| Trentino Alto Adige | 47.094 | 36.049 |
| Umbria | 114.986 | 123.848 |
| V. D'Aosta | 9.410 | 10.544 |
| Veneto | 460.416 | 478.111 |
| Totale | 6.653.794 | 7.210.031 |

In Gazzetta il Testo unico sugli espropri, in vigore dal 2002

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità (d.lgs. 8.6.'01, n. 327), che entrerà in vigore il 1°.1.'02. Le nuove regole si applicano anche se è stato già apposto su un bene un vincolo preordinato all'esproprio ovvero se vi è stata dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, per le fasi procedurali non ancora concluse.

I 59 articoli del provvedimento riuniscono in un solo testo una lunga serie di disposizioni succedutesi nel tempo (dal 1865), sulle quali si è formata copiosa giurisprudenza, anche costituzionale, per fornire un'unica disciplina dell'espropriazione, anche a favore di privati, dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili, per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Di seguito si evidenziano i punti salienti e le maggiori novità della normativa.

Viene definito un unico procedimento, valido in tutti i casi di espropriazione.

La gestione dell'intera procedura viene affidata all'ente pubblico che realizza l'opera, competente all'emanazione degli atti del procedimento espropriativo.

Il decreto di esproprio può essere emanato se: a) l'opera da realizzare è prevista nello strumento urbanistico generale, o in atto di natura ed efficacia equivalenti, e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio; b) vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità; c) è stata determinata, anche in via provvisoria, l'indennità di esproprio.

Il vincolo preordinato all'esproprio può sorgere direttamente con il Piano regolatore generale ovvero con l'inserimento dell'opera nel programma triennale dei lavori pubblici. Il vincolo dura 5 anni, ed entro tale arco di tempo deve essere emanata la dichiarazione di pubblica utilità. Il decreto di esproprio deve essere emanato entro 5 anni.

Viene soppresso l'istituto dell'occupazione d'urgenza, che oggi permette all'ente espropriante di entrare subito in possesso dell'area, tramite dichiarazione di indifferibilità ed urgenza. L'occupazione potrà avvenire solo dopo il decreto di esproprio.

In caso di rinnovo, dopo 5 anni, del vincolo preordinato all'esproprio, al proprietario deve essere pagata un'indennità commisurata all'entità del danno subito.

Il decreto di esproprio può anche essere emesso dopo la determinazione provvisoria dell'indennità, consentendo l'immissione in possesso. L'ente espropriante offre una somma, riceve osservazioni dal proprietario entro 30 giorni, infine determina l'indennità provvisoria e la notifica al proprietario. Se il proprietario accetta, si conclude l'accordo di cessione volontaria, altrimenti viene emanato il decreto di esproprio e si nomina un collegio, costituito da rappresentanti dell'ente espropriante, del proprietario e del Tribunale, per la determinazione definitiva dell'indennità.

In caso di particolare urgenza, il decreto di esproprio può essere emanato ed eseguito in base alla determinazione urgente dell'indennità, "senza particolari indagini e formalità". In seguito si procede con l'accordo di cessione volontaria o con la nomina del collegio.

L'indennità in caso di esproprio di area edificabile è pari alla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutata, ridotta del 40%, ma la riduzione non si applica - oltre che in caso di cessione volontaria - se l'accordo di cessione non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato o perché già sia stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulti inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva; inoltre, il reddito dominicale deve essere moltiplicato per 10.

In caso di occupazione illegittima e successiva realizzazione di opera pubblica, il passaggio del bene nella proprietà pubblica non è più automatico, ma richiede un provvedimento formale che costituisca integrale risarcimento del pregiudizio subito.

Cos'ha detto il Governatore all'Assemblea della Banca d'Italia

Conseguenze negative sulle prospettive di crescita nel lungo periodo discendono in Europa dall'invecchiamento della popolazione.

