

All'interno

- Spostamento condutture, tocca all'Enel
- Controlli riscaldamento, il punto sulla normativa
- Aste giudiziarie, attenzione alle false locazioni
- Giornate ecologiche e residenti, chiederemo i danni
- Testo unico sull'edilizia e Testo unico espropri
- Sito Internet Confedilizia, nuova veste e più contenuti
- "Emergenza affitti" e ruolo dei Comuni
- Tremonti-bis e immobili (urbani e rustici)
- Per le locazioni agevolate, contratti uguali per tutti
- Deduzioni scritte sfratti, esenti da bollo e registro
- Sanatoria violazioni ambientali
- Soppressa l'imposta successioni e donazioni

UN'ALTRA VITTORIA DELLA CONFEDILIZIA. E, INTANTO, I COMUNI INVENTANO L' "EMERGENZA ABITATIVA"

La Corte costituzionale ha dichiarato illegittima la norma dell'ultima legge sulle locazioni abitative che imponeva ai proprietari di casa di dimostrare di avere assolto agli obblighi fiscali in materia di Ici, Registro e Irpef (o Irpeg) per poter dare corso ad un'esecuzione di rilascio.

È un'altra vittoria della Confedilizia, che ha seguito il giudizio (con gli avvocati Giuseppe Morbidelli e Nino Scipelliti) dall'inizio alla fine. Una vittoria di principio, soprattutto: a difesa della proprietà in quanto tale, i cui connotati non possono essere compressi a favore del Fisco (anche perché si sa dove si comincia, ma - se si subisce - non si sa dove si finisce...).

La sentenza ha dato la stura a commenti di vario genere (per gli stessi, rinviamo all'articolo del Presidente confederale pubblicato nelle pagine interne) e - paradossalmente - ha addirittura fornito il pretesto, a Comuni e sindacati inquilini, per tornare a parlare di "emergenza abitativa". Non conta che la Confedilizia - sulla base del numero accertato di quelli che riguardano le 11 città metropolitane - abbia dimostrato che gli sfratti pendenti in tutta Italia sono ad un livello assolutamente fisiologico e del tutto limitato (tenuto presente - oltretutto - che, in molti casi, si tratta di "sfratti a catena" o, addirittura, di sfratti richiesti dagli stessi inquilini per accedere all'edilizia popolare). Il Sunia - che già a luglio aveva parlato di 100 mila sfratti esecutivi e di 100-150 mila in arrivo (cfr. *Cn* settembre '01) - ha parlato di 100 mila sfratti come effetto della sola sentenza della Consulta (lancio *Adnkronos* 6.10.'01). Il Sicut, poi, ha superato se stesso tirando in ballo anche la cartolarizzazione degli immobili pubblici: ha detto (lancio *Adnkronos* 29.8.'01) che il piano Tremonti si tradurrà "in uno sfratto generalizzato per oltre 100 mila famiglie" (che è una bella previsione davvero, se si considera che a tanto - all'incirca - ammonta il numero complessivo delle unità immobiliari in vendita...). La Consulta casa dei Comuni, dal canto suo, non s'è (naturalmente) lasciata sfuggire l'occasione, e ha subito preso la palla al balzo: *more solito*, ha immediatamente chiesto al Governo altri soldi (cfr. *Italia Oggi* 27.10.'01) per superare l'"emergenza abitativa" (ovviamente, indimostrata e indimostrabile...); anzi, contraddetta dai dati Confedilizia.

Non sappiamo più che dire... Se non che i numeri inventati, in Italia, non si giocano solo al Lotto. E che i Comuni sono sempre gli stessi: per chiedere soldi da gettare (in piscine, campi da tennis, feste agostane e di fine d'anno ecc.), ogni scusa è buona. Per loro, la prima Repubblica non è ancora finita. E che Dio ce la mandi buona, col federalismo...

Il Presidente a Parigi e a Milano, Bologna, Mantova

Il Presidente confederale ha incontrato a Parigi, insieme al Vicepresidente Uipi Viziano, una delegazione dell'Unpi-Unione nazionale proprietari immobiliari. A Roma, ha aperto al Centro documentazione economica per i giornalisti la conferenza stampa di presentazione della pubblicazione della "Confedilizia edizioni" sull'onerosità delle concessioni edilizie nelle varie zone d'Italia. Ha pure incontrato al Ministero della giustizia il Presidente Verucci, Capo dell'Ufficio legislativo, e partecipato - alla Sala del Cenacolo della Camera dei deputati - alla presentazione dell'iniziativa "La Lira d'Oro - Celebrazioni della Lira Italiana".

A Milano, Sforza Fogliani ha concluso i lavori del Convegno Assoedilizia sui Testi Unici delle norme per l'espropriazione e l'edilizia e partecipato alla riunione del Consiglio direttivo della Federazione nazionale della proprietà (alla quale è intervenuto anche il presidente della Confagricoltura, Bocchini). A Caidate (Varese), il Presidente confederale ha partecipato all'annuale incontro al Castello Confalonieri-Belgiojoso e, a Bologna, è intervenuto al Forum nazionale Fiaip. A Mantova, ha aperto i lavori del Convegno Assotruster sul tema "Il trust nella vita dell'impresa e nella gestione dei patrimoni familiari e aziendali".

Numerose le interviste del Presidente ai mass media televisivi e radiofonici. Per i primi, ricordiamo gli interventi a Stream, Rete oro e Telereporter; per i secondi, ai giornali radio di Radio due, di Italia radio e di Radio Capital oltre che nell'ambito delle trasmissioni "Istruzioni per l'uso" e "Questione di soldi" di Radio uno.

Il Vicepresidente confederale Zippitelli ha presieduto a Bari il Convegno promosso dall'Aiga-Associazione italiana giovani avvocati sul tema "Le locazioni alla luce delle recenti riforme legislative".

Il Segretario Generale, Spaziani Testa, ha partecipato a Roma al Convegno Epic-European Property italian conference ed alla riunione della Consulta casa Anci.

IMPORTANTE

Spostamento condutture, tocca all'Enel

Alla servitù di elettrodotto si applica la disciplina della legge speciale, anche quando detto diritto sia stato acquisito per usucapione; pertanto, salva diversa pattuizione tra le parti, le spese per lo spostamento delle condutture sono a carico dell'Enel.

Lo ha stabilito la Cassazione, con sentenza 23.5.1984 n. 3148, il cui testo integrale è richiedibile alla Sede centrale dalle Associazioni territoriali interessate.

Rappresentanti Confedilizia in Coasco ed Ebinprof

Sono stati designati i rappresentanti della Confedilizia negli enti bilaterali costituiti con le Organizzazioni sindacali firmatarie - con la stessa Confedilizia - del Contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati, Filcams-Cgil - Fisascat-Cisl - Uiltucs-Uil. Per il Comitato esecutivo del Fondo Coasco, di cui è presidente il dott. Renzo Gardella (cfr. Cn ottobre '01) sono stati indicati il dott. Antonio D'Ettoris e l'avv. Giorgio Spaziani Testa. Il Fondo ha lo scopo istituzionale di ricevere dall'Inps il contributo versato all'Istituto stesso ai sensi dell'articolo 6, comma 4, del Ccnl 15.12.'99 e di destinarlo al funzionamento degli strumenti contrattuali previsti nello stesso Contratto collettivo.

Per il Consiglio direttivo dell'Ente bilaterale nazionale del comparto proprietari di fabbricati (Ebinprof), di cui è presidente l'avv. Carlo del Torre (cfr. Cn ottobre '01), sono stati indicati l'avv. Daniela Barigazzi, il dott. Desio Calveri, il dott. Renzo Gardella, il prof. Arrigo Guiglia, il dott. Lamberto Londini, il dott. Dario Lupi, l'avv. Paolo Mercuri, l'avv. Vincenzo Nasini, l'avv. Giorgio Parmeggiani, il rag. Luca Segalin e l'avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini. Ebinprof - la cui costituzione è prevista dall'art. 9 del Contratto collettivo - ha lo scopo di: analizzare l'evoluzione strutturale del settore e gli aspetti connessi all'occupazione ed al mercato del lavoro; formulare progetti rivolti alla formazione e/o riqualificazione professionale per i lavoratori cui si applica il Contratto collettivo; elaborare a fini statistici i dati provenienti dalle Commissioni paritetiche territoriali e relativi fenomeni interessanti il settore.

Promulgata la legge sul federalismo

È stata promulgata (e già pubblicata in *Gazzetta*) la legge costituzionale 18.10.'01 n. 3 di modifica del Titolo V, parte seconda, della Costituzione. Si tratta della legge (meglio nota come legge sul federalismo, in vigore dal 9 novembre) che è stata approvata col referendum popolare del 7 ottobre.

La legge stabilisce le materie nelle quali lo Stato ha legislazione esclusiva e quelle che sono invece di legislazione concorrente (nelle quali, cioè, la potestà legislativa spetta alle Regioni, salvo che la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato). Rientrano tra queste ultime le materie inerenti la protezione civile e il governo del territorio.

La legge prevede altresì che i Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni "stabiliscono ed applicano tributi ed entrate propri, in armonia con la Costituzione e secondo i principi di coordinamento della finanza pubblica e del sistema tributario".

APPUNTAMENTI

Ifat, Salone ambiente e rifiuti

13-17 maggio '02, Monaco di Baviera.

Ifat - Salone dell'Ambiente e Smaltimento dei Rifiuti
Informazioni: tf (4989)
949 2 0660

Equa riparazione, termine al 18.4.'02

Con D.L. 12.10.'01 n. 370 è stato prorogato al 18 aprile 2002 il termine - già fissato in 6 mesi dall'entrata in vigore della legge 24.3.'01 n. 89 (cd. legge Pinto) - per la presentazione del ricorso di legge alla competente Corte d'appello da parte di coloro che abbiano già presentato tempestivo ricorso alla Corte europea sotto il profilo del mancato rispetto del termine ragionevole dei processi stabilito dalla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, qualora non sia intervenuta una decisione sulla ricevibilità da parte della predetta Corte europea.

Deleghe Infrastrutture, Beni culturali e Difesa

Il ministro delle infrastrutture ha attribuito al Viceministro Martinat la delega per l'edilizia. Ai Beni culturali, è stata attribuita al Sottosegretario Sgarbi la delega per la tutela del paesaggio, insieme ad alcuni incarichi sulle esposizioni permanenti. La delega per le "problematiche relative alla dismissione degli immobili" è stata attribuita, nell'ambito del Ministero della difesa, al Sottosegretario Berselli.

Ferrara e Rinforzi al Ministero economia

Raffaele Ferrara è il nuovo Direttore dell'accertamento dell'Agenzia delle Entrate (Ministero economia). Marco Fabio Rinforzi è il nuovo Responsabile della Comunicazione istituzionale.

Grötenfelt nuovo Presidente Elo

Il finlandese Karl Grötenfelt è il nuovo Presidente della Elo-European Landowners' Organization, di cui è Segretario Generale il belga Thierry de l'Escaille.

De Stasio eletto alla Corte dei conti

L'avv. Matteo A. De Stasio, della Confedilizia di Abbiategrasso, è stato eletto dal Senato componente del Consiglio di Presidenza della Corte dei conti.

Pizzolla presidente della Federazione Campania

L'avv. Prospero Pizzolla è stato eletto presidente della Federazione regionale Campania della Confedilizia. L'avv. Bruno Amendola e l'avv. Pierluigi Arigliani, vicepresidenti. L'avv. Giuseppe De Conciliis, tesoriere. L'avv. Giancarlo Carnielli, segretario.

Imposta registro per gli alloggi assegnati prima del '73

Gli atti di trasferimento definitivo di alloggi assegnati a riscatto prima del 1°1.'73 scontano l'imposta di registro, e non l'Iva, che non era ancora in vigore al momento dell'assegnazione provvisoria degli immobili, da considerarsi quale momento impositivo. È quanto afferma l'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 2.10.'01, n. 144/E.

Ritagliate queste tabelline e mettetevole in tasca

QUANTO VALGONO LE MONETE EURO

1 centesimo	19,3627 lire
2 centesimi	38,7254 lire
5 centesimi	96,8135 lire
10 centesimi	193,627 lire
20 centesimi	387,254 lire
50 centesimi	968,135 lire
1 euro	1.936,27 lire
2 euro	3.872,54 lire

QUANTO VALGONO LE BANCONOTE EURO

5 euro	9.681,35 lire
10 euro	19.362,7 lire
20 euro	38.725,4 lire
50 euro	96.813,5 lire
100 euro	193.627 lire
200 euro	387.254 lire
500 euro	968.135 lire

Terrorismo e portieri

L'Unione consumatori ha lanciato l'allarme: i portieri di stabili ove hanno sede istituzioni, o società, che ricevono posta da tutto il mondo, temono la polvere di antrace. E molti si sono attrezzati, con guanti. Soprattutto, si sono studiati le precauzioni da seguire al proposito.

Dopo la segnalazione dell'Unione consumatori - effettuata con un lancio dell'agenzia di stampa *Adnkronos* - il dott. Renzo Gardella, Responsabile Confedilizia per i rapporti sindacali, ha dichiarato alla stessa agenzia: "Il problema sollevato deve essere attentamente considerato. Confedilizia, che stipula il Contratto collettivo di lavoro per i portieri in rappresentanza della proprietà, aprirà un confronto con le Organizzazioni sindacali per l'assunzione di ogni più opportuna iniziativa".

Ministri delle abitazioni riuniti a Charleroi

I ministri dei Paesi dell'Unione europea competenti in materia di abitazioni si sono riuniti a Charleroi l'1 e il 2 ottobre. Nel comunicato finale, viene ribadito l'impegno sul problema.

Prossima riunione, il 3 e 4 ottobre '02, in Danimarca.

Iva sulle locazioni se il cedente non ha titoli

La Sesta Direttiva europea, nella parte in cui prevede l'esenzione dall'Iva della locazione e dell'affitto di beni immobili, non si applica se il cedente non è titolare della proprietà o di altri diritti reali sul bene.

Lo ha stabilito la Corte di giustizia delle Comunità europee - con riferimento a distinte fattispecie - in due sentenze del 9.10.'01 (procedimenti C - 108/99 e C - 409/99).

Esenzione Iva, per l'usufrutto di immobili

La norma della Sesta Direttiva europea che esenta dall'Iva le locazioni e gli affitti di immobili deve essere interpretata nel senso che nulla osta a una disposizione nazionale che, ai fini dell'Iva, consente di equiparare alla locazione e all'affitto di beni immobili la costituzione, per una durata convenuta e dietro corrispettivo, di un diritto reale che conferisce al suo titolare un potere d'uso su un bene immobile, come il diritto di usufrutto.

Lo ha stabilito la Corte di giustizia delle Comunità europee con sentenza 4.10.'01, nel procedimento C-326/99.

La detrazione dell'Iva sulla costruzione complementare

La casa del custode ed il magazzino annessi all'edificio destinato ad officina per costruzione di macchine non possono - se adibiti a civile abitazione - considerarsi costruzioni complementari, connesse all'attività artigianale svolta, e quindi relative ad un bene strumentale dell'impresa, con la conseguenza che l'Iva assolta con riferimento a tali costruzioni non può essere portata in detrazione. Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale con Decisione 17.9.'01, n. 6189.

Fondi requisiti in guerra e imposta di registro

Gli atti transattivi con i quali il Ministero della difesa restituisce ai legittimi proprietari i fondi sui quali, nel periodo bellico, furono edificati, senza preventivo esproprio, bunker ed opere difensive di modesta entità nonché manufatti mai accatastati, rientrano tra gli atti della Pubblica Amministrazione presentati volontariamente per la registrazione e, pertanto, non scontano l'imposta di registro. È quanto ha precisato l'Agenzia delle Entrate con Circolare 25.9.'01, n. 81/E.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

ANCHE L'IMMOBILE ARROTONDA

L'articolo 14 del regolamento Ce 3.5.98 n. 974/98 prevede che «i riferimenti alle unità monetarie nazionali presenti negli strumenti giuridici vengono intesi come riferimenti all'unità euro, da calcolarsi in base ai tassi di conversione». I contratti di locazione sono «strumenti giuridici», e la disposizione significa - dunque - che i canoni in essi previsti vengono dall'1.1.02 automaticamente (quindi, senza alcun bisogno di scritture integrative o altro) rideterminati in euro, sulla base del tasso irrevocabilmente stabilito (1 euro=1.936,27 lire). La stessa disposizione prevede anche che - nell'operazione di rideterminazione anzidetta - «si applicano le regole di arrotondamento definite nel regolamento Ce n. 1.103/97». In pratica, dopo la conversione, gli importi si arrotondano alla seconda cifra decimale, sulla base della terza cifra dopo la virgola: se la terza cifra decimale va da 0 a 4, si arrotonda per difetto; se va da 5 a 9, si arrotonda per eccesso (esempio: 25,822 euro=25,82; 51,645 euro=51,65).

La Confedilizia distribuisce ai propri soci, tramite le Associazioni territoriali aderenti, un milione e 200mila dépliant che contengono tutte le istru-

zioni pratiche da seguire per un passaggio indolore dalla lira all'euro. L'Eurodecalogo dell'organizzazione (consultabile al sito www.confedilizia.it) consiglia anche l'invio - entro la fine di dicembre - a inquilini e dipendenti (sia colf sia dei condomini) di una lettera diversa da categoria a categoria interessata, i cui modelli - contenenti gli importi dovuti in euro, a evitare contestazioni - sono stati predisposti dall'ufficio legale della Confederazione, e dall'aderente Assindatcolf per i datori di lavoro domestico.

Gli importi da comunicare si ottengono molto semplicemente: la conversione (per la quale la Confedilizia ha comunque diffuso anche appositi euroconvertitori e pratiche tabelle con importi predeterminati) si opera, infatti, dividendo l'importo del canone - annuo, semestrale o mensile - espresso in lire, per il tasso di cambio già indicato, e procedendo poi all'arrotondamento secondo le regole pure già indicate. La stessa sorte segue il deposito cauzionale, ma non è necessario comunicarne subito l'importo in euro agli inquilini (è un'operazione che si farà al termine della locazione, per restituirlo oppure trattenerlo, in caso di danni o di morosità).

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 22.10.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

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

13 dicembre 2001 - ore 10,30
ROMA

CONFERENZA ORGANIZZATIVA della CONFEDILIZIA

Le Associazioni territoriali sono state tempestivamente invitate a preparare la Conferenza con le riunioni e gli interpellati che riterranno più opportuni



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Convegno a Mantova

Si è svolto a Mantova il convegno sul tema "Il trust nella vita dell'impresa e nella gestione dei patrimoni familiari ed aziendali" organizzato da Assotrusts-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia. Il convegno è stato aperto dal Presidente confederale, che ha sottolineato l'importanza dell'istituto quale strumento innovativo per la gestione dei patrimoni mobiliari ed immobiliari.

Al convegno (presieduto dal prof. Pier Giusto Jaeger, ordinario di diritto commerciale nell'Università degli Studi di Milano) l'avv. Andrea Moja, presidente di Assotrusts, ha illustrato le applicazioni dell'istituto in relazione al passaggio generazionale dei patrimoni aziendali e familiari, sottolineando come il trust possa consentire una gestione unitaria dell'impresa al fine di evitare conflitti tra eredi, ottimizzare la struttura societaria dell'impresa, evitare il frazionamento del patrimonio aziendale. A tal fine è stato costituito in seno ad Assotrusts, e già opera da tempo, il trust *Passaggio generazionale*: un trust interno no profit che ha come scopo lo studio, l'analisi e la risoluzione delle problematiche del passaggio generazionale attraverso istituti innovativi quale il trust. Successivamente, il presidente di Assotrusts ha analizzato le recenti applicazioni del trust nel settore delle società quotate. Già nel 1996 la Consob si era pronunciata ritenendo ammissibile l'uso del trust. Ora - ha sottolineato l'avv. Moja - nel mercato regolamentato troviamo i primi casi di società quotate controllate da trusts: una ulteriore conferma del pieno riconoscimento e della piena legittimità dell'istituto.

Il notaio Santosuosso, analizzando il tema del trust nelle operazioni immobiliari, ha illustrato le principali applicazioni dell'istituto per la gestione di garanzie, e le modalità di pubblicità del trust nei registri immobiliari. Di estremo interesse è il regime di tassazione dei trasferimenti immobiliari a un trust; a particolari condizioni, detto trasferimento, secondo la prassi di alcuni uffici del registro, sconta l'imposta di registro in misura fissa, consentendo una ampia diffusione dell'istituto.

Questa ultima prassi è stata confermata dall'avv. Andrea Moja e dal prof. Marco Miccinesi, il quale ha sottolineato che il trasferimento immobiliare ad un trust deve scontare l'imposta di registro in misura fissa per la intrinseca natura del trasferimento dal settlor al trustee (detto trasferimento non ha natura commutativa bensì organizzativa e conseguentemente non può scontare l'imposta proporzionale di registro). Sul piano tributario, in ogni caso, il quadro del trattamento tributario del trust ha ormai raggiunto un grado di certezza rassicurante.

Le applicazioni del trust nel settore bancario sono state illustrate dal dott. Giuseppe Santo della Banca Steinhauslin e da Mario Moretti della Banca Agricola Mantovana, i quali hanno sottolineato le potenzialità applicative dell'istituto anche in questo campo.

L'esperienza del trust in un Paese di civil law come l'Olanda è stata illustrata da Daniele Cunego, console onorario dei Paesi Bassi, e dall'avv. Gear-Jan Lobbes: l'Olanda, infatti, è stato il secondo Paese di civil law a ratificare (dopo l'Italia) la Convenzione dell'Aja.

Il prof. Jaeger, chiudendo i lavori, ha sottolineato come ormai il trust in Italia sia un istituto indispensabile per la gestione dei patrimoni aziendali e familiari.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rientrano nell'attivo ereditario i beni vincolati venduti negli ultimi sei mesi di vita del de cuius

La norma che prevede l'esclusione dall'attivo ereditario dei beni vincolati è finalizzata ad evitare la dispersione di beni di interesse storico-artistico caduti in successione e l'esclusione si applica a condizione che i beni vengano alienati entro un quinquennio dall'apertura della successione. Resta invece applicabile la disposizione che considera compresi nell'attivo ereditario i beni e i diritti soggetti ad imposta che siano stati trasferiti a terzi a titolo oneroso negli ultimi sei mesi di vita del defunto.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale con decisione 12.7.'01, n. 5477.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Comunione e condominio, Cassazione

In tema di condominio negli edifici, l'interesse a proporre impugnazione innanzi all'autorità giudiziaria delle delibere condominiali deve essere concreto e attuale, non solo teorico e generico, poiché al giudice non è consentito risolvere questioni puramente astratte e accademiche, che non siano attinenti a una posizione effettiva di vantaggio per il soggetto che la fa valere. Pertanto, la sussistenza dell'interesse in astratto può raffigurare una questione di diritto, la sussistenza dell'interesse in concreto configura, invece, una questione di merito. Segue da quanto precede, quindi, che esattamente il giudice del merito nega un interesse concreto del condomino a impugnare la delibera di modifica delle tabelle di ripartizione delle spese (adottata ai sensi dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile per effetto delle innovazioni di vasta portata operate e consistenti nel mutamento di destinazione degli immobili sottotetto), qualora accerti che per effetto della modifica denunciata dal ricorrente quest'ultimo vede ridurre la quota di spese di gestione a suo carico.

1° dicembre 2000 n. 15377 - Pres. Calafapietra; Rel. Corona; Pm (diff.) Uccella.

I locali destinati a negozio o autorimessa costituiscono un cosiddetto "condominio parziale", per cui correttamente è elaborata una tabella avente a oggetto la ripartizione delle spese che li riguardano specificamente; e degli stessi, in quanto facenti parte del condominio, si deve tener conto anche ai fini della ripartizione delle cosiddette "spese generali". (Nella specie, la Suprema corte ha cassato la sentenza del giudice di merito che aveva ritenuto irrilevante la mancata considerazione dei locali in oggetto nella tabella millesimale in base alla quale le spese generali venivano ripartite).

5 ottobre 2000 n. 13290 - Pres. Garofalo; Rel. Triola; Pm (diff.) Uccella.

L'amministratore di condominio, nell'ambito della sua attività di gestione, può promuovere il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, e l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare ma non può estendersi ai profili di nullità o annullabilità della delibera avente a oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatti valere in via separata con l'impugnazione di cui all'articolo 1137 del codice civile.

8 agosto 2000 n. 10427 - Pres. Baldassarre; Rel. Mazzacane; Pm (conf.) Nardi.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Nuovi servizi per gli iscritti

Dal 1° 1.'02 il contributo annuo previsto a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati iscritti alla Cassa portieri ed in regola con i versamenti, per ogni figlio a carico portatore di handicap con invalidità non inferiore al 60% (cfr. Cn luglio e ottobre '01), sarà incrementato di una ulteriore somma di 1.500.000 lire, passando pertanto alla somma complessiva di 2.500.000 lire per ogni anno (1.291,14 euro) e sarà esteso anche ai casi in cui siano portatori di handicap con invalidità non inferiore al 60% il coniuge del dipendente e/o i parenti in 1° grado dello stesso, sempre che il dipendente sia iscritto alla Cassa portieri ed in regola con i versamenti e sempre che il coniuge e/o, rispettivamente, i parenti in 1° grado siano a carico del dipendente stesso.

Inoltre, sempre a decorrere dal 1° 1.'02, viene istituito un contributo della misura massima di 160 euro (pari a 309.803 lire), da corrispondere nel corso del biennio 2002-2003 e previa presentazione delle relative fatture, ai dipendenti da proprietari di fabbricati iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti con età superiore ai 55 anni, quale quota spese sostenute per l'effettuazione di accertamenti del proprio stato di salute, consistenti (in via esemplificativa e non tassativa) in una o più delle seguenti analisi: urine, sangue, ecodoppler, spirometria, ECG sotto sforzo, TAC, ecotomografia, esami radiologici. E quanto hanno deliberato i rappresentanti della Confedilizia e dei sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucs-Uil.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Espropriato e quota affittuario

Nel regime previsto dall'articolo 17 della legge 865/71, che ha attribuito all'affittuario costretto ad abbandonare il fondo coltivato uno specifico ed autonomo diritto all'indennità di espropriazione, riconoscendogli un'autonoma legittimazione alla percezione della stessa, da commisurarsi al valore agricolo medio del fondo corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato, e un'azione diretta nei confronti dell'espropriante, qualora quest'ultimo provveda alla liquidazione ed al deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti della somma dovuta a titolo di indennità, comprendendovi espressamente anche una quota spettante all'affittuario, il fatto dell'integrale riscossione da parte dell'espropriato di tutta la somma non può configurarsi neppure astrattamente, indipendentemente dall'ammissibilità nella specie di un accollo implicito privo di forma scritta, come un accollo di debito a carico dell'espropriato, per quanto attiene alla quota di pertinenza dell'affittuario, non potendo il solo fatto della riscossione determinare la nascita di un'obbligazione di versare all'affittuario detta quota, occorrendo all'uopo una espresa accettazione di una delegazione di pagamento.

Cass. 18.9.'01, n. 11697 (Pres. Reale, rel. Vitrone)



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Provvigioni e preliminari

Agli effetti della provvigione del mediatore di cui all'art. 1755 c.c., l'affare può dirsi concluso quando tra le parti si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione del contratto; pertanto affinché sorga il diritto del mediatore alla provvigione è sufficiente che le parti abbiano stipulato un contratto preliminare.

Dalle ipotesi di contratti sottoposti a condizione risolutiva, annullabili o rescindibili, previste dall'art. 1757, commi 2 e 3 c.c., è desumibile il principio che il diritto alla provvigione rimane insensibile alle vicende successive alla stipula, riguardanti sia lo stesso contratto che il rapporto da esso generato, salvo che le parti, nell'ambito della loro autonomia, non abbiano subordinato il diritto alla provvigione al buon andamento dell'affare. Perciò qualora le parti abbiano stipulato un contratto preliminare, il diritto alla provvigione spetta al mediatore anche nel caso di esercizio della facoltà di scioglimento del contratto attribuita dall'art. 72 l. fall. al curatore del fallimento. L'esercizio di detta facoltà, costituendo infatti vicenda successiva alla stipula del contratto preliminare, affidata alla discrezionale valutazione del curatore, non può valere ad escludere il già maturato diritto del mediatore alla provvigione, tenuto conto che non vi sono ragioni per privilegiare gli interessi del fallimento su quelli del mediatore.

Cass. 22.3.'01, n. 4111 (Pres. Favara, rel. Durante)



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Riunione a Napoli

Il Presidente Assindatcolf dott. Renzo Gardella ha presieduto a Napoli una riunione dei Delegati centro-sud dell'organizzazione. Sono stati affrontati, e approfonditi, numerosi problemi organizzativi. Ampio spazio è stato dato alla presentazione del software per l'elaborazione dei dati concernenti le retribuzioni.

Alla riunione hanno partecipato anche il Consigliere Assindatcolf dott. Lupi e il Segretario nazionale, Gardenghi.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Corte di Cassazione

29 settembre 2000, n. 12968

Pres. Sabatini - Est. Lucentini - P.M. Schirò (conf.)

Nel quadro della disciplina ex art. 2, comma nono bis, del D.L. n. 12 del 1985, convertito con modificazioni dalla legge n. 118 del 1985, nella vendita di immobili locati da parte degli enti e delle imprese indicati dall'art. 1, secondo comma, della legge n. 168 del 1982, non costituisce, da parte del conduttore, idonea manifestazione della volontà di esercitare la prelazione, la generica affermazione - in risposta alla comunicazione da parte dell'ente del prezzo e delle altre condizioni della vendita - di volere esercitare la prelazione, se contestualmente l'interessato formula la richiesta di contrattare le forme di pagamento, richiedendo la concessione di un mutuo.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Direttiva energetica

Attilio Viziano ha partecipato il 22 e il 23 ottobre, a Bruxelles, ad una riunione del Comitato direttivo dell'EpF, che si è aperto con un ricordo di Antonio Guarnieri, recentemente scomparso. Sono state approvate alcune modifiche statutarie ed è poi stata ulteriormente esaminata la Direttiva energetica attualmente all'esame dell'Unione europea. In merito, Viziano ha riferito dei concreti (e continui) contatti che la Confedilizia ha al proposito con il Ministero delle politiche comunitarie.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà, assemblea

"Nel caso di multiproprietà immobiliare trova applicazione l'art. 67, comma 2, disp. att. cod. civ., per cui i comproprietari di ogni singola unità abitativa hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, designato dai comproprietari interessati; in mancanza, provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea".

Lo ha stabilito il Tribunale di Bolzano, con sentenza 14.2.'00 (G.U. Monaco) pubblicata nel suo testo integrale dalla *Rivista giuridica dell'edilizia*. Sempre in materia di multiproprietà e assemblea, Cfr. *Cn* settembre '01.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi immobiliari, quando convengono

Su *Affari e Finanza* (supplemento a *La Repubblica* del 29/10) articolo di Fernando Vacarini dal titolo "Fondi immobiliari contro acquisto diretto. Con gli strumenti finanziari si pagano meno tasse e ci sono meno oneri, ma la casa vince quando si tratta della prima". Interviste a Michele Cibrario, amministratore delegato Bnl Fondi immobiliari, e a Luigi Arborio Mella, amministratore delegato di Polis Fondi immobiliari (Banche popolari).

Controlli riscaldamento, il punto sulla normativa

L'art. 11 co. 1 DPR 26/8/93 n. 412 (come modificato dall'art. 6 DPR 21/12/99 n. 551) stabilisce che l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono affidati al proprietario definito come alla lettera j) dell'art. 1 co. 1 (per "proprietario dell'impianto termico" si intende "chi è proprietario in tutto o in parte dell'impianto termico; nel caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio e nel caso di soggetti diversi dalle persone fisiche, gli obblighi e le responsabilità posti a carico del proprietario dal presente regolamento sono da intendersi riferite agli amministratori") o per esso ad un terzo, avente i requisiti definiti alla lettera o) dell'art. 1 co. 1 (per "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" si intende "la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici"), che se ne assume le responsabilità. Il co.2 del medesimo articolo stabilisce che "Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra, per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario, nell'onore di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche di cui al co.12" (verifiche annuali o biennali). La norma è importante per chi, come si vede, trasferisce agli inquilini gli obblighi in parola.

L'art. 31, co.3, L.9/1/91 n. 10 stabilisce poi che "I comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio effettuano i controlli necessari e verificano con scadenza almeno biennale l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti".

La norma citata viene ripresa dall'art. 11, co.18, del precitato DPR, il quale dispone che "Ai sensi dell'art. 31, comma 3, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, i comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio, in un quadro di azioni che vedano l'Ente locale promuovere la tutela degli interessi degli utenti e dei consumatori, ivi comprese informazione, sensibilizzazione ed assistenza dell'utenza, effettuano, con cadenza almeno biennale e con onere a carico degli utenti ed anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, i controlli necessari ad accertare l'effettivo stato di manutenzione e di esercizio dell'impianto termico".

Il successivo co.20 (sempre come modificato dal DPR n. 551/99) dello stesso articolo del medesimo DPR, stabilisce: "Limitatamente agli impianti di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kw, gli enti di cui al comma 18" (i comuni - come da legge n. 10/91 sopra riportata - con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio) "possono, nell'ambito della propria autonomia, con provvedimento reso noto alle popolazioni interessate, al Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato e all'Enea, stabilire che i controlli si intendano effettuati nei casi in cui i manutentori degli impianti termici o i terzi responsabili dell'esercizio e manutenzione o i proprietari degli stessi trasmettano, con le modalità ed entro i termini stabiliti dal provvedimento medesimo, apposita dichiarazione redatta secondo il modello di cui all'allegato H, con timbro e firma del terzo responsabile o dell'operatore, nel caso la prima figura non esista per l'impianto specifico, e con connessa assunzione di responsabilità, attestante il rispetto delle norme del presente regolamento, con particolare riferimento ai risultati dell'ultima delle verifiche periodiche di cui al comma 12. Gli enti di cui al comma 18" (i comuni - come già visto - con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio) "possono altresì stabilire, per manutentori e terzi responsabili, l'obbligo di consegna periodica delle dichiarazioni di cui sopra su rapporto informatico standardizzato. Gli enti, qualora ricorrano alla forma di verifica prevista al presente comma, devono comunque effettuare annualmente controlli tecnici a campione su almeno il 5% degli impianti di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kw esistenti sul territorio, scegliendoli tra quelli per i quali sia pervenuta nell'ultimo biennio la dichiarazione di avvenuta manutenzione, ai fini del riscontro della veridicità della dichiarazione stessa, provvedendo altresì ad effettuare, nei termini previsti dall'art. 31, comma 3, della legge 9 gennaio 1991, n.10" ("I comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio effettuano i controlli necessari e verificano con cadenza almeno biennale l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti") i controlli su tutti gli impianti termici per i quali la dichiarazione di cui sopra risulti omessa o si evidenzino comunque situazioni di non conformità alle norme vigenti. Gli enti locali al fine di massimizzare l'efficacia della propria azione, possono programmare i predetti controlli a campione dando priorità agli impianti più vecchi o per i quali si abbia comunque un'indicazione di maggiore criticità, avendo peraltro cura di predisporre il campione in modo da evitare distorsioni di mercato. In conformità al principio stabilito dal comma 3, articolo 31, della legge 9 gennaio 1991, n. 101 - sopra riportate - gli oneri per la effettuazione dei controlli a campione sono posti a carico di tutti gli utenti che presentino detta dichiarazione, con opportune procedure definite da ciascun ente locale nell'ambito della propria autonomia".

In sostanza, gli enti locali possono stabilire "opportune procedure" (che le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia sono invitate a controllare, nel merito e in punto di legittimità) per porre a carico degli utenti - proprietari ed inquilini - che presentano l'autodichiarazione, le spese necessarie ai controlli a campione, *ma* (ed esclusivamente) *a questi controlli*. In difetto di questa condizione, le somme richieste non trovano giustificazione nella vigente normativa.

Se c'è un atteggiamento che il comunismo è riuscito a inculcare nelle menti della gente, questo è la passività. Una popolazione che ha conosciuto il dramma del socialismo, anche qualora sperimentasse il libero mercato, il diritto alla proprietà privata e al perseguimento del profitto, si aspetterebbe sempre e comunque qualcos'altro dallo Stato, senza peraltro fare nulla per conquistarlo con le proprie forze. Il capitalismo, correttamente inteso, non ha inizio finché le persone agenti non si guardano attorno, non vedono ciò che c'è da fare e non afferrano al volo l'occasione con spirito d'intrapresa. In Polonia, ad esempio, cinquecentomila nuove piccole aziende sono nate nei primi sei mesi del 1989; ecco ciò che rende autentica una trasformazione economica.

Michael Novak

CURIOSITÀ

"Date casa agli immigrati" Se no, niente comunione

"Affittate le case ai tunisini, oppure niente comunione". Così si è espresso, parlando ai fedeli durante una Messa domenicale, don Emanuele Casola, parroco di San Francesco d'Assisi a Ribera (Agrigento). "Se negate la casa ai tunisini, non applicate il messaggio cristiano e dunque non potete essere in condizione di accogliere Gesù con la comunione", ha aggiunto (e spiegato) il sacerdote.

Lo ha riferito *la Repubblica* (1.11.'01, pag. 19), che ha anche intervistato - in proposito - il sindaco della cittadina siciliana, Giuseppe Cortese (Forza Italia). "Trovo la minaccia di don Emanuele - ha detto il primo cittadino - un po' pesante, ma il nostro parroco, uomo assai battagliero, ci ha abituato a sparate di questo genere".

Noi, dal canto nostro (dato che a queste "sparate" abituati non siamo), ci chiediamo e chiediamo: il generoso (con la casa degli altri) don Emanuele, si costituisce fideiussore degli inquilini perlomeno per il pagamento delle imposte? E degli eventuali danni? Oppure, chiede l'intervento dello IOR (la banca vaticana), recentemente balzata all'onore delle cronache su denuncia di inquilini (paganti) sfrattati?

CASSAZIONE

«Arresti domiciliari» ai cani che disturbano

La Cassazione (sent. n. 13506/01) ha convalidato gli "arresti domiciliari" per i cani che abbaiano troppo, violando la tranquillità del vicinato. Il padrone, può essere obbligato dal giudice a tenere il cane molesto in una zona della casa lontana dai confini e dalle orecchie dei vicini. In particolare i supremi giudici hanno confermato il "provvedimento d'urgenza" con il quale il Tribunale di Rovigo ha disposto che un dobermann, molto ligio ai suoi doveri di cane da guardia, venisse "isolato in una zona non confinante con il giardino dei vicini, disturbati dal suo continuo abbaiano, e con la strada pubblica".

...ore la sua volontà di acquistare l'immobile...
 A chi spetta
 il diritto
 di prelazione

Gidzio Fagneggiani
 Coordinamento della Confedilizia

UN lettore chiede se è valida la clausola di un regolamento condominiale che attribuisca agli altri condomini il diritto di prelazione in caso di trasferimento a titolo oneroso di un appartamento. Il lettore riferisce che il regolamento risale alla metà degli Anni 60, senza però precisare se si tratta di regolamento contrattuale (predispeso dall'originario venditore e richiamato nei singoli rogiti di acquisto) o di regolamento approvato dall'assemblea, ai sensi dell'articolo 1138, 3° comma cc, con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Nel primo caso, infatti, la clausola, anche se inusuale e di difficile attuazione sul piano pratico, sarebbe valida, mentre nel secondo caso no, in quanto la Corte di Cassazione ha più volte stabilito che le norme regolamentari che comportano la limitazione del diritto di proprietà dei singoli condomini sono valide solo se approvate all'unanimità. Supponendo che il regolamento abbia natura contrattuale (e che quindi la clausola sia valida), va detto che la prelazione consiste nell'attribuzione al titolare del diritto (cosiddetto prelazionario) la preferenza «a parità di condizioni», per cui i condomini interessati dovrebbero offrire al nostro lettore lo stesso prezzo offertogli dal terzo.

DIRITTO DI PRELAZIONE
 Normalmente il diritto di prelazione è attribuito dalla legge (come nel caso della prelazione dell'affittuario coltivatore diretto di fondi rustici, della prelazione spettante al conduttore di immobili urbani locati a uso diverso dall'abitativo o della prelazione attribuita al coerede dall'articolo 732 cc) che si preoccupa altresì di determinarne le modalità di esercizio, quali il termine per notificare la proposta all'avente diritto e il termine entro il quale quest'ultimo deve comunicare la propria accettazione. Nella fattispecie, suggerirei al lettore di comportarsi come nel caso della prelazione di cui agli statuti di molte società di capitali, che attribuiscono (senza dire come) il diritto del socio ad acquistare la partecipazione offerta in vendita. In quei casi, la giurisprudenza ha stabilito che la posizione di chi vende la propria quota o le proprie azioni è riconducibile a quella del proponente, vincolato dal contratto a mantenere ferma la sua proposta di vendita per un certo periodo di tempo, con conseguente applicabilità delle norme in materia di opzione e segnatamente degli articoli 1329 e 1331 cc.

UNA RACCOMANDATA
 Il lettore dovrebbe inviare a tutti i condomini una lettera raccomandata con la dichiarazione di aver ricevuto da un terzo la proposta di acquisto del suo appartamento a lire X (ed eventualmente le altre condizioni pattuite per l'acquisto). Deve poi essere precisato l'invito a esercitare il diritto di prelazione allo stesso prezzo ed alle stesse condizioni entro un certo periodo di tempo, con l'avvertimento che la comunicazione dell'esercizio del diritto comporta l'accettazione della proposta di vendita e, quindi, il perfezionamento del contratto. E poiché la comunicazione dell'accettazione da parte di uno dei condomini determina il perfezionamento del contratto (e quindi l'impegno a stipulare il rogito), il condòmino «vincitore» sarà quello che per primo eserciterà di diritto (cioè quello che, per primo, comunicherà al venditore la sua volontà di acquistare).

TUTTOCONDOMINIO

Fallimento di un condòmino

In caso di fallimento di un condòmino, dal momento della dichiarazione tutte le obbligazioni derivanti dalla proprietà di unità immobiliari all'interno del condòmino passano dal condòmino al curatore fallimentare. Le somme dovute dal condòmino per spese relative a periodi successivi alla dichiarazione del fallimento saranno quindi non un debito del fallito, da conseguire concorsualmente con l'insinuazione allo stato passivo, ma debiti diretti della massa (c.d. crediti in prededuzione).

Se invece fallisce l'amministratore, il condòmino si troverà privo di amministratore fin dal momento della dichiarazione di fallimento, né il curatore fallimentare può succedere in tale posizione, stante che non si verifica la sostituzione nei rapporti aventi caratteristiche fiduciarie, come il rapporto di mandato.

L'amministratore dichiarato fallito perde immediatamente tali poteri, e non si applica a suo favore l'istituto della prorogatio. Pertanto ogni condòmino potrà convocare l'assemblea, ponendo all'ordine del giorno la nomina del nuovo amministratore. Nel caso in cui l'assemblea non provveda, potrà essere esperita la procedura prevista dall'art. 1129 c.c. per ottenere la nomina dell'amministratore da parte del Presidente del Tribunale" (così Belpiero, in *Il Profess. Immob.* 1995, 72, 123).

La giurisprudenza ha chiarito che nel caso di vendita di un immobile oggetto di comunione indivisa, che venga contestualmente stipulata da tutti i condòmini, va ravvisata non un'unica parte, ma una pluralità di parti alienanti, in relazione alle rispettive quote. Ne consegue che il fallimento di uno dei detti comproprietari rende esperibile l'azione revocatoria, secondo le previsioni dell'art. 67 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, ancorché limitatamente alla quota di pertinenza del medesimo (Cass. 9 aprile 1991, n. 3716).

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

DALLE RIVISTE...

Aste giudiziarie, attenzione alle false locazioni Preliminare trascritto e ipoteche precedenti Ancora dell'inquinamento elettromagnetico

Riccardo Redivo illustra su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 3-4/01) il D.P.R. riguardante il procedimento semplificato per le concessioni e le locazioni di beni immobili dello Stato a favore di enti o Istituti culturali, enti pubblici territoriali, aziende sanitarie locali, istituti religiosi ed enti pubblici.

Sul *Corriere tributario* (n. 40/01) due studi da segnalare: quello di Barbara Ianniello sul momento impositivo nelle alienazioni di immobili con effetti reali differiti e quello di Paolo Ferri e Rosanna D'Amore sulla locazione di immobili da parte di enti non commerciali.

Numerosi articoli, come sempre, da segnalare dall'*Archivio delle locazioni e del condòmino* (n. 5/01). Oltre al consueto studio del Presidente confederale sulla legge 431/98 pubblica due relazioni (di Nino Scipelliti e di Antonio Mazzeo) svolte al recente Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia sul diniego di rinnovazione dei contratti alla prima scadenza nonché uno studio di Paola Castellazzi dal significativo titolo "Aste giudiziarie, attenzione alle false locazioni".

Del contenzioso in materia di espropriazione e urbanistica si occupa Federigo Barbensi su *L'ufficio tecnico* (n. 9/01). "Abitazione: investimento o bene di consumo": è il titolo dell'articolo di Giacomo Morri e Cesare Ferrero su *dedalo* (n. 9/01).

La *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 4/01) pubblica uno studio di Roberto Leonardi sull'espropriazione per pubblica utilità e l'occupazione acquisitiva nonché sui criteri di determinazione dell'indennizzo e la determinazione del risarcimento del danno attraverso le pronunce giurisprudenziali.

La nota sentenza del Tribunale di Genova sui rapporti tra preliminare e ipoteche precedentemente iscritte è pubblicata per esteso su *Banca, Borsa, Titoli di credito* (n. 4/01), con note di commento di Giuseppe Tucci, Leonardo Patroni Griffi e Gaetano Presti.

Banche e banchieri (n. 4/01) ospita uno studio di Raffaele Carnevale dal titolo "La riscossione dei tributi locali assume un ruolo centrale nel rating degli enti locali europei".

Dell'inquinamento elettromagnetico si occupa Enrico d'Arpe su *I tribunali amministrativi regionali* (n. 5-6/01). E dello stesso argomento in relazione alla recente legge quadro tratta su *Giurisprudenza di merito* (n. 3/01) Francesco Patruno.

Ugo Patroni Griffi scrive su *Diritto del commercio internazionale* (n. 15.2/01) della disciplina delle garanzie negli appalti interni ed internazionali di costruzioni.

Su *Giustizia civile* (nn. 7-8/01) da segnalare la nota a sentenza di Paolo Morozzo Della Rocca sul tema "Trasferimento di un immobile in cambio di assistenza: interessi dei contraenti e qualificazione del contratto".

Giuseppe Durante si occupa su *La finanza locale* (n. 9/01) dell'Ici '93 e, sulla stessa rivista, Luca Bellini della facoltà di rettifica delle dichiarazioni (o denunce) dell'Ici e dei poteri degli enti locali di annullamento, revoca o rinuncia all'imposizione in sede di autotutela.

Su *crocevia* (n. 9/01), articolo del Presidente confederale sulla nuova legge sulle locazioni abitative. Damiano Pallottino tratta esaustivamente su *Il Consiglio di Stato* (nn. 5-6/01) dei nuovi poteri speciali ed istruttori del giudice amministrativo alla luce della legge n. 205 del 2000.

Per finire, *il fisco*. Sul n. 34/01, Lorenzo Corsini approfondisce il tema dei riflessi sull'imposta di registro e sulle imposte sui redditi del contratto preliminare e del mandato alla vendita di immobili. Sul n. 35 Francesco Paolo D'Orsogna svolge "prime considerazioni" sulla soppressione dell'imposta sulle successioni e donazioni. Del regime fiscale dei trasferimenti immobiliari in aree soggette a piani particolareggiati si occupa sul n. 36 Gaetano Caputi. Due studi da segnalare sul n. 38, sempre della stessa rivista: Francesco Paolo D'Orsogna tratta della Finanziaria 2001 e delle sue previsioni in materia di aree edificabili e Marta Busnelli delle modalità per l'applicazione dell'Invim decennale.



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Giornate ecologiche e residenti, “speravo fossero state accantonate” Sulle facciate, l’Enel mercanteggia Censimento, ma non per gli abusivi

Il *Tempo* del 21/09 pubblica questa “lettera firmata”: “Sulle pensioni di importo minimo erogate dall’Inps si assiste da anni ad una diatriba politica tendente a dimostrare l’attenzione delle forze politiche verso le necessità di cittadini che godono di un reddito al limite del sostentamento. Purtroppo i fatti non corrispondono a queste manifestazioni di interesse. Giacché capita di trovarsi in condizioni che definire penose mi sembra eufemistico. A tal proposito mi preme presentare la situazione di mia madre ultranovantenne titolare di una pensione SO COM (reversibilità del coniuge commerciante) attualmente di £. 918.000 mensili. A seguito dell’attuazione da parte dell’Inps della procedura RED, concernente l’acquisizione dei dati reddituali dei titolari di pensione, mia madre ha provveduto a dichiarare attraverso un Caf i redditi conseguiti negli anni 1996-97-98 oltre la predetta pensione, costituiti dalla rendita catastale dell’abitazione, in qualità di usufruttuaria, ed ammontanti rispettivamente a £. 1.287.000, 1.596.000 e 1.596.000. L’Inps, sulla base di tali “cospicui” redditi dichiarati (naturalmente non costituenti un effettivo provento finanziario), ha provveduto a ridurre l’elevata pensione da £. 918.000 a £. 796.130 mensili. Se da un lato ritengo giusto che prestazioni di natura sociale od assistenziale siano rapportate all’entità del reddito goduto, dall’altro ritengo assolutamente iniquo che la riduzione delle pensioni operi qualunque sia l’ammontare del reddito prodotto oltre la pensione stessa, specie poi se questo è costituito da un reddito fittizio e non effettivo oltre che primario come la casa nella quale si abita”.

Luigi Savorana, di Milano, scrive al *Corriere della sera* (23/9): “Il professor Modigliani ha dichiarato al Corriere di essere contrario alla sparizione dell’imposta di successione; ne fa solo una questione d’entrata per le esangui casse erariali. Io, ormai giunto all’età di 78 anni, posso lasciare in eredità ai due figli solo un appartamento, qualche azione e quel che rimarrà di un fondo d’investimento. Questi beni costituiscono il frutto delle sostanze che lo Stato mi ha lasciato dopo aver percepito ogni onere fiscale. Quindi, secondo me, ha fatto bene questo governo a eliminare l’ingiusto discriminante balzello”.

Sul *Gazzettino* del 23/9 questa lettera di Giorgio Moretti, di Padova: “Speravo che le Giornate ecologiche fossero state definitivamente accantonate, non solo per il cambio di Governo conseguente alle ultime elezioni politiche, ma anche perché ritenute del tutto inutili se non addirittura dannose per la zona confinata. Ma devo ricredermi e prendere atto che, per accontentare un manipolo di persone che non ha null’altro da fare se non interferire con la libertà altrui, l’Amministrazione Comunale di Padova ha deciso di imporre pesanti restrizioni ad una ben definita fascia di cittadini. Mi riferisco agli abitanti del centro (di cui faccio parte) che saranno ancora una volta costretti a limitare la loro libertà di movimento, dopo le terrificanti giornate di domenica e di sabato degli scorsi mesi, ed a considerarsi cittadini di serie B. Forse l’Amministrazione non si rende conto che tra questi cittadini si possono creare situazioni di estremo disagio che non devono essere ignorate e trascurate per l’egoismo ed i capricci altrui. Se proprio non si vuol rinunciare a questo tipo di manifestazioni, allora, come abitante del centro, come persona che il sabato normalmente lavora, come persona che alla domenica ama uscire fuori città ma intende anche ritornare all’ora che gli fa più comodo e come persona assolutamente non interessata allo squallido programma di divertimenti e show proposti, chiedo che sia almeno consentita a me ed a tutti i miei sfortunati concittadini la libertà di uscire e di rientrare senza alcun vincolo”.

Riguarda l’Ici questa lettera di Maria Scheda sul *Resto del Carlino* (24/9): “L’Ici è una tassa iniqua, completamente svincolata dal reddito reale, che colpisce solo i proprietari di casa e soprattutto quelli piccoli. È un’imposizione che colpisce coloro che sono riusciti ad acquistare una casa dopo una vita di lavoro, rinunce e tanti sacrifici, e ora non riescono più a mantenerla perché sono tante le spese che essa comporta: tasse, spese ordinarie e straordinarie condominiali, Ici, immondizie, luce, gas, telefono, acqua. Molti sono soli, con una sola pensione al minimo di 750.000 al mese”.

LA LETTERA DEL MESE

LE GABELLE DELL’ENEL

Non è ora di finirla con l’Enel che pretende dei soldi (dopo che non paga niente per l’appoggio) per spostare i cavi della luce dalle facciate, provvisoriamente, in occasione di restauri?

Davvero una bella storia, come scrive il puntuale notiziario della Confedilizia.

Luigi Anselmi, Cremona

da *ItaliaOggi* 11.10.01

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

“Via i fili dalle facciate e a pagare sia l’Enel”. È il titolo che *Italia Oggi* (3/10) dà a una lettera del rag. Franco Marconi di Cremona: “Sono d’accordissimo con la campagna di far pagare all’Enel, alla Telecom, alle Poste e così via le spese per spostare i fili dalle facciate, in occasione di restauri. Alla Confedilizia di Roma mi hanno detto che hanno tentato accordi, ma invano. Io, intanto, mi sono iscritto alla Confedilizia nella mia città e farò causa, come mi hanno detto, come ha già fatto un altro nelle mie stesse condizioni, per ottenere il rimborso di quanto mi hanno illegalmente estorto. L’obbligo di spostare i fili, mi hanno spiegato, è loro”.

Sullo stesso argomento e sullo stesso quotidiano anche questa lettera del geom. Armando Ferrari, pure di Cremona: “La campagna che la Confedilizia ha iniziato (puliamo le facciate “a spese di chi le ingombra”, o pressappoco) è sacrosanta. Ho rifatto la mia facciata e l’Enel (che per la verità non mi corrisponde una lira) ha preteso addirittura 1 milione 700 mila lire per l’intubamento del filo (dopo che io avevo già fatto predisporre il tubo immurato). Un mio amico, che ha mercanteggiato, ha ottenuto di farlo con 500 mila lire. Evidentemente l’Enel sa di essere dalla parte del torto”.

Umberto Brusco, di Cavaion Veronese, così scrive al *Corriere della sera* (18/10): “Con il censimento vengono censite le abitazioni e le famiglie già note sia al fisco sia ai Comuni. Non bastano i dati desunti dai versamenti Ici ai vari Comuni e le denunce dei redditi? E le abitazioni sconosciute?”

Quelle che non pagano Ici e tasse quando mai verranno censite? Più che un censimento penso ci sarebbe bisogno di qualcuno che finalmente scovasse le abitazioni abusive e gli evasori totali".

Sul *Corriere della sera* edizione romana (21/10) questa lettera di Franco DetTORRI: "Le case romane sono quelle che pagano in Italia la più alta aliquota Ici. Non lo dico io, lo dice la Corte dei conti nella relazione che ogni anno fa al Parlamento. La media dei versamenti effettuati dai romani è di 1.159.000 lire contro le 776 della media nazionale. In campagna elettorale quasi tutti i candidati, attuale sindaco compreso, hanno promesso l'immediata riduzione una volta eletti: un argomento di decisa presa, visto che il 60% dei romani ha una casa di proprietà. E adesso, che aspettano?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA

Uso promiscuo della cosa comune, turni o locazione...

Interessante, e innovativa, sentenza della Cassazione (n. 4131/01, inedita), a proposito di un caso anche spesso ricorrente nei condomini: quello di stabilire come utilizzare una cosa comune. La novità sta nella possibilità, da parte dell'assemblea condominiale, di deliberare l'uso indiretto della cosa medesima.

"Quando non sia possibile l'uso diretto della cosa comune - ha detto la Suprema Corte - per tutti i partecipanti al condominio, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di turni temporali o frazionamenti degli spazi, i condomini possono deliberare l'uso indiretto della cosa comune, a maggioranza se è un atto di ordinaria amministrazione, come nel caso della locazione".

Inidoneità dell'immobile locato e necessità di trasformazioni

"L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale, per il quale è stato locato, non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto". Il principio (che supera una prassi contraria molto diffusa, ma relativa ad una attività non dovuta dal proprietario) è stato affermato dalla Cassazione, in una sentenza (n. 3341/01, inedita) nella quale il Supremo Collegio ha anche stabilito che "allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa medesima nello stato in cui risultava al momento della consegna, "per cui lo stesso non può chiedere" la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ. (relativo, quest'ultimo, all'eccezione d'inadempimento).

Società locatrice e prelazione, facciamo il punto

Con un'importantissima sentenza (n. 4020/01, inedita) la Cassazione ha fatto il punto su tutte le possibili ipotesi che si possono presentare, in relazione al diritto di prelazione degli inquilini, nel caso di vendita di quote della società locatrice.

"In tema di esercizio del diritto di prelazione sull'immobile locato in favore del conduttore - ha detto la Suprema Corte - la cessione di quote della società locatrice (nella specie, società di persone) non è in alcun modo assimilabile al trasferimento a titolo oneroso dell'immobile predetto, né alla diversa ipotesi della alienazione della quota in comproprietà dell'immobile che i comproprietari hanno concesso in locazione ad un terzo, atteso che la cessione della quota sociale non attribuisce al socio subentrato la proprietà di una porzione dei beni della società, ma gli attribuisce una quota del relativo patrimonio, comprensivo delle passività, dei crediti, dei rischi, della esposizione per le obbligazioni già contratte nonché dei poteri di indirizzo e gestione dei programmi societari con le relative aspettative". Nell'occasione, la Cassazione ha precisato che la sussistenza del diritto di prelazione "è da escludersi anche nel caso di cessione ad un unico soggetto della totalità delle quote della società proprietaria dell'immobile locato, dovendo prevalere la considerazione che non sussiste identità tra l'immobile predetto e l'immobile oggetto dell'acquisto (consistente in un più vasto complesso unitario)". Sempre a parere della Cassazione, la prelazione va riconosciuta "nella sola ipotesi in cui il patrimonio sociale, concentrato nelle mani di un unico soggetto attraverso la cessione della totalità delle quote, sia costituito unicamente dall'immobile locato".

Divieto di innovazioni, sempre operante per l'inquilino

L'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, a norma dell'art. 1587 n. 1 del Codice Civile, con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione e la natura, è sempre operante nel corso della locazione. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 3343/01, nella quale ha anche precisato che l'obbligo in questione sussiste indipendentemente dall'altro, sancito dall'art. 1590 cod. civ., di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata. Il locatore - ha concluso la Suprema Corte - ha per questo il diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligo di cui all'art. 1587 n. 1 e di agire nei confronti del conduttore inadempiente.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

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

Pubblicazione ENEA



Pratico volume dell'ENEA, a domande e risposte, sugli impianti di riscaldamento e la relativa normativa (legge 10/1991 e DPR 412/93, DPR 552/99).

La prima parte della pubblicazione raccoglie le risposte che il Ministero dell'industria e altre Pubbliche Amministrazioni hanno dato su specifiche domande a loro indirizzate.

Nella seconda parte del volume sono riportate le domande di interesse più generale e le risposte fornite dai tecnici della Promozione Usi Efficienti e Diversificazione dell'Energia dell'ENEA.

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

Pubblicazione IPSOA



Esaustiva pubblicazione coordinata da Vincenzo Cuffaro, con illustrazione dei vari tipi di contratti e della normativa al proposito, diffusamente - e approfonditamente - commentata. Pubblica, per il contratto di locazione, i contratti tipo della Confedilizia.

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Controversie edilizie e urbanistiche, opere falsificate, Invim separazione e Ici aree espropriate

Il Tribunale di Firenze ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti della norma (art. 34 D. Lgs. n. 80/98) che prevede la devoluzione al giudice amministrativo delle controversie in materia di edilizia e urbanistica e riserva al giudice ordinario le sole controversie relative alla determinazione e corresponsione delle indennità di espropriazione o ablazione.

Nei confronti degli artt. 2, comma 6, e 127 del T.U Beni culturali ha sollevato incidente di costituzionalità il Tribunale di Piacenza, prevedendosi nella denunziata normativa che non sussista il reato di commercio, detenzione a fini di commercio e autenticazione di opere di pittura, scultura o grafica contraffatte o alterate ove le opere in questione siano di autori viventi o la loro esecuzione non risalga a oltre cinquanta anni.

In materia di espropriazione hanno sollevato eccezioni sia la Cassazione che il Tribunale di Palmi. La prima ha dubitato della legittimità costituzionale della norma che determina la composizione della Giunta speciale delle espropriazioni esistente presso la Corte d'appello di Napoli (in base ad un provvedimento di legge del 1919). Il secondo, ritiene non costituzionalmente corretta la normativa che fissa l'indennità di espropriazione nel valore dichiarato ai fini Ici.

La Commissione tributaria provinciale di Roma ha spedito alla Consulta la normativa che non prevede anche l'esenzione dall'Invim per i trasferimenti di quote immobiliari ad uno dei coniugi, disposti con la sentenza di separazione.

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

QUANDO LA NORMA È INDEROGABILE

I proprietari di casa non in contatto con le associazioni territoriali della proprietà edilizia (così come molti consulenti privati degli stessi) non sanno che, con la legge del dicembre 1998 sulle locazioni abitative, la gran parte delle norme della legge dell'equo canone (escluse, quindi, solo quelle aventi una valenza pubblicistica) sono diventate derogabili. Al loro proposito, le parti contraenti una locazione possono quindi liberamente atteggiarsi (per esempio, stabilendo quel che vogliono sul deposito cauzionale e così via).

Qualche proprietario, però, che sa (o viene - malamente - informato della cosa), esagera. E i giudici devono allora intervenire, per «mettere le cose a posto», come si suol dire. È il caso di un recente provvedimento del Tribunale di Palermo (scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare: www.confedilizia.it), a riguardo dell'art. 55 della legge n. 392 del '78: della norma, cioè, che prevede che l'inquilino possa chiedere al giudice un «termine di grazia» per sanare la sua morosità.

Proprietario e inquilino avevano, dunque, concordemente stabilito in contratto che al loro rapporto non si applicasse la norma richiamata. Ma il Tribunale ha detto che si trattava di una pattuizione nulla, attesa la natura «processuale» (e quindi a valenza pubblicistica, inderogabile) della disposizione sul termine di grazia. «Trattandosi di norma che attiene a profili basilari del processo - ha detto il Tribunale (giudice unico dottor Di Pisa) - deve escludersi una derogabilità della stessa ad opera delle parti».

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 7.10.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

SFRATTI, DECRETO DEFINITIVO ECCO QUANDO SI APPLICA

Il Decreto legge sugli 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 prossimo «la sospensione delle procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti a uso abitativo, già disposta» dalla Finanziaria 2001 e «iniziate» nei confronti degli inquilini appartenenti a speciali, specifiche categorie protette (come ultrasessantacinquenni, handicappati gravi, eccetera, 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 Internet di Confedilizia: www.confedilizia.it) e ai soli sfratti la cui procedura fosse già iniziata (con l'accesso all'immobile da parte dell'Ufficiale giudiziario) alla data del primo gennaio scorso.

Si applica - anche - nonché nessun componente (tale sempre alla data del primo 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, nonché 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 inoltre anche l'interpretazione che il «differimento» si applichi alle sole, singole procedure esecutive che - a tutte le condizioni suddette - 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 soltanto dal Giudice dell'Esecuzione (che deve essere adito dall'inquilino con azione di opposizione all'esecuzione ex articolo 615 del codice di procedura civile). Nessun potere in merito - pena il risarcimento del danno - compete all'Ufficiale giudiziario precedente, che (ove gli venga presentata una documentazione sufficientemente probante, quantomeno in via presuntiva) potrà tutt'al più - ritenendo anche a lui applicabile l'articolo 610 del codice di procedura civile, 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.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 1.10.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

RECENSIONI

Diritto

Codice breve di diritto amministrativo, a cura di Fabio A. Roversi Monaco e Luciano Vandelli, Maggioli ed., pp. 743.

La normativa amministrativa fondamentale aggiornata e suddivisa nelle seguenti sezioni: Costituzione, Ordinamento comunitario, Stato e amministrazioni locali, Regioni, Autonomie locali, Pubblico impiego, Attività amministrativa, Norme penali, Beni pubblici, Giustizia amministrativa e giurisdizione contabile.

Raffaele Cantone, *Il giusto processo*, Simone ed., pp. 158.

Un commento «a caldo», articolo per articolo, alle disposizioni della legge 1°3.'01, n. 63, contenente modifiche al codice penale e al codice di procedura penale, in attuazione del principio costituzionale del giusto processo, con l'intento di offrire spunti di riflessione immediata e rinviando alla successiva applicazione pratica lo scioglimento dei non pochi nodi interpretativi che emergono.

Politica

Carlo Lottieri, *Il pensiero libertario*

Lo Stato sociale europeo è costruito su premesse che ignorano il dinamismo, la creatività e la libertà dell'uomo.

Michael Novak

contemporaneo, Liberilibri ed., Corso Cavour 33/A, Macerata, pp. 314.

Un'ampia e avvincente storia della riflessione filosofica, politica, sociale ed economica dei liberali-liberali, i libertari.

Lavoro

Gianna Tessitore, *Il nuovo contratto di lavoro domestico - Guida per chi deve assumere personale di servizio*, Edipro ed., pp. 150.

La seconda edizione di una analisi - in italiano e in inglese - del testo del contratto collettivo nazionale sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico, siglato dalla Fidaldo, di cui fa parte l'Assindatcolf, entrambe aderenti alla Confedilizia.

Euro

Oliviero Franceschi, *Guida pratica all'euro per professionisti e imprese*, Edipro ed., pp. 104.

Le istruzioni pratiche per il passaggio alla nuova moneta, nelle sue varie implicazioni: dai nuovi assegni e conti correnti al passaggio della contabilità, dalla conversione del capitale sociale agli aspetti amministrativi e fiscali.

Convegno Assoedilizia su T.U. espropri e edilizia



Il Presidente Assoedilizia avv. Colombo Clerici apre i lavori del Convegno. A fianco - col Presidente confederale - l'avv. Vanoli Gabardi

Vivo successo (di pubblico e di contenuti) per il Convegno promosso a Milano da Assoedilizia-associazione milanese della Confedilizia, sui Testi unici delle norme per l'espropriazione e per l'edilizia.

I lavori sono stati aperti da un incisivo intervento del presidente di Assoedilizia avv. Achille Linneo Colombo Clerici, cui hanno fatto seguito numerosi relatori che - sotto l'accorta direzione dell'avv. Bruna Vanoli Gabardi - hanno approfondito (durante l'intera giornata di lavori) i diversi temi all'attenzione. Ha concluso i lavori il Presidente confederale.

Assoedilizia ha in corso la pubblicazione degli atti.

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

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

INTERVENTO

Un governo liberale

Ma insomma: abbiamo finalmente un Governo liberale?

La gente ne è convinta e vuole testardamente crederci: tutti hanno capito che le ultime elezioni - nonostante tutti i residui inquinamenti - segnano veramente una svolta nella politica italiana.

Sì, va bè: restano ancora le polemiche sulle promesse elettorali e sui cosiddetti primi cento giorni. Le pensioni, le riduzioni fiscali, la riforma della scuola: sono tutte cose per le quali ci vuole un certo tempo, e la gente su questo è piuttosto indulgente.

Ma dove la gente non è indulgente affatto è sul rispetto dei principi liberali, sulla filosofia stessa cui deve ispirarsi un Governo liberale.

Ma perché faccio questo discorso? Per quella spina nel fianco che noi proprietari di immobili stiamo soffrendo da una vita. Sì, avete capito: sto parlando del regime delle locazioni commerciali.

Che cosa si aspetta un cittadino serio e onesto, che ha lavorato e risparmiato tutta una vita, da un Governo decente, diciamo liberale? Ma perbacco, che - non diciamo nei primi 100 giorni, ma addirittura nei primi dieci giorni - sia capace di far piazza pulita di tutto quel mondozaino di norme che hanno stuprato la libertà, non solo economica, di intere categorie di cittadini, elargendo privilegi e favori ad altra categoria di soggetti più dritti, o più vicini a certe forze politiche che di libertà conoscono solo quelle labiali. O - chissà - magari inquadrate in certe Associazioni di categoria alle quali non sono mai mancati cospicui fondi gestiti fuori bilancio.

Con tutto il chiasso che si è fatto sulle vicende di mani pulite, possibile che non si sia mai detta una parola sulle approvazioni, magari notturne, delle più ignobili norme legislative in materia di locazioni commerciali? Possibile che ci si sia dimenticati di certi emendamenti presentati da una certa lobby (con nome cognome e indirizzo) ed approvati regolarmente in commissione sempre il venerdì sera, dopo le 17, quando i più avevano dovuto correre a prendere il loro aereo?

È possibile che l'attuale staff di Governo, e lo stesso Presidente del Consiglio, non siano a conoscenza dei torti e delle prevaricazioni che abbiamo dovuto subire tacendo negli ultimi 60 anni? (Sessanta anni: la vita di due generazioni!).

Sono passati i primi 10 giorni (!?), sono finiti i primi 100 giorni: ma di scardinare i privilegi dei commercianti a danno dei risparmiatori dell'edilizia proprio non se ne parla. Persino i pressanti inviti del Commissario Europeo Monti a far cessare questo scandalo sono caduti nel vuoto.

Il precedente Governo - a gestione comunista - non aveva avuto la faccia di continuare a tenere in vita l'equo canone, ed era stato costretto a liberalizzare, di fatto, le locazioni abitative.

L'odierno Governo - a gestione liberale - mantenendo in vita intero quel capitolo della legge 392 che tratta delle locazioni commerciali, vuol farci rimpiangere chi l'ha preceduto?

Attilio Viziano

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE

17 Dicembre 2001 - Lunedì

Imposte e contributi

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

17 Dicembre 2001 - Lunedì

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze del mese di novembre a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Dicembre 2001 - Giovedì

Saldo Ici

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'imposta dovuta per il 2001 (imposta totale dovuta per il 2001 al netto dell'importo del versa-

mento della prima rata), salvo diversi termini stabiliti dal Comune. I soggetti non residenti possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

31 Dicembre 2001 - Lunedì

Fabbricati ex rurali

Ultimo giorno per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso i caratteri di ruralità.

Imposta di registro

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio 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.

In Gazzetta il Testo unico sull'edilizia in vigore dal prossimo anno

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (d.lgs. 6.6.'01, n. 380). Licenziato dal precedente Governo in attuazione dell'art. 7 della legge 50/99, entrerà in vigore a decorrere dal 1°1.'02, salvo che non superino gli interventi dilatori dettati dall'esigenza di coordinare le nuove norme con quelle previste nel provvedimento varato dall'attuale Governo nell'ambito della cosiddetta manovra dei cento giorni (cfr. *Cn* sett. '01), che prevede, fra l'altro, una nuova regolamentazione della denuncia di inizio attività e contiene altresì una delega al Governo ad intervenire sul Testo unico. Vediamo quali sono gli aspetti più rilevanti contenuti nei 138 articoli del provvedimento, suddiviso in una prima parte dedicata all'attività edilizia e in una seconda parte riservata alla normativa tecnica per l'edilizia.

Titoli abilitativi - Vengono ridotti a due i titoli abilitativi: il permesso di costruire (che prende di fatto il posto della concessione edilizia) e la denuncia di inizio attività. Al permesso di costruire è subordinata la realizzazione degli interventi di nuova costruzione; di ristrutturazione urbanistica; di ristrutturazione edilizia, se comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici ovvero - nelle zone omogenee A - se comportano mutamenti alla destinazione d'uso.

Quanto agli interventi di nuova costruzione, è stata introdotta una descrizione degli stessi. Sono da considerarsi tali, in ogni caso: a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente; b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato; d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere; f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; g) la realizzazione di depositi merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente

del suolo ineditato.

Le Regioni possono individuare ulteriori interventi da sottoporre al rilascio del permesso di costruire, ma non possono estendere l'applicazione della denuncia di inizio attività. Il permesso viene rilasciato entro 60 giorni (120 per i Comuni con più di 100.000 abitanti e per i progetti complessi), salvo sospensioni del termine, più altri 15 in caso di necessità di modifiche al progetto originario. Decorso inutilmente tale termine, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività sono individuati in via residuale: si tratta, infatti, di tutti gli interventi non soggetti a

permesso di costruire o liberi (come la manutenzione ordinaria). La realizzazione degli interventi riguardanti gli immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge. La Dia deve essere presentata trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Sportello unico - Viene prevista la costituzione da parte dei Comuni dello sportello unico per l'edilizia, destinato alla cura di tutti i rapporti fra i cittadini e le amministrazioni. A tale ufficio i privati dovranno presentare le denunce di inizio attività e le domande per il rilascio del permesso di costruire e del certificato di agibilità.

Testo Unico espropri, critiche Confedilizia

La Confedilizia ha fortemente criticato la disposizione (art. 2, comma 1) del Testo unico delle disposizioni in materia di espropriazioni dell'8 giugno scorso (cfr. *Cn* settembre), che stabilisce che l'espropriazione dei beni immobili o dei diritti relativi ad immobili può essere disposta nei casi "previsti dalla legge e dai regolamenti". In proposito, ha rilevato che ben più esaustiva era la legge del 1865, che prevedeva che le espropriazioni potessero avvenire solo con l'osservanza delle forme stabilite dall'apposita legge per l'espropriazione.

Uguale critica - sempre in riferimento alla normativa del 1865 - la Confedilizia ha rivolto all'art. 9 del nuovo Testo unico, nel quale si stabilisce che i vincoli preordinati all'esproprio possono essere "motivatamente" reiterati. Nel 1865, si diceva che i vincoli potevano essere reiterati solo per

casi di forza maggiore.

La Confedilizia ha pure criticato la norma (art. 39, primo comma) che prevede che di fronte alla reiterazione dei vincoli in questione l'indennità è commisurata al danno "effettivamente prodotto": la "effettività" potrebbe infatti essere intesa anche come "attualità", con tutte le conseguenze del caso e, comunque, con tutte le complicazioni dovute alla necessità di fare accertare in concreto il danno dall'Autorità giudiziaria.

Anche la sostanziale codificazione di un istituto creato dalla giurisprudenza, com'è la cosiddetta "accessione invertita", è stata criticata dalla Confedilizia. Si è fatto rilevare che è inaccettabile che la stessa autorità che ha illegittimamente operato abbia il potere di far diventare legittima l'acquisizione del bene e, addirittura, anche di determinare la misura del risarcimento (art. 43, comma 2, lett. c).

La vocazione a diventare donne e uomini liberi non è facile. Quotidianamente, riusciamo a onorarla più nelle sconfitte che nei successi.

Michael Novak

Nuova veste e più contenuti nel sito della Confedilizia

Il sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) è stato rinnovato. Da un lato, è stata effettuata una riorganizzazione sistematica, consistente nella suddivisione per materia della documentazione esistente e di quella di futuro inserimento, tale da consentire di trovare in modo più semplice e rapido ciò che interessa. Dall'altro, è stata inserita una sezione completamente nuova, la cui consultazione è riservata alle sole Associazioni territoriali della Confedilizia ed ai soci da esse abilitati, che comprende tre gruppi di documenti: Legislazione e prassi (raccolta di leggi e di circolari in materia di locazioni, condominio, fisco ed altre materie attinenti agli immobili); Giurisprudenza (raccolta di sentenze e di altri provvedimenti della Cassazione e dei Tribunali in tema di immobili); *Confedilizia notizie* (raccolta dei testi integrali di tutti i numeri del mensile della Confedilizia).

Le spese per il progetto di massima non rilevano ai fini Invim

Le uniche spese incrementative valutabili ai fini della maggiorazione del valore iniziale Invim sono quelle che recano modifiche strutturali del bene o predispongono opere accessorie ovvero liberano il bene da pesi, oneri o vincoli. Le spese per il progetto di massima di una costruzione non sono incluse in questo genere di costi e non sono neppure riconducibili a quel tipo di spese di tipo giuridico che innovino sulla condizione giuridica del bene, non apportando alcuna novità alle caratteristiche del suolo in vendita. In questi termini si è espressa la Commissione tributaria centrale, con decisione 5.7.'01, n. 5086.

In una qualsiasi nazione, quale è la parte di popolazione meno povera, la meglio educata, la meno soggetta a malattie e ad alta mortalità? Senza alcun dubbio quella parte della nazione più intimamente legata all'economia globale. Le regioni maggiormente afflitte dalla povertà e assediata dalle malattie sono quelle distanti dalla globalizzazione. Non è l'inclusione che minaccia le popolazioni povere, bensì l'emarginazione.

Michael Novak

Dichiarazioni fiscali 2002 in lire o in euro

Le dichiarazioni fiscali da presentare nel 2002 potranno essere compilate sia in lire sia in euro. Lo ha comunicato l'Agenzia delle Entrate, aggiungendo che i modelli cartacei saranno infatti predisposti in duplice versione: lire ed euro. I primi recheranno i tre zeri finali prestampati per l'arrotondamento automatico alle mille lire. Quelli in euro recheranno invece due zeri prestampati dopo la virgola, per l'arrotondamento all'unità di euro. Identica possibilità di scelta sarà consentita per le dichiarazioni compilate con sistemi informatici.

Per quanto riguarda il Cud e le altre certificazioni rilasciate dai sostituti d'imposta, sarà approvato un unico stampato, ma con la possibilità di esprimere gli importi in lire o in euro, a scelta del sostituto. Nelle certificazioni in euro, gli importi dovranno essere indicati al centesimo di euro.

L'Iva sulla costruzione dell'impianto del Comune

La realizzazione in *project financing* delle opere di costruzione di una piscina scoperta e di ristrutturazione dell'impianto sportivo esistente (composto da piscina coperta e palestra) di proprietà del Comune, con successiva gestione in concessione da parte della stessa società, sono da considerarsi quali opere di "urbanizzazione secondaria" e godono, pertanto, dell'aliquota Iva ridotta del 10%. Si tratta, infatti, di impianti da ritenersi di pubblica utilità e destinati alla collettività. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 12.10.'01, n. 157/E, fondata su un'istanza di interpello.

Uffici tributari, ordine di silenzio sulla costituzionalità delle norme

Con circolare 30.7.'01, n. 70/E/2001/133379, la Direzione centrale normativa e contenzioso dell'Agenzia delle entrate (Ministero economia, ex Ministero finanze) ha impartito disposizioni "agli Uffici (parti nel giudizio), destinatari delle notificazioni di ordinanze (di incostituzionalità), di astenersi dal presentare deduzioni relative alla difesa della norma sottoposta al vaglio dei giudici costituzionali" (trattandosi di funzione riservata alla Presidenza del Consiglio dei ministri). Al pari - continua la Circolare - "sarà opportuno" che gli Uffici "si astengano dal sollevare d'iniziativa, nel corso dei giudizi in cui sono parte, questioni di legittimità costituzionale con riferimento alla norma dibattuta innanzi al giudice competente" (non essendo gli Uffici medesimi titolari "dell'attività propulsiva di produzione e revisione delle norme tributarie").

La Direttiva è criticata (in particolare, per quest'ultima parte, come se ogni mezzo fosse buono - anche quello di ricorrere a norme incostituzionali - pur di far cassa) da Mariagrazia Bruzzone, sul *Corriere tributario* n. 42/'01.

Iacp soggetti ad Ici per la Commissione tributaria di Roma

Sono soggetti ad Ici gli immobili posseduti dagli istituti autonomi case popolari. Gli Iacp, infatti, non rientrano tra gli Enti di cui all'art. 87 del Tuir per i quali è prevista l'esenzione, posto che essi incassano dagli inquilini un canone calcolato secondo la legge 392/'78. È quanto ha deciso la Commissione tributaria provinciale di Roma, sez. XXII, con sentenza 3.4.'01, n. 79/22/01.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

"EMERGENZA AFFITTI" E RUOLO DEI COMUNI

Le esecuzioni di rilascio (gli sfratti, in gergo) al primo agosto scorso erano, in tutta Italia, non più di 40mila circa (un livello fisiologico, più o meno quello accertato nell'estate di due anni fa). I Comuni, comunque, agitano ugualmente (ma da sempre, per chiedere soldi al governo) l'«emergenza abitativa». Nel frattempo, si contano sulle dita di ben poche mani i contratti di locazione posti in essere dagli stessi Comuni per soddisfare specifiche esigenze abitative, sulla base dell'apposita normativa dell'ultima legge sulle locazioni. Al punto che la possibilità in questione non è assolutamente conosciuta, e che ancor meno i proprietari sanno che questi contratti godono delle agevolazioni fiscali erariali (e, se concesse, anche di quelle locali).

Per dare alloggio a inquilini che ne siano rimasti privi (e non certo improvvisamente: le procedure relative durano decenni...), i Comuni possono dunque in qualità di conduttori stipulare con privati proprietari contratti di locazione che - per quanto previsto dalla legge n. 431 del dicembre '98 - sono regolati dal solo Codice civile. Contratti, quindi, che hanno la durata che proprietario e Comune concordano, e anche il canone sul quale le parti liberamente si accordano. In più, le parti possono pure accordarsi perché il Comune fornisca speciali garanzie in caso di danni all'immobile o di ritardato rilascio.

Ma non è tutto (anche se nessuno, in pratica, lo sa perché i Comuni - come detto - preferiscono buttare soldi per costruire o per dare contributi sui canoni a chi vogliono e farsi così clientela, anziché stipulare locazioni): questi contratti godono anche - come già sottolineato - delle agevolazioni fiscali erariali (le stesse - nonostante che qui il canone sia libero - previste per i contratti agevolati a canone concordato fra Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini). Senza contare che i Comuni possono prevedere, anche per questi contratti, un'Ici ridotta.

Insomma, per l'«emergenza abitativa» (se ci fosse), lo strumento c'è. Ma chi «pon mano» ad essa?

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 28.10.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Istituire certificazione di qualità Confedilizia-Agenti immobiliari

Istituti per la certificazione della qualità degli immobili costituiti tra Confedilizia e Fiaip. Questa la proposta che il Presidente della Confedilizia ha lanciato al Forum nazionale della Federazione agenti immobiliari professionali svoltosi a Bologna. Il Presidente Sforza Fogliani ha anche proposto la creazione di osservatori sul mercato immobiliare fra Confedilizia e Fiaip nonché il coinvolgimento degli agenti immobiliari professionali nelle aste giudiziarie.

Il Presidente confederale ha così dichiarato: "Nel settore immobiliare, è ora di fare chiarezza. Non c'è più spazio per controllati e controllori; occorre che la qualità degli immobili in vendita sia certificata dai consumatori e dai futuri proprietari oltre che dagli esperti agenti professionali. Anche nella miriade dei dati che vengono riversati - con differenti intenti - sul mercato. Bisogna mettere ordine, e presto: lo strumento è un osservatorio fatto di ricerche serie e sul campo, senza invenzioni, per le quali Confedilizia e Fiaip dispongono della rete adatta di informatori su tutto il territorio nazionale. Se poi la nuova giustizia va verso la privatizzazione, non si vede come le aste non possano non essere affidate agli agenti, con pagamento a provvigione rispetto al ricavato: sarebbe un modo per far finire il malvezzo di aste giudiziarie che vendono immobili alla metà o ad un terzo del loro valore, con grave danno per i creditori e per l'economia in generale".

Tremonti-bis e immobili (urbani e rustici)

Con gli articoli 4 e 5 della legge 18.10.'01, n. 383 (Primi interventi per il rilancio dell'economia), è entrato in vigore - con l'obiettivo di sbloccare fattori economici fondamentali nella strategia dello sviluppo - il provvedimento che introduce la detassazione degli utili reinvestiti in beni strumentali nell'esercizio dell'attività, come era stato già previsto nel '94 dal primo Governo Berlusconi.

Il provvedimento consiste nell'esclusione dal reddito d'impresa o di lavoro autonomo del 50% della differenza fra l'ammontare complessivo degli investimenti in beni strumentali effettuati nel periodo d'imposta in corso al 25.10.'01, data di entrata in vigore della legge, successivamente al 30.6.'01, e la media aritmetica degli investimenti effettuati nei cinque periodi d'imposta precedenti, escludendo dal calcolo della media il più alto dei cinque valori. Il beneficio è applicabile anche agli investimenti realizzati nel periodo di imposta 2002.

La detassazione si applica a tutti i soggetti titolari di redditi qualificabili ai fini fiscali come redditi d'impresa e di lavoro autonomo professionale, che abbiano iniziato l'attività prima del 25.10.'01. Rientrano nell'ambito di applicazione dell'agevolazione le banche e le imprese di assicurazione e sono ammessi al beneficio anche i soggetti in regime di contabilità semplificata. Gli enti non commerciali - fra cui le associazioni - possono usufruire dell'agevolazione con riferimento all'eventuale attività commerciale esercitata.

Per quanto concerne i beni immobili, l'art. 4, c. 4, della legge sancisce che "l'investimento immobiliare è limitato ai beni strumentali per natura", vale a dire quelli che, a norma dell'art. 40, c. 2, del Tuir, "non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni" (si tratta, in sostanza, degli immobili classificati o classificabili nei gruppi B, C, D, E, nonché della categoria A/10), anche se non utilizzati o dati in locazione o comodato. Rimangono esclusi, pertanto, gli investimenti relativi ad immobili strumentali solo per destinazione.

Con Circolare 17.10.'01, n. 90/E, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale, in base all'attività effettivamente esercitata, la costruzione di immobili destinati ad essere rivenduti, non possono fruire dell'agevolazione con riferimento agli immobili costruiti, neppure se temporaneamente concessi in locazione, in quanto tale utilizzo non è sufficiente a modificarne la natura di beni-merce.

In relazione al requisito della
CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Tremonti-bis e immobili...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
novità (l'agevolazione è applicabile per la "realizzazione di nuovi impianti, il completamento di opere sospese, l'ampliamento, la riattivazione, l'ammodernamento di impianti esistenti e l'acquisto di beni strumentali nuovi anche mediante contratti di locazione finanziaria") può essere considerato nuovo, per il terzo acquirente, anche un fabbricato strumentale acquistato da un'impresa di costruzione che prima della cessione abbia operato sullo stesso interventi di radicale trasformazione; ciò a condizione che gli interventi non costituiscono mero adattamento della struttura alle caratteristiche di una eventuale nuova categoria catastale e che l'importo complessivo dei lavori sia comunque prevalente rispetto al costo di acquisto dell'immobile da parte del cedente, il quale è tenuto ad attestare la sussistenza dei suddetti requisiti. Tale interpretazione pone l'accento sulla prevalenza dell'innovazione - dovuta a lavori di radicale trasformazione - rispetto allo stato preesistente dell'immobile ed è coerente con le finalità della norma dettata per promuovere investimenti innovativi volti a stimolare lo sviluppo economico.

I terreni, in quanto privi del requisito della strumentalità, sono, in via generale, esclusi dall'agevolazione, ma possono - sempre secondo l'Agenzia delle Entrate - rientrare nell'ambito applicativo del beneficio qualora incorporino, per accensione, un fabbricato strumentale per natura. Ne consegue che il diritto a fruire dell'agevolazione non viene in essere se non con l'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato, da quando cioè la destinazione del terreno a scopo edificatorio trova concreta attuazione. Solo da questo momento potrà computarsi nell'ammontare agevolabile il costo di acquisizione dell'area edificabile, anche se al termine del periodo di vigenza del beneficio la costruzione non sia stata ultimata. Posto che l'acquisto dell'area è funzionale alla costruzione del fabbricato, il relativo investimento potrà integrare i presupposti dell'agevolazione soltanto con la completa realizzazione del fabbricato. Prima di questo momento, il costo dell'area potrà fruire del beneficio fiscale soltanto parzialmente, in misura corrispondente cioè al rapporto tra la quota parte dei lavori eseguiti (o stato di avanzamento lavori) al termine di ciascun periodo d'imposta e l'ammontare complessivo del costo preventivato per l'intera costruzione che insiste sull'area. Il costo relativo ad un'area fabbricabile acquistata prima del 30.6.'01 o, comunque, nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore della legge, non potrà mai rilevare ai fini dell'agevolazione in esame.

LALENTE SULLA CASA
CORRADO SFORZA FOGLIANI*

TASSE E SFRATTI, ADESSO GIUSTIZIA È FATTA

La Corte costituzionale ha dichiarato illegittimo l'art. 7 della legge n. 431/98 sulle locazioni abitative, che poneva quale condizione per eseguire uno sfratto la dimostrazione, da parte del locatore, di aver pagato l'Ici e l'Irpef (o l'Irpeg) nonché l'imposta di registro. La Corte si è rifatta a un suo precedente del '63, nel quale aveva già stabilito che possono essere consentiti solo gli oneri imposti allo scopo di assicurare al processo uno svolgimento meglio conforme alla sua funzione e alle sue esigenze. E non ha avuto alcuna difficoltà a inquadrare gli oneri di cui all'art. 7 anzidetto fra quelli non consentiti, siccome imposti esclusivamente a fini fiscali.

Naturalmente, in questa Italia, la sentenza ha subito dato atto a commenti interessati, peraltro già messi in conto. Commenti che hanno trascurato, per esempio, un fatto semplicissimo: che l'imposta di registro è a carico solidale anche dell'inquilino, che invece - secondo la legge del '98 - poteva fare ciò che voleva senza dimostrare alcunché di quanto, al contrario, doveva dimostrare il locatore.

Quelli che potevano essere evitati sono commenti superficiali (tipo «la Corte protegge gli evasori»). Prima di tutto perché un conto è non pagare le tasse e andare incontro alle relative sanzioni e un conto è essere penalizzati con una sanzione in più (non poter neppure rientrare nel possesso di un proprio immobile). In secondo luogo, perché tutti i pratici sanno che quello della dimostrazione dell'adempimento degli obblighi fiscali era diventato un «percorso di guerra» proprio per chi le tasse le aveva pagate e si vedeva esposto a mille cavillose osservazioni in opposizione da parte degli inquilini; e ad altrettanti fumosi distinguo da parte di certi giudici (alcuni sono giunti a sostenere che si doveva subito bloccare tutto... in attesa di stabilire, naturalmente coi tempi della nostra Giustizia, se il proprietario avesse o no pagate tutte le tasse, e fino all'ultimo centesimo). Insomma, un espediente che penalizzava proprio i locatori in regola (gli altri hanno metodi ben più spicci di quelli giudiziari).

La Confedilizia - che ha assistito la parte privata nel giudizio avanti la Corte costituzionale, nel quale si è anche costituita in prima persona - non ha mancato di sottolineare pure questi aspetti della questione. E la Consulta, questa volta, ha fatto piena giustizia.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 14.10.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Esenti da bollo e registro anche le deduzioni scritte nelle procedure di rilascio

L'esenzione dalle imposte di bollo e di registro per gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi alle controversie in materia di locazione il cui valore non eccede lire 600.000 si applica anche alle deduzioni scritte presentate dai locatori nel corso delle procedure di rilascio. È questo il contenuto della Circolare dell'agenzia delle entrate 31.10.'01, n. 94/E. Esse - secondo la Circolare citata - sono infatti da considerare "atti" dai quali potrebbe derivare, nel contesto della procedura di rilascio dell'immobile, una decisione più aderente alla situazione rappresentata nell'instaurato processo, appunto perché basata su ulteriori elementi prodotti. In altri termini - aggiunge l'Agenzia delle entrate - le deduzioni in parola ineriscono a pieno titolo alla fase istruttoria del processo e, conseguentemente, sono da annoverarsi tra gli atti processuali".

L'art. 19, c. 1, della legge 133/99 aveva disposto l'esenzione dalle imposte di bollo e di registro anche per gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi alle istanze di fissazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili abitativi per finita locazione, previste dall'art. 6, commi 3 e 4, della l. 431/98, nonché per i procedimenti di opposizione di cui ai richiamati articolo e commi (cfr. *Cn giu.* '99). Successivamente, il Ministero della giustizia - su sollecitazione della Confedilizia - aveva affermato che l'esenzione dall'imposta di bollo e registro prevista dall'art. 19 della legge 133 «riguarda tutti gli atti dei procedimenti che si instaurano in base alle istanze di fissazione delle esecuzioni presentate dai conduttori ai sensi dell'art. 6, commi 3 e 4, della l. 9.12.98 n. 433 e alle eventuali opposizioni». Ciò - anche - «senza tenere conto del limite di lire 600.000» previsto dall'originario art. 57 della legge n. 392/78, richiamato dalla legge 133 (cfr. *Cn lug.* '99). La nuova Circolare conferma, quindi, quanto già da noi sostenuto e fatto presente.

Dal Consorzio Anci-Cnc le elaborazioni sull'Imposta comunale sugli immobili dal 1996 al 2001

L'Ici sfonda quota 18 mila miliardi

Quasi raddoppiati i comuni con aliquote oltre il 6 per mille

PAGINA A CURA DI GIANNI MACCHIDA

L'Ici sfonda quota 18 mila miliardi. Spinta da un incremento di quasi il 300% in sei an...

Il gettito ICI

ANNO	GETTITO (MILIARDI)
1996	14.972.292
2000	15.173.292

La mappa delle aliquote

Distribuzione sul territorio nazionale delle aliquote tributarie in vigore dal 1996 al 2001

da *ItaliaOggi* 6.10.'01

La voracità dei Comuni è solo pari al caos che essi hanno saputo creare, con una molteplicità di aliquote tale da trasformare un'imposta reale in un'imposta - di fatto - personale

Forse, per la libertà vale la pena di morire. Ma certamente vale la pena di pensare e di riflettere sulla libertà nel modo migliore e con grande attenzione. Se la libertà è un progetto morale - persino un progetto religioso - il nostro primo obbligo morale, come ci ha insegnato Blaise Pascal, è quello di pensare con chiarezza.

Michael Novak

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.

Temo che l'Europa (Italia inclusa) possa rimanere ancora a lungo attratta dalla tradizione dello statalismo perché è troppo diffidente sia nei confronti delle virtù individuali dell'autogoverno sia delle distinte istituzioni, tipiche dell'esperienza repubblicana. Di conseguenza, temo che l'Europa non diverrà, per il futuro, leader nello sviluppo di nuove tecnologie e scoperte.

Michael Novak

DAL PARLAMENTO

Per le locazioni agevolate contratti uguali per tutti

Contratti uguali in tutta Italia per le locazioni agevolate. La Commissione ambiente della Camera dei deputati (presidente, Pietro Armani) ha infatti approvato una modifica della legge 9/12/1998, n. 431, sulle locazioni abitative.

La modifica (che trae origine da una proposta di legge del responsabile casa di An, Tommaso Foti, e di altri parlamentari) prevede, così come emendata dal relatore on. Ghiglia, che la convenzione nazionale fra Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (che, a termini di legge, dovrà riunirsi nei primi mesi del 2002) adotti modelli di contratto uguali per tutta Italia rispettivamente per i contratti di locazione agevolati, per le locazioni transitorie e per le locazioni per studenti universitari.

Tali modelli (che vengono opportunamente definiti "tipi di contratto", secondo un emendamento del relatore, proprio per superare il concetto di mera indicazione che avrebbe comportato la loro denominazione come "contratti tipo") saranno vincolanti per ottenere le agevolazioni fiscali previste dalla legge. Attualmente, invece, sono vincolanti i modelli di contratto contenuti nei singoli Accordi territoriali e possono quindi essere diversi da provincia a provincia e, addirittura, da comune a comune.

Anche secondo la modifica approvata, rimane rigorosamente di competenza delle Associazioni locali della proprietà edilizia e degli inquilini la parte economica e quindi il compito di stabilire il livello dei canoni.

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn*, hanno già espresso parere favorevole alla proposta Foti sia la Commissione Giustizia (pres. Pecorella; rel. Ventura) che le Commissioni Finanze (pres. La Malfa; rel. Degennaro) e Affari costituzionali (pres. rel. Zanettin). La Commissione Ambiente, dal canto suo, e conformemente a quanto auspicato dalla Confedilizia, ha richiesto alla presidenza della Camera - come annunciato dal presidente Armani - la sede legislativa (alla quale si è dichiarato favorevole, per il Governo, il sottosegretario Sospiri), così che la nuova legge possa essere sollecitamente approvata (anche se non subirebbe comunque ritardi a causa della sessione finanziaria, non comportando oneri per lo Stato) e trasferita al Senato per la definitiva approvazione.

La modifica è stata accolta con favore negli ambienti della Confedilizia (che ha seguito da vicino l'iter della proposta di legge dell'onorevole Foti) e nei quali si sottolinea che l'attuale livello numerico dei contratti agevolati (circa il 30% del totale, sia pure in termini molto variegati da provincia a provincia) è fortemente condizionato dall'ostacolo che è rappresentato dall'esistenza di una miriade di tipi contrattuali.

Nell'ambito delle grandi proprietà (assicurazioni, enti pubblici ecc.) tali contratti sono anzi rimasti pressochè del tutto al palo, proprio per la difficoltà rappresentata dal fatto che chi ha immobili situati in diversi comuni deve stipulare contratti di locazione sulla base di modelli diversi per le singole realtà locali.

Da questo punto di vista, si è fatto notare sempre alla Confedilizia, sono destinati ad avere un carattere del tutto provvisorio, se la modifica oggi approvata entrerà in vigore, anche gli stessi dati che sta raccogliendo (a seguito di un bando di gara recentemente emesso e destinato a società specializzate del settore) l'Osservatorio sulla condizione abitativa istituito presso il Ministero dei lavori pubblici sulla base di una precisa disposizione in questo senso della legge del dicembre '98 sulle locazioni abitative.

**LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO**

**NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA**

**NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI**

MA È QUESTO TUTT'INSIEME

Chiederemo i danni ai Comuni che chiudono il traffico ai residenti

Un italiano su 3 è contrario alle Giornate senz'auto

La Confedilizia ha avviato iniziative per ottenere il risarcimento dei danni nei confronti dei Comuni che per la "Giornata ecologica" del 22 settembre hanno interdetto il traffico per raggiungere casa propria anche ai residenti. Lo farà pure per i Comuni che "hanno sequestrato in casa" (come ci si è espressi alla Confedilizia) i residenti per la giornata del 4 novembre. Nel frattempo, la Confedilizia ha annunciato di avere in corso anche l'impugnativa dell'ordinanza del Comune di Roma che ha interdetto il traffico ai residenti nonostante che - secondo una risposta fornita dal Ministero dell'ambiente ad un quesito della Confedilizia - il decreto ministeriale di indizione delle "Giornate ecologiche" non richieda necessariamente l'interdizione in questione.

La Confedilizia ha poi annunciato di aver condotto, tramite le proprie Associazioni, un sondaggio su un campione di cittadini residenti e non residenti, interessati a città metropolitane aderenti al programma delle "Giornate ecologiche". Emerge dal sondaggio che queste Giornate appaiono inutili ad un cittadino su 3. Il dato è confermato anche da un sondaggio svolto dal Comune di Piacenza attraverso il proprio sito Internet: su 1.332 cittadini che hanno risposto, il 37,8% si è detto contrario alle Giornate senz'auto. Nella stessa città, la percentuale di chi ritiene che la domenica sia meglio una passeggiata in centro, a piedi o in bicicletta, sfiora appena quota 62,2%.

Sanatoria violazioni ambientali

La legge 18.10.'01, n. 383 (Primi interventi per il rilancio dell'economia), ha introdotto - con gli articoli da 1 a 3 - una normativa finalizzata ad incentivare l'economia sommersa, consistente nell'applicazione di un regime di agevolazione fiscale e previdenziale in favore delle imprese e dei lavoratori autonomi che, avendo fatto ricorso a lavoro irregolare, presentino entro il 30.11.'01 una dichiarazione di "emersione". La dichiarazione può essere presentata anche dagli enti non commerciali - fra cui le associazioni - limitatamente ai lavoratori impiegati in attività che danno luogo a redditi d'impresa.

In virtù dell'art. 2 della legge, gli imprenditori che aderiscono ai programmi di emersione possono regolarizzare i loro insediamenti produttivi accedendo al regime di estinzione delle contravvenzioni in materia di sicurezza e di igiene del lavoro previsto dagli articoli 20, 21 e 24 del d.lgs 758/'94, esteso anche alle violazioni amministrative e penali in materia ambientale "che determinano solo lesione di interessi amministrativi e sono caratterizzate dalla messa in pericolo e non dal danno al bene protetto". Sono però esclusi i casi di esecuzione di lavori di qualsiasi genere su beni culturali nonché ambientali e paesaggistici, realizzati anche senza le autorizzazioni prescritte dagli articoli 21 e 163 del Testo Unico delle disposizioni sui beni culturali e ambientali o di difformità da tali autorizzazioni.

Contratti week-end, picco all'insù per il ponte di Ognissanti

Per il ponte di Ognissanti gli italiani hanno scelto mete vicino a casa, e rigorosamente italiane. Esclusi i viaggi all'estero, si sono quasi tutti indirizzati verso le nostre città d'arte o (anche approfittando delle condizioni meteorologiche) verso le tradizionali stazioni climatiche, sia marine che montane. I contratti week-end (che vengono stipulati per prendere in affitto una casa, o qualche stanza, solo per alcuni giorni) hanno fatto segnare un picco all'insù, che inverte completamente la tendenza che si era registrata - anche per la totale rinuncia ad ogni viaggio da parte dei cittadini statunitensi - subito dopo i fatti terroristici dell'11 settembre. Le nostre Associazioni territoriali delle località interessate - si rileva alla Confedilizia - sono state prese d'assalto per ottenere copia dei contratti tipo per le locazioni week-end predisposti dall'Ufficio legale confederale.

Le preferenze degli italiani si sono indirizzate, per Ognissanti, verso località raggiungibili in autostrada o in treno: la Puglia, in particolare, per il Sud, e la Val d'Aosta e il Trentino-Alto Adige per il Nord. Sempre molto preferite anche le città d'arte, con particolare riferimento a Venezia e Firenze. Le Cinque Terre segnano una netta ripresa, rispetto a settembre.

Soppressa l'imposta sulle successioni e donazioni

L'imposta sulle successioni e donazioni scompare dall'ordinamento tributario italiano.

A disporlo è la legge 18.10.'01, n. 383 (Primi interventi per il rilancio dell'economia), che aveva cominciato il suo iter in luglio, nell'ambito della cosiddetta manovra dei 100 giorni (cfr. Cn lug. e sett. '01). Le nuove regole (fissate dagli articoli da 13 a 18 del provvedimento) si applicano alle successioni per causa di morte aperte e agli atti di donazione stipulati successivamente al 25.10.'01, data di entrata in vigore della legge.

Successioni: dichiarazione ancora dovuta per gli immobili - Per effetto della nuova legge (illustrata dall'Agenzia delle entrate con Circolare 18.10.'01, n. 91/E), sui beni caduti in successione l'imposta non è più dovuta, indipendentemente dal loro valore e dal grado di parentela intercorrente tra il defunto e i beneficiari, e la dichiarazione di successione non deve essere presentata. Qualora, però, nell'asse ereditario siano compresi beni immobili o diritti reali immobiliari (e solo in questo caso, secondo quanto affermato dall'Agenzia delle entrate), deve essere presentata la dichiarazione e sul valore lordo di tali beni o diritti sono dovute le imposte ipotecarie e catastali, rispettivamente nelle misure del 2% e dell'1% ovvero, in presenza dei requisiti "prima casa", nella misura fissa di 250.000 lire. L'Agenzia delle entrate ha invece escluso l'obbligo della dichiarazione in caso di immobili situati all'estero, non essendo in tal caso dovute le imposte ipotecarie e catastali.

Ici - Per gli immobili inclusi nella dichiarazione di successione, l'erede ed i legatari non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

Donazioni - Quanto alle donazioni, alle altre liberalità di beni e diritti e alla rinuncia pura e semplice agli stessi, è esclusa ogni forma di imposizione con riferimento agli atti effettuali nei confronti del coniuge, dei discendenti in linea retta (es.: padre/figlio; nonno/nipote) e agli altri parenti fino al quarto grado (es.: zio/nipote; cugini). In relazione agli altri soggetti, se il valore della donazione supera l'importo di 350 milioni di lire, sulla quota eccedente è dovuta l'imposta di registro (se ricorrono i requisiti soggettivi e oggettivi per la sua applicazione) nella misura prevista per le diverse tipologie di beni, oltre - in caso di immobili e diritti reali immobiliari - le imposte ipotecarie e catastali. Le regole relative ad esenzioni, agevolazioni (es.: "prima casa"), franchigie e determinazione della base imponibile, già vigenti in materia di imposta sulle successioni e donazioni, si intendono riferite all'imposta dovuta nei casi appena esaminati. È previsto inoltre che il totale delle imposte di registro, ipotecarie e catastali applicate in misura fissa sugli immobili dell'asse ereditario costituiti da terreni agricoli o montani non possa eccedere il valore fiscale dei terreni (ma non risulta chiaro quale possa essere l'ipotesi di applicazione dell'imposta di registro).

Donazioni estere - Viene fissato al 30.6.'01 il termine per effettuare la registrazione volontaria delle liberalità indirette (gli atti di disposizione, non formalizzati in atti pubblici, che perseguono le stesse finalità delle donazioni tipiche) e delle donazioni fatte all'estero a favore di residenti con applicazione dell'aliquota del 3% dell'imposta di registro sull'importo che eccede i 350 milioni di lire.

Delega - Con uno o più decreti legislativi, il Governo coordinerà la nuova legge con la disciplina dell'imposta di registro.

Alt dai Geometri Territorio, l'Agenzia fa il consulente

L'Agenzia del territorio ha stipulato con la Regione Toscana una convenzione per l'affidamento di servizi estimativi nel settore immobiliare e che prevede consulenze e accertamenti tecnici di varia natura su terreni e fabbricati, nonché consulenze per procedure espropriative. Secondo il Consiglio nazionale dei geometri, però, l'Agenzia si pone così come concorrente nell'attività svolta dai professionisti, che oltre a essere tipica dei geometri verrà fornita a prezzi irrisori rispetto a quelli che potrebbero praticare i professionisti. In definitiva, secondo i geometri, l'Agenzia avrebbe agito contravvenendo al dettato del dlgs n. 300/99 che regola l'attività della stessa. "Non intendiamo farci sottrarre il lavoro", ha affermato Piero Panunzi, presidente del Consiglio nazionale dei geometri, "soprattutto in modo illegale e attraverso azioni illegittime. Illegale perché tali lavori non rientrano nei compiti dell'Agenzia. Illegittimo perché gli operatori dell'Agenzia andrebbero a svolgere un lavoro che poi dovrà essere controllato dagli stessi, quindi in netto contrasto con ogni regola di mercato". E ha annunciato azioni legali.

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

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:

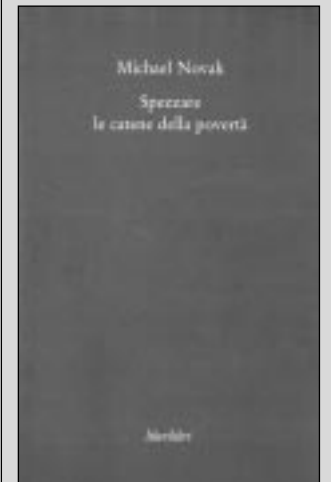
VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione marzo 2000 - marzo 2001	2,8 %	2,10 %
Variazione aprile 2000 - aprile 2001	3,1 %	2,32 %
Variazione maggio 2000 - maggio 2001	3,0 %	2,25 %
Variazione giugno 2000 - giugno 2001	2,9 %	2,17 %
Variazione luglio 2000 - luglio 2001	2,7 %	2,02 %
Variazione agosto 2000 - agosto 2001	2,7 %	2,02 %
Variazione settembre 2000 - settembre 2001	2,6 %	1,95 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione agosto 1999 - agosto 2001	5,4 %	4,05 %
Variazione settembre 1999 - settembre 2001	5,2 %	3,90 %

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 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 %
Variazione agosto 2000 - agosto 2001	2,8 %	2,8 %
Variazione settembre 2000 - settembre 2001	2,6 %	2,6 %

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

Citazioni



Le frasi di Michael Novak pubblicate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal suo volume *Spezzare le catene della povertà*, Liberilibri Editore.

Se si vogliono più posti di lavoro bisogna facilitare la creazione di nuove imprese. Creare condizioni favorevoli a che i giovani coltivino le proprie capacità imprenditoriali, di invenzione e innovazione. Rendere facile l'assunzione di nuovi dipendenti. Al contrario, se si soffoca lo spirito dei cittadini economicamente creativi con oneri che non sono in grado di sostenere, sarà il Paese intero a soffrirne.

Michael Novak



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

Anno 11
Numero 10

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 6 novembre 2001