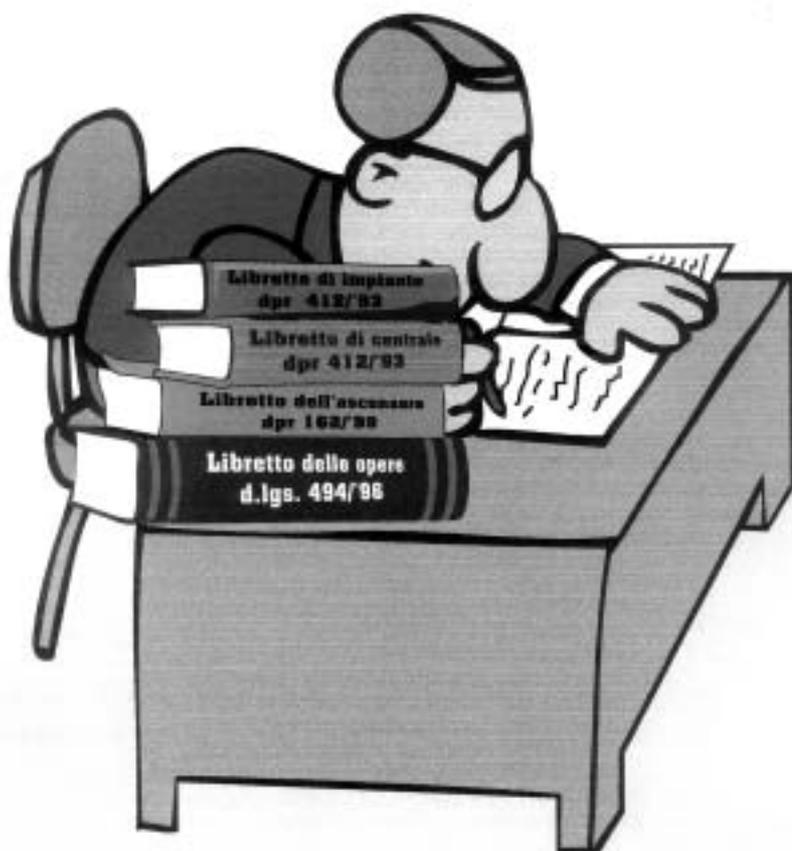


## All'interno

- Successo Eurodecalogo Confedilizia
- Locazioni e condominio competenza dello Stato
- Sito Internet Confedilizia password riservata ai Soci
- Cablaggio palazzi, proprietari attenzione
- Vademecum Confedilizia amministratori condominiali
- Allegretti confermato alla guida della Fiaip
- Assicurazione casalinghe, versamento entro il 31.1.'02
- Successo del confronto Novak-Buttiglione
- Poco più di 34mila gli sfratti pendenti
- Costo di costruzione, al Sud alla metà del Nord
- Approvata la semplificazione dei contratti agevolati
- Scadenza gennaio proprietario di casa e condominio

## La biblioteca del proprietario di casa



**... e pensare che c'è qualcuno che pretende di istituire anche il libretto dell'immobile!**

*A tutti i proprietari di casa  
Auguri di Buone Feste  
dal loro giornale*

## Il Presidente dai ministri Gasparri, Lunardi e Urbani

Il Presidente confederale ha incontrato il ministro Gasparri al Ministero delle comunicazioni, il ministro Lunardi al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e – accompagnato dal Presidente dell'Adsi, Pezzana – il ministro Urbani al Ministero dei beni culturali. A Roma, Sforza Fogliani ha poi portato il saluto introduttivo ai partecipanti all'incontro – moderato dal direttore dell'Ansa, Magnaschi – sui problemi della globalizzazione e nel corso del quale hanno parlato il politologo statunitense Michael Novak e il ministro Buttiglione. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha parlato all'incontro, presieduto da Willer Bordon, svoltosi alla Camera dei deputati sul tema "La sfida delle infrastrutture e del governo del territorio" ed è intervenuto alla presentazione del X Rapporto trimestrale "Finanza pubblica e redistribuzione" dell'ISAE-Istituto di studi e analisi economica. A Torino, il Presidente confederale ha portato il saluto della Confedilizia al Congresso nazionale della Fiaip e, a Genova, ha parlato sui problemi della proprietà edilizia ad un Interclub dei Rotary Genova Est e Genova Sud Ovest presieduti da De Angelis e Tiscornia.