Uno sviluppo più sostenuto e duraturo richiede una espansione prolungata della domanda interna. Postula, nel contempo, riforme che limitino la dimensione relativa della spesa pubblica e offrano una prospettiva di riduzione della pressione fiscale, adeguino le regole del mercato del lavoro e la disciplina dell'attività di impresa. Accorte politiche dei flussi di immigrazione possono attenuare gli effetti dell'invecchiamento demografico.

* * * * *

In gran parte dei paesi europei i modelli di sicurezza sociale risultano sempre più finanziariamente insostenibili. La spesa previdenziale riflette legislazioni impostate in periodi caratterizzati da una elevata dinamica dell'economia e da una struttura demografica più vicina alla norma.

* * * * *

Nel triennio 1998-2000 l'incremento del prodotto interno lordo nell'area dell'euro è stato in media del 2,9 per cento all'anno; del 4,5 negli Stati Uniti; del 4,1 nei paesi emergenti. In Italia la crescita annua del prodotto nello stesso periodo è stata in media del 2,1 per cento, valore minimo nell'ambito dei paesi europei.

* * * * *

In Italia l'effetto di contenimento del reddito disponibile del settore privato derivante dal rincaro dei prodotti energetici è stimabile in 1,5 punti percentuali.

* * * * *

Sviluppo economico, riduzione della povertà, un migliore equilibrio sociale e condizioni di vita dignitose per le popolazioni delle nazioni in via di sviluppo sono obiettivi tra loro strettamente connessi. Vanno perseguiti con lungimiranza e determinazione. Ne discenderà un contributo alla distensione internazionale e alla pace.

Immobili, ci sono interventi gratuiti

Nel caso di interventi edilizi che non modificano il volume, le superfici e le destinazioni d'uso dell'edificio, si applica il regime della manutenzione straordinaria dell'immobile. Ciò comporta l'illegittimità di ogni richiesta di contributo concessorio in quanto tali interventi sono soggetti al regime dell'autorizzazione gratuita.

È questo l'interessante principio interpretativo sancito dal Tribunale amministrativo regionale per la Lombardia, sezione di Brescia, con sentenza n. 606 del 18 luglio 2001 (per il testo integrale è possibile consultare il sito Internet www.diritto2000.it).

Infatti, in base all'art. 31, lettera b) della legge 5/8/1978, n. 457 tale categoria di opere edilizie ricomprende ogni innominata modifica necessaria per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non risultino alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non siano introdotte modifiche delle destinazioni in uso.

Tale definizione normativa ha carattere vincolante per i Comuni ed è stata espressamente definita prevalente sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi locali.

Le stime degli immobili vanno motivate

Con Circolare 14.8.'01, n. 8/T, l'Agenzia del Territorio delle Finanze ha richiamato l'attenzione degli Uffici territoriali dipendenti sulla necessità che le valutazioni tecnico-estimative di beni immobiliari "abbiano sempre una adeguata motivazione".

Al proposito, la Circolare fa presente che il Consiglio di Stato, con provvedimento del 18.4.'00, ha ritenuto illegittime ed ha annullato le determinazioni estimative assunte da un Ufficio tecnico erariale allorché "si limita ad indicare i prezzi ritenuti congrui, senza enunciare in alcun modo gli elementi di fatto eventualmente giustificativi dei prezzi stabiliti, impedendo in tal modo la ricostruzione dell'iter logico seguito in proposito".

Richiamando la Circolare 2.5.'84, n. 7, della Direzione Generale del Catasto, l'Agenzia raccomanda agli uffici provinciali di "osservare scrupolosamente che per la determinazione del valore dei beni immobiliari sia sempre reso evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando, peraltro, di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento e di esporre i calcoli effettuati onde dimostrare i risultati ottenuti".

Ecco cosa guadagnano gli amministratori comunali, al mese

INDENNITÀ DI FUNZIONE PER I SINDACI

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Comuni fino a 1.000 abitanti | 2.500.000 |
| Comuni da 1.001 a 3.000 abitanti | 2.800.000 |
| Comuni da 3.001 a 5.000 abitanti | 4.200.000 |
| Comuni da 5.001 a 10.000 abitanti | 5.400.000 |
| Comuni da 10.001 a 30.000 abitanti | 6.000.000 |
| Comuni da 30.001 a 50.000 abitanti | 6.700.000 |
| Comuni da 50.001 a 100.000 abitanti | 8.000.000 |
| Comuni da 100.001 a 250.000 abitanti | 9.700.000 |
| Comuni da 250.001 a 500.000 abitanti | 11.200.000 |
| Comuni oltre i 500.000 abitanti | 15.100.000 |

INDENNITÀ DI FUNZIONE PER I VICESINDACI

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Comuni fino a 1.000 abitanti | 375.000 |
| Comuni da 1.001 a 3.000 abitanti | 560.000 |
| Comuni da 3.001 a 5.000 abitanti | 840.000 |
| Comuni da 5.001 a 10.000 abitanti | 2.700.000 |
| Comuni da 10.001 a 30.000 abitanti | 3.300.000 |
| Comuni da 30.001 a 50.000 abitanti | 3.685.000 |
| Comuni da 50.001 a 100.000 abitanti | 6.000.000 |
| Comuni da 100.001 a 250.000 abitanti | 7.275.000 |
| Comuni da 250.001 a 500.000 abitanti | 8.400.000 |
| Comuni oltre i 500.000 abitanti | 11.325.000 |

INDENNITÀ DI FUNZIONE PER GLI ASSESSORI

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Comuni fino a 1.000 abitanti | 250.000 |
| Comuni da 1.001 a 3.000 abitanti | 420.000 |
| Comuni da 3.001 a 5.000 abitanti | 630.000 |
| Comuni da 5.001 a 10.000 abitanti | 2.430.000 |
| Comuni da 10.001 a 30.000 abitanti | 2.700.000 |
| Comuni da 30.001 a 50.000 abitanti | 3.015.000 |
| Comuni da 50.001 a 100.000 abitanti | 4.800.000 |
| Comuni da 100.001 a 250.000 abitanti | 5.820.000 |
| Comuni da 250.001 a 500.000 abitanti | 7.280.000 |
| Comuni oltre i 500.000 abitanti | 9.815.000 |

GETTONI DI PRESENZA PER I CONS. COMUNALI (PER OGNI SEDUTA DI CONSIGLIO O COMMISSIONE)

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Comuni fino a 1.000 abitanti | lire 33.000 |
| Comuni da 1.001 a 10.000 abitanti | lire 35.000 |
| Comuni da 10.001 a 30.000 abitanti | lire 43.000 |
| Comuni da 30.001 a 250.000 abitanti | lire 70.000 |
| Comuni da 250.001 a 500.000 abitanti | lire 115.000 |
| Comuni oltre i 500.000 abitanti | lire 200.000 |

Dal convegno di Venezia sulla proprietà immobiliare

Una sola tassa sulla casa. No a un'altra tassa europea

DI LUCA MALAGÙ

Il convegno di Venezia dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare apre un dibattito non soltanto sugli aspetti impositivi, ma va ben oltre, rivalutando l'essenza stessa del diritto di proprietà, che trova nella nostra Costituzione una garanzia affievolita. La funzione sociale, ricollegata al dettato dell'art. 42 Cost., ha per mezzo secolo influenzato la nostra legislazione civilistica e tributaria. La proprietà può, oggi, subire qualsiasi compressione nel suo libero esercizio, a opera dello stato, in relazione al principio di solidarietà, per il quale la mera titolarità del diritto reale costituirebbe indice di ricchezza. Trova così giustificazione qualsiasi forma d'imposizione diretta o indiretta, senza un tetto massimo al prelievo, come invece avviene in molti ordinamenti esteri. Lo stato può imporre taluni limiti alla disponibilità del cespite, fissando obblighi contrattuali nel campo delle locazioni, imponendo di destinare taluni fabbricati di enti privati a specifiche categorie disagiate, di assegnare terreni a comunità di nomadi, d'espropriare aree edificabili con indennizzi irrisori. A Venezia si è riscontrata un'inversione di tendenza coincidente con la nuova situazione istituzionale che s'affaccia all'inizio della legislatura. Se l'aria liberista ridarà respiro a quelle categorie di cittadini che hanno subito in passato la più gravosa congerie di balzelli che si possa immaginare,

l'Ici e i contributi dei consorzi di bonifica dovranno necessariamente venire abrogati. Soprattutto cadrà l'imposta patrimoniale, che colpisce la mera situazione di intestazione di un bene, indipendentemente dal reddito conseguito o conseguibile. Le risultanze catastali, come potenzialità reddituali medie, possono giustificare un'imposizione personale, quale è l'Irpef, legata alla rendita catastale, ma non certo l'Ici. Tralasciando le problematiche interpretative poste dalla circolare delle finanze n. 4/2001 relativa alle rendite presunte (v. *ItaliaOggi* 1/6/2001, p. 29) si osserva che la base imponibile è data dalla rendita ipotetica «capitalizzata» per creare un fittizio valore patrimoniale del bene; su di esso si applica un'aliquota variabile da comune a comune (dal 4 al 7 per mille). L'imposta è indifferente all'eventuale improduttività del cespite, con riduzione a metà in caso d'inagibilità del fabbricato. In tal modo può accadere che il contribuente debba attingere altrove il denaro per saldare il debito d'imposta, qualora il bene sia improduttivo; così, mancando la fonte di produzione, si provoca un lento e progressivo esproprio senza indennizzo. Si sacrifica il proprietario, che per pagare l'Ici deve intaccare altri suoi beni, o vendere il cespite. Un'aliquota del 5 per mille su un valore moltiplicato per cento corrisponde a un prelievo del 50% del valore base predetto... Qualora il debitore possieda altri beni viene depauperato indirettamente: la capa-

city economica resta così disgiunta da qualsiasi nesso di causalità col presupposto del tributo. Per quanto si possa intendere estensivamente il principio della capacità contributiva dell'art. 53, il concetto di parametro per ripercussione diviene irrazionale, alla stregua del principio della consequenzialità derivata. La logica giuridica non permette salti, in essa vige il nesso di causalità, indispensabile per determinare il presupposto d'un tributo, del quale l'imposta deve essere consequenziale immediata e diretta. Se si somma il coacervo dei balzelli che gravano un immobile nel quale il titolare non risiede si nota una vera e propria persecuzione fiscale. L'Irpef e l'Ici infatti non sono sole; ben 32 tributi colpiscono gli immobili, con un incremento dell'onere per il contribuente del 1.045% dal 1980 al 2000. Direttamente o indirettamente molti enti impositori (comuni, province, regioni, erario, consorzi) attingono tributi dai fabbricati, sol perché essi si individuano con facilità: sono beni al sole! Si pensi all'ecotassa, quella che è applicata sulle tariffe dei rifiuti solidi urbani: è stata istituita a favore delle province, con la particolarità distorsiva per la quale aumenta in maniera proporzionale alla cattiva gestione del servizio rifiuti urbani gestito dai comuni. Se non vi è stata l'istituzione di una discarica il carico diviene più gravoso!

In conclusione si può dire che detto fenomeno patologi-

co del nostro sistema non trova precedenti in nessuno degli ordinamenti stranieri esaminati nelle relazioni del Convegno di Venezia. Pertanto la proposta che ne è scaturita, giustamente, tende all'unificazione di tutti i balzelli in un solo tributo sulla casa, il cui gettito vada agli enti locali, oltre a una tassa sui servizi comunali ricollegabile ai suoi abitanti. L'idea di fondo s'inquadra nell'ambito comunitario nel quale va diffondendosi la tendenza ad attribuire autonoma capacità contributiva alla situazione di fatto del godimento del fabbricato, anche se lo si detiene a titolo di locazione, in quanto il proprietario deve pagare il tributo relativo al dominio, mentre il fruitore quello collegato all'uso. Conseguentemente l'idea d'unificazione a livello europeo delle imposizioni gravanti gli immobili negli stati membri pare certamente condivisibile. Tuttavia essa fa sorgere una preoccupazione ulteriore, derivante dalla proposta apparsa di recente su tutti i quotidiani, avanzata da Prodi, sulla necessità d'introdurre una tassa europea. Il presidente della Commissione Ue ha seguito il consiglio del primo ministro belga Guy Verhofstadt, teso a istituire un obbligo di contribuzione diretto da parte dei cittadini europei alle spese della Comunità. Così probabilmente si avrà un nuovo tributo erariale sulla casa, oltre a quello locale sui servizi, ma anche un comunitario. Ciò potrebbe implicare un rimedio ancora peggiore del male!

La richiesta di concessione non solo dal proprietario

È legittimato a richiedere la concessione edilizia non solo il titolare del diritto di proprietà sul fondo, ma anche chi, pur essendo titolare di altro diritto, reale o di obbligazione, abbia, per effetto di questo, la facoltà di eseguire i lavori per i quali chiede di effettuare l'intervento edilizio.

È questo l'interessante principio interpretativo sancito dal tribunale amministrativo regionale per il Veneto, sez. II, con sentenza n. 2221 del 24 luglio 2001 (per il testo integrale è possibile consultare il sito Internet www.diritto2000.it) che ha preso posizione su un controverso problema.

Nel caso concreto esaminato dai giudici amministrativi veneti l'amministrazione comunale aveva, in un primo momento, subordinato il rilascio dell'autorizzazione edilizia al consenso di tutti i proprietari e poi, mutando il proprio convincimento, aveva ritenuto sufficiente, come titolo legittimante, il contratto di locazione dell'area e aveva rilasciato l'autorizzazione edilizia richiesta.

Il Tribunale amministrativo regionale ha rilevato che l'art. 4 della legge n. 10 del 1977 prevede che "la concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla" e, conseguentemente, anche tenuto conto dell'applicazione datane dalla legge regionale Veneto n. 61 del 1985 la quale include tra i titoli sufficienti al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia anche ogni "diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare", ha ritenuto che è legittimato a richiedere la concessione edilizia, non solo il titolare del diritto di proprietà sul fondo, ma anche chi, pur essendo titolare di altro diritto, reale o di obbligazione, abbia, per effetto di questo, la facoltà di eseguire i lavori per i quali chiede la concessione.

Pertanto, sono stati ritenuti legittimati a richiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia i soggetti che hanno la disponibilità giuridica dell'area e la titolarità di un diritto reale o di obbligazione che dia facoltà di eseguire le opere, senza che occorra necessariamente la relativa proprietà.

Nella fattispecie in esame il contratto di locazione del piazzale costituiva, precisa la sentenza, un titolo idoneo per il tipo di opere autorizzate, di carattere non irreversibile e temporalmente collegate alla gestione del distributore di carburanti oggetto della locazione stessa.

Nel caso concreto sussisteva contestazione in ordine alla portata del contratto di locazione ed in particolare sulla permanenza di un diritto di passaggio sull'area oggetto

dell'intervento edilizio da realizzare. Tuttavia la sentenza ha ritenuto che, in sede di rilascio dei provvedimenti permissivi in materia edilizia, l'amministrazione è tenuta solo ad accertare se il richiedente abbia la disponibilità delle aree interessate, e non anche a verificare se sussistano contestazioni o controversie circa la titolarità del terreno. Infatti, in sede di rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia, l'amministrazione è tenuta ad accertare solo se la disponibilità dell'area da parte del richiedente derivi da un titolo astrattamente idoneo, indipendentemente dalla sussistenza di contestazioni o controversie sulla titolarità dell'area ovvero sull'esistenza di altri diritti, reali o di obbligazione, di terzi.

Fabbricati d'impresa, senza rendita rileva il valore del registro contabile

In caso di mancanza della rendita catastale relativamente ai fabbricati di tipo D (opifici, capannoni ecc.), i Comuni hanno sempre la possibilità di applicare l'Imposta comunale sugli immobili in base alle risultanze dei registri contabili. Le quali, tra l'altro, "generalmente sono più favorevoli al mantenimento del gettito". In questi termini l'Agenzia del territorio ha risposto (con nota n. 26/86 del 14/8/01) a una serie di problematiche operative sollevate dall'Anutel, l'organismo che raggruppa gli uffici tributi degli enti locali.

Legge sulla privacy

I dati personali sono registrati e memorizzati nel nostro indirizzo e verranno utilizzati unicamente per l'invio di nostre pubblicazioni e di nostro materiale informativo e/o promozionale. Nel rispetto della Sua persona, i dati che La riguardano vengono trattati con ogni criterio atto a salvaguardare la Sua riservatezza e non verranno in nessun modo divulgati.

In conformità alla Legge n. 675/96 sulla Tutela della Privacy, Lei ha il diritto, in ogni momento, di consultare i dati che La riguardano chiedendone gratuitamente la variazione, l'integrazione ed, eventualmente, la cancellazione, con la conseguente esclusione da ogni nostra comunicazione, scrivendo, a mezzo raccomandata A.R., al nostro indirizzo: Confedilizia - Via Borgognona 47 - 00187 Roma.

Citazioni



Le frasi di Pietro Di Muccio pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Orazione per la Repubblica*, Liberlibri Editore.

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

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

| VARIAZIONE ANNUALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75% |
|--|----------------------------|--------|
| Variazione gennaio 2000 - gennaio 2001 | 3,1 % | 2,32 % |
| Variazione febbraio 2000 - febbraio 2001 | 3,0 % | 2,25 % |
| Variazione marzo 2000 - marzo 2001 | 2,8 % | 2,10 % |
| Variazione aprile 2000 - aprile 2001 | 3,1 % | 2,32 % |
| Variazione maggio 2000 - maggio 2001 | 3,0 % | 2,25 % |
| Variazione giugno 2000 - giugno 2001 | 2,9 % | 2,17 % |
| Variazione luglio 2000 - luglio 2001 | 2,7 % | 2,02 % |
| VARIAZIONE BIENNALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75% |
| Variazione gennaio 1999 - gennaio 2001 | 5,3 % | 3,97 % |
| Variazione febbraio 1999 - febbraio 2001 | 5,4 % | 4,05 % |
| Variazione marzo 1999 - marzo 2001 | 5,3 % | 3,97 % |
| Variazione aprile 1999 - aprile 2001 | 5,3 % | 3,97 % |
| Variazione maggio 1999 - maggio 2001 | 5,4 % | 4,05 % |
| Variazione giugno 1999 - giugno 2001 | 5,6 % | 4,20 % |
| Variazione luglio 1999 - luglio 2001 | 5,4 % | 4,05 % |

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

| VARIAZIONE ANNUALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75% |
|--|----------------------------|-------|
| Variazione gennaio 2000 - gennaio 2001 | 2,7 % | 2,7 % |
| Variazione febbraio 2000 - febbraio 2001 | 2,7 % | 2,7 % |
| Variazione marzo 2000 - marzo 2001 | 2,6 % | 2,6 % |
| Variazione aprile 2000 - aprile 2001 | 3,0 % | 3,0 % |
| Variazione maggio 2000 - maggio 2001 | 2,9 % | 2,9 % |
| Variazione giugno 2000 - giugno 2001 | 2,9 % | 2,9 % |
| Variazione luglio 2000 - luglio 2001 | 2,8 % | 2,8 % |

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



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

Anno 11 Numero 8

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publinter - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 5 settembre 2001