Fra le presenze radio, da segnalare quelle – in diretta – a Radio uno (Istruzioni per l'uso) e a Italia radio.

## FISCO

### Invim: spese incrementative non scomputabili se non documentate in dichiarazione

Ai fini dell'Invim, il contribuente non può scomputare le spese incrementative dal valore iniziale dell'immobile caduto in successione, se queste non sono state documentate nell'apposita dichiarazione ovvero nei termini previsti per la dichiarazione delle passività ai fini dell'imposta di successione. Ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 26.10.'01, n. 13234.

### Non si applica la valutazione automatica in caso di richiesta di nuova rendita

In tema di imposta di registro, l'applicazione del criterio della valutazione automatica postula l'esistenza di una rendita certa riferibile allo stato dell'immobile trasferito al momento dell'atto di compravendita; esso non si applica, quindi, quando sostanziali modificazioni abbiano reso necessario richiedere l'attribuzione di una nuova rendita, dovendo in tal caso il bene considerarsi privo di rendita. Lo ha deciso la Corte di Cassazione, Sez. tributaria, con sentenza 12.11.'01, n. 13978.

### Per l'applicazione dell'Iva ridotta rileva la destinazione effettiva dell'immobile

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 4% alle cessioni di abitazioni non di lusso, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, occorre fare riferimento all'effettiva destinazione del bene ceduto e non al tipo di accatastamento, posto che questo può rimanere uguale anche al variare della destinazione. E' questo il principio espresso dalla Corte di Cassazione, Sez. tributaria, con sentenza 12.11.'01, n. 13981.

### Il parere della D.R.E. Piemonte sulle agevolazioni "prima casa"

La Direzione regionale delle entrate del Piemonte si è espressa su alcune questioni relative alle agevolazioni fiscali "prima casa", che riassumiamo di seguito.

A) Il proprietario di un'abitazione non può godere dell'aliquota agevolata per l'acquisto di altro alloggio anche se si tratta di unità immobiliare adiacente e l'acquisto abbia lo scopo di realizzare un'unica unità immobiliare. B) Le agevolazioni "prima casa" non si applicano all'immobile rurale. C) Non è agevolato l'acquisto della pertinenza situata in Comune diverso da quello dell'abitazione già posseduta.

## CONFEDILIZIA

### Successo del nostro Eurodecalogo

Tetragono ad improvvisate (e pasticciate) imitazioni, l'Eurodecalogo Confedilizia – presente anche sul nostro sito Internet – è stato salutato da un vivo successo. Com'è noto, la nostra organizzazione ne ha diffuso 1.200 mila copie ai propri associati.

L'Eurodecalogo Confedilizia compare sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze-Comitato euro ed è stato pubblicato integralmente anche dalla "Guida normativa" di 24 ore (che ha pure pubblicato le lettere da inviare – entro fine anno – ad inquilini, dipendenti da proprietari di fabbricati e lavoratori domestici, predisposte dalla nostra organizzazione e dall'aderente Assindatcolf).

L'Eurodecalogo è stato anche illustrato dal Presidente confederale alla Tv di 24 ore, in una trasmissione condotta dal vicedirettore vicario del quotidiano economico, Fabi.

La libertà non è possibile nell'isolamento, in solitudine, ma solo in comunità. Per formare delle persone libere ci vogliamo comunità forti: la famiglia in primo luogo. In ultima analisi, interi territori, intere culture sono necessari per dar vita a individui liberi e coraggiosi.

*Michael Novak*

## ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

### Cancellazione trascrizioni

Il Tribunale di Verona ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 2668 del Codice civile nella parte in cui la norma non prevede che la cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali possa conseguire a specifico ricorso cautelare ex art. 700 cod. proc. civ. e all'applicazione della normativa sul procedimento cautelare uniforme in punto di conferma, revoca e modifica per tutto il corso del giudizio (e quindi anche in primo grado), pur quando appaia probabile l'infondatezza della domanda giudiziale trascritta.

## Genzano Presidente Confedilizia Basilicata

Il geom. Francesco Genzano, Presidente dell'Associazione territoriale di Potenza, è stato eletto Presidente della Federazione Regionale Basilicata della Confedilizia. Vice Presidente è stato eletto il rag. Angelo Raffaele Gravela, della sede di Matera. Segretario, l'avv. Giuseppe Giuratrabocchetta di Potenza.

## T.U. espropri rinvio di 6 mesi

L'entrata in vigore del T.U. delle norme legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (cfr. Cn settembre e novembre '01) è stata rinviata al 30 giugno 2002. Lo ha disposto il Governo, con decreto legge.

## Al CRESME l'indagine sulla legge 431/'98

L'indagine sulla legge 431/'98 ed il suo stato di attuazione nonché sulla situazione delle esecuzioni di rilascio, sarà svolta dal Cresme. L'Istituto si è aggiudicata la gara indetta al proposito dal Ministero delle infrastrutture-Osservatorio per la condizione abitativa.

## Ripubblicato il T.U. in materia di edilizia

Il Supplemento ordinario n. 246 alla Gazzetta ufficiale del 15.11.'01 è dedicato alla ripubblicazione del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (cfr. Cn settembre e novembre '01), corredato delle relative note.

## È legge il decreto su dimissioni e fondi immobiliari

È stato convertito nella legge 23.11.'01, n. 410, il decreto-legge 25.9.'01, n. 351, contenente disposizioni in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare (cfr. Cn ott. '01).

Il provvedimento si propone un'accelerazione del procedimento di vendita degli immobili pubblici attraverso il sistema che prevede la cessione degli immobili a delle società-veicolo appositamente costituite, le quali finanzieranno l'acquisto attraverso operazioni di cartolarizzazione (emettendo obbligazioni o con prestiti bancari) ovvero tramite conferimento in fondi immobiliari.

È previsto poi un nuovo regime fiscale dei fondi comuni d'investimento immobiliare, descritto nel numero di ottobre di *Confedilizia notizie*.

## CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

*Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia*

Notizie utili per il proprietario di casa

*Tablette per paghe e contributi  
colf e portieri*

*Rassegna tematica  
di giurisprudenza  
locazione e condominiale*

*I principali Accordi territoriali  
per le locazioni agevolate*

*Aggiornamento continuo  
sulle decisioni dei Tribuni  
in materia di sfratti*

*Riscaldamento:  
gli orari di accensione  
Comune per Comune*

*Aste giudiziarie*

SU INTERNET  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Locazioni (e condominio), competenza dello Stato

A seguito dell'entrata in vigore della legge costituzionale sul federalismo (Cn novembre '01), si pone per ogni materia il problema se essa sia oggi di competenza esclusiva dello Stato o delle Regioni, o se sia di competenza concorrente (Regioni, con i principi fondamentali fissati dallo Stato).

Per quanto riguarda le materie di nostro principale e diretto interesse, al momento di chiudere in tipografia questo numero del notiziario, mentre si è ancora in attesa della decisione a proposito del "libretto casa" (la Confedilizia ha formalmente eccepito che la competenza in merito sia rimasta allo Stato, nel corso di un'audizione parlamentare e depositando apposita memoria al riguardo), è invece da registrarsi una decisione che ha sancito che è rimasta di competenza dello Stato la materia delle locazioni (e, deve conseguentemente ritenersi, anche quella del condominio). L'ha assunta la Commissione Affari costituzionali della Camera-Commissione permanente per i pareri (Pres. rel. Zanettin) che ha rilevato - in relazione alla proposta di legge Foti (cfr. su questo stesso numero di Cn) - che la regolamentazione delle locazioni rientra nel campo dell'"ordinamento civile" (art. 117, secondo comma, lettera 1) della Costituzione, come modificato dalla legge costituzionale n. 3/01) e quindi di materia di competenza legislativa esclusiva dello Stato.

## IMPORTANTE

### Sito Internet Confedilizia

#### Richiedere alle Associazioni la password per l'area riservata ai soci

Come riferito su Cn novembre '01, nel sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è stata inserita una sezione completamente nuova (Banche dati), la cui consultazione è riservata alle sole Associazioni territoriali della Confedilizia ed ai soci da esse abilitati.

L'area 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).

Si invitano i soci interessati alla consultazione della documentazione sopra richiamata a recarsi presso la propria Associazione, richiedendo la password personale per l'accesso all'area riservata. Il nuovo servizio è completamente gratuito per i soci, ai quali è offerto direttamente dalla Sede centrale.

### Passaggio fili e cablaggio palazzi, proprietari attenzione.

La Confedilizia richiama l'attenzione di tutti i proprietari di casa interessati (e quindi anche - in particolare - degli amministratori condominiali) sui contenuti dell'art. 13, comma 1, del D.P.R. 19.9.1997 n. 318 in materia di telecomunicazioni, nel quale è espressamente stabilito che "l'installazione delle infrastrutture e delle apparecchiature deve essere realizzata nel rispetto dell'ambiente, della qualità estetica dei luoghi adottando le soluzioni meno dannose per la proprietà privata ed i beni pubblici". Si tratta, quindi, di una normativa ben diversa da quella di cui al T.U. 29.3.1973 n. 156 (c.d. Codice postale). Si ritiene, quindi, che la proprietà - in relazione al più intenso onere posto a carico dell'operatore di telecomunicazioni - possa richiedere allo stesso la presentazione di un preciso progetto tecnico da sottoporre all'esame di esperti di propria fiducia, al fine di addivenire poi con l'operatore medesimo alla stipula di una precisa convenzione, che regoli tra l'altro - espressamente - anche la fattispecie delle spese (da porsi a carico dell'operatore, all'evidenza, o - perlomeno - di chi ne richieda l'intervento) che si dovessero rendere necessarie per lo spostamento di fili o apparati in relazione a lavori edili, o mutamenti d'uso, da eseguirsi nell'immobile interessato. Al cui proposito, è anche bene precisare che sembra non sussistere il diritto di singoli condomini (o di conduttori) di avvalersi di parti comuni (o comunque di proprietà altrui) per introdurre nell'immobile apparati di proprietà di terzi (operatori).

La Confedilizia sottolinea altresì che - a tenore della lettera dell'art. 6, comma 25, precitato D.P.R. n. 318/97 - il rilascio delle licenze individuali previste per l'installazione delle reti pubbliche di telecomunicazione costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza (per gli effetti previsti dagli articoli da 231 a 239 del T.U. n. 156/73) delle sole "opere espressamente specificate" (che, quindi, devono essere adeguatamente documentate dall'operatore e controllate dalla proprietà, con particolare riferimento al fatto che le opere specificate comprendano anche le "opere accessorie").

*L'intera problematica degli interventi di cui trattasi è attualmente allo studio - nei suoi aspetti pratici - della Confedilizia, anche per il tramite del Ministero delle comunicazioni. Al più presto saranno diramate le opportune istruzioni. I soci della Confedilizia interessati al problema possono comunque già rivolgersi, sin d'ora, alla Segreteria generale, tramite la competente Associazione territoriale.*

## EURO-DAY

### Un vademecum per gli amministratori di condominio

(scaricabile dal sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))

In vista dell'Euro-day, la Confedilizia ha predisposto un prontuario di adempimenti da seguirsi da parte degli amministratori di condominio.

Fra gli avvertimenti presenti nel vademecum vi è anzitutto quello relativo al rendiconto annuale. L'amministratore - infatti - dovrà cimentarsi con la nuova moneta e redigere in euro il rendiconto condominiale consuntivo e preventivo. Per farlo, si potrà avvalere anche degli importi che troverà sulle fatture commerciali, alcune delle quali sono già espresse in euro.

Un suggerimento operativo riguarda la fase transitoria della doppia circolazione di euro e lire, che va dal 1° gennaio al 28 febbraio 2002. In questo periodo è opportuno che l'amministratore riscuota in euro le quote condominiali scadute, in modo da creare un apposito fondo cassa per le spese correnti di gestione e da poter effettuare nella nuova moneta gli eventuali pagamenti che scadano successivamente al mese di febbraio.

Se il condominio ha dei dipendenti (quali portieri o addetti alle pulizie) - è un altro dei consigli presenti nel vademecum - è opportuno che l'amministratore invii loro, entro la fine dell'anno, una lettera nella quale si determini in euro l'ultima retribuzione mensile corrisposta. Analoga procedura è bene seguire nel caso in cui un bene comune (un box auto, un negozio, i locali portineria ecc.) sia stato concesso in locazione, comunicando all'inquilino l'importo in euro del canone dovuto a decorrere dal 1° gennaio 2002. Per entrambi i casi, l'Ufficio legale della Confedilizia ha predisposto i testi tipo delle lettere da inviare.

Il testo integrale del vademecum è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Ulteriori informazioni e suggerimenti - nonché i facsimili delle richiamate lettere - possono essere ottenuti rivolgendosi alle oltre 190 Associazioni territoriali della Confedilizia, presenti in ogni capoluogo di provincia e nei maggiori centri, i cui recapiti sono reperibili nello stesso sito.

## Trust, mezzo per salvare acquirenti da vendite fasulle

“Il trust è lo strumento adatto per salvaguardare gli interessi di chi acquista case sulla carta o in costruzione”. Lo ha detto il Presidente confederale intervenendo al Convegno indetto da Assotrusters a Mantova sulla gestione dei patrimoni familiari e aziendali. “La segregazione dei patrimoni che il trust consente di effettuare – ha detto il Presidente della Confedilizia – pone gli aspiranti proprietari al riparo dai rovesci economici delle ditte venditrici. Il coordinamento dei trusts immobiliari istituito dalla Confedilizia promuoverà quanto prima una precisa iniziativa in merito, anche a livello parlamentare. Attualmente sono quasi 300.000, in Italia, le famiglie che hanno pagato gli immobili e che si trovano senza soldi e senza casa perché sono fallite le imprese costruttrici. Il problema è non di qualità ma di certezze giuridiche e morali. Soprattutto, bisogna tagliare le gambe a chi si illude di mettere in piedi istituti nei quali controllati camuffati facciano da controllori”.

## I trusts senza fini di lucro

Allegato a *il fisco* n. 49/01, pubblicazione di Alessandro Maria Sorgonà su “I trusts senza fini di lucro”. Ne vengono illustrati i profili giudiziari e fiscali.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Compravendita alloggi pubblici

Sul *Corriere tributario* (n. 41/01), Giacomo Fossa e Graziella Glendi commentano approfonditamente la Circolare dell’Agenzia del Territorio 23.5.01 n. 5/T/C 28004 in materia di compravendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

## Decisioni della Cassazione

### Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Decadenza, revoca, annullamento – Alloggi assegnati con promessa di futura vendita

Nei casi di alloggi di edilizia economica e popolare assegnati in locazione con promessa di futura vendita il trasferimento della proprietà si realizza, non quando sia stato completato il pagamento del prezzo, bensì soltanto allorché sia stata perfezionata quell’attività negoziale che implica il riconoscimento, da parte dell’istituto, dell’esistenza dei presupposti fissati dalla normativa per l’esercizio del diritto dell’assegnatario al trasferimento stesso, con la conseguenza che l’ente proprietario o gestore, prima di trasferire la proprietà dell’alloggio, può ancora rilevare ragioni di decadenza o di revoca dell’assegnazione, preclusive del successivo passaggio in proprietà dell’alloggio.

\* *Cass. civ., sez. II, 27 aprile 2001, n. 06123, Micoli c. IACP Trieste ed altro. (D.P.R. del 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 17).*

### Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Disposizione dell’alloggio – Locazione

In tema di edilizia economica e popolare l’art. 26 della legge n. 513/1977 sancisce la nullità, rilevabile d’ufficio e che può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, degli atti di cessione, in tutto o in parte o a qualunque titolo dell’alloggio. Ne deriva la nullità del contratto di sublocazione tra il concessionario locatore e il terzo locatario. Peraltro solo il venir meno della qualità di assegnatario, a seguito della dichiarazione di decadenza dell’assegnazione, incide sul rapporto esistente fra l’assegnatario e il subconduttore, onde quest’ultimo può opporre al primo in vista del rilascio dell’alloggio, l’assenza della titolarità del diritto fatto valere, assenza sopravvenuta a seguito della detta dichiarazione di decadenza.

\* *Cass. civ., Sez. III, 12 aprile 2001, n. 05481, Fausto c. Leggiero. (L. 8 agosto 1977, n. 513, art. 26; c.c., art. 1418; c.c., art. 1421).*

## Colf: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade giovedì 10.1.02 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2001. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	
	Lire	Euro
fino a 11.590 lire	2.232 (486)	1,15 (0,25)
da 11.591 lire a 14.150 lire	2.512 (547)	1,30 (0,28)
oltre 14.150 lire	3.066 (668)	1,58 (0,34)
lavoro superiore a 24 ore settimanali	1.621 (353)	0,84 (0,18)

Quello di gennaio è il primo bollettino predisposto per l’euro. Di conseguenza, dovrà essere compilato nella nuova moneta, anche se il pagamento potrà essere effettuato ancora in lire.

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l’importo convenzionale dell’indennità di vitto e alloggio, che dal 1° 4.01 è di lire 7.762 al giorno (2.709 per il pranzo, 2.709 per la cena, 2.344 per l’alloggio).

Il 10 gennaio è anche l’ultimo giorno per denunciare all’Inps l’assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1° 10.01 e il 31.12.01.

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

## Consiglio direttivo a Roma

Si è riunito a Roma sotto la presidenza del presidente dott. Renzo Gardella, presente il Segretario nazionale geom. Adolfo Gardenghi, il Consiglio direttivo dell’Assindatcolf, al quale il presidente ha illustrato i positivi risultati conseguiti – in termini di potenziamento dell’organizzazione – a seguito degli incontri operativi svoltisi a Milano, Mestre, Napoli e Genova (un altro incontro è in previsione a Firenze). Il Consiglio ha poi ratificato la costituzione delle nuove sezioni provinciali Assindatcolf di Trieste, Napoli, Lecce e Brescia. Da ultimo, il dott. Dario Lupi ha illustrato il programma software per la gestione del personale domestico e le modalità di invio alle Sezioni provinciali.

## Riunione a Genova

Si è svolta a Genova, sotto la presidenza del presidente dott. Renzo Gardella, presente il consigliere nazionale Assindatcolf dott. Dario Lupi, una riunione operativa dei Delegati delle Sezioni liguri dell’Associazione. Sono stati affrontati e discussi diversi problemi organizzativi. È pure stato presentato il software per l’elaborazione dei listini paga e degli adempimenti connessi.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Mattoni in portafoglio

Su *24 ore* (11/11), documentato articolo di Evelina Marchesini dal titolo “Fondi immobiliari. Si allarga l’offerta e migliora il trattamento fiscale”. Si precisa che, dei 12 prodotti esistenti, due sono attualmente in fase di collocamento al pubblico e che si prevede un patrimonio di 40 miliardi di euro in 7 anni.

## Mattoni di carta, periodo medio lungo

Dell’argomento di cui al titolo scrive Emy Rotamartir su *Gente money* (n. 11/01). Viene presentata anche la “carta di identità” dei fondi immobiliari italiani chiusi.

ADSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## La Cassazione non cambia idea sugli immobili storici locati

Ennesima sentenza della Corte di Cassazione, Sez. tributaria, che afferma che il reddito degli immobili di interesse storico-artistico è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, anche se l'immobile è locato. Si tratta della sentenza 19.10.'01, n. 12790, che si inserisce nel solco delle precedenti pronunce, di cui Cn ha già ampiamente riferito.

## Immobili vincolati e autorizzazione paesistica

Su *Consulente immobiliare* n. 664/01, Giuseppe Galeotto tratta del problema dell'autorizzazione paesistica per gli immobili vincolati. Numerosi i riferimenti normativi e giurisprudenziali.

## Ville venete: restauri in mostra a Padova

Le immagini delle più belle ville venete sono messe a confronto in questa mostra con quelle delle dimore patrizie del Veneto e del Friuli. Sono testimonianze di una civiltà tra conservazione e valorizzazione; immagini storiche, modelli lignei, documenti di restauro degli interventi recenti, promossi dall'Istituto regionale per le ville venete. L'iniziativa proposta dura fino al 30 dicembre, nella cattedrale dell'ex Macello, Via A. Cornaro n. 1/b (per informazioni, tel. 049.8204547; 049.8075426), un enorme spazio di archeologia industriale, che si trova all'interno della cinta muraria cinquecentesca di Padova. In esposizione ci sono alcuni interventi di recupero emblematici: Villa Pojana a Pojana Maggiore (Vi); Foresterie vecchie di Villa Contarini a Piazzola sul Brenta (PD); Villa Venier Contarin di Mira (Ve); Villa Garzoni Carrarettoi a Candiana (Pd).

## Soprintendenza e modesta difformità

Tribunale di Venezia – 31 ottobre 2000 –  
Est. Maturi – Imp. Samuelli

Ove sussista una modesta e parziale difformità dell'opera definitiva rispetto a quella debitamente e previamente autorizzata dalla Soprintendenza a norma della l. n. 1089 del 1939 non è configurabile il reato di cui agli artt. 21 e 59 l.n. 1089 del 1939; in particolare, non è configurabile detto reato là ove si sia accertato che l'unica difformità consiste nel mancato rispetto della prescrizione soprintendentizia di lasciare un corridoio libero fra l'edificio principale e la struttura antistante (padiglione veranda ad uso sala ristorante), tanto più che tale prescrizione appare dettata per consentire il transito dei viandanti e non tanto per tutelare l'immobile nella sua monumentalità.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Allegretti confermato presidente

Eusto Allegretti è stato confermato Presidente della Fiaip nel corso del X Congresso della Federazione. Con lui è stato confermato l'intero vertice uscente. Vice-presidente vicario, Romolo Ferrario. Segretario, Antonio Spina.

Del Comitato fanno anche parte il vicepresidente con delega per l'estero Carletto Facco, il tesoriere Mauro Carmagnola, il responsabile territoriale Centronord Rocco Attinà e il responsabile territoriale Centrosud Alberto Capanna



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

## Comitato esecutivo a Monaco di Baviera

Si è riunito a Monaco di Baviera il Comitato esecutivo dell'Uipi, sotto la presidenza del presidente Van Herwijnen. Il Comitato (al quale ha partecipato, per l'Italia, il vicepresidente confederale Vigne) ha ascoltato i rapporti, oltre che del Presidente dell'Unione, del Segretario generale Paradias e del Rappresentante dell'Uipi a Bruxelles, Conte.

Il giorno precedente, si erano riuniti i Gruppi di lavoro-istituiti in seno all'Uipi – sulle Costituzioni e la restituzione delle proprietà nei Paesi ex comunisti (pres. Gather), tecnico (pres. Vigne) e sulle locazioni (pres. Simecek). Di quest'ultimo fa parte l'avv. Vincenzo Nasini, della Confedilizia di Genova.

Quest'ultimo gruppo ha iniziato i propri lavori con una preliminare disamina delle problematiche locative che sarà successivamente oggetto di approfondimento e dovrà consentire la redazione di un documento che faccia il punto sulla diversa regolamentazione dell'istituto nei vari Paesi. Dal canto suo, il Gruppo tecnico ha focalizzato la propria attenzione sull'atteggiamento da tenere in relazione alle direttive comunitarie (talune già adottate, altre in corso di elaborazione) in tema di salubrità degli immobili, di risparmio energetico, di sicurezza delle installazioni negli edifici europei, che prevedono la realizzazione di interventi spesso non indispensabili e comunque suscettibili di pesanti oneri per la proprietà edilizia. E' stata evidenziata, tra l'altro, la necessità di affermare il principio secondo il quale non è ammissibile che il proprietario sia chiamato a sostenere costi quando è il conduttore a ricavarne i benefici.

Lo scopo finale di tutti i Gruppi di lavoro è quello di individuare strategie comuni e di pervenire alla formulazione di proposte per la difesa a livello europeo, nei diversi settori, degli interessi della proprietà edilizia.



**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA**  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Imposta di registro al 2% per l'affitto di terreno adibito a tartufo

Il contratto mediante il quale una comunanza agraria concede in affitto ad un privato terreni adibiti a tartufo, i quali siano adibiti anche ad usi civici, sconta l'imposta di registro con l'aliquota del 2% prevista per le concessioni demaniali. E' quanto ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 25.10.'01, n. 166/E.

## Fabbricati rurali e Fisco

Su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n.6/01), in una nota dal titolo "Fabbricati rurali ed agevolazioni fiscali" esaustivo commento di una sentenza in materia della Cassazione. Della stessa decisione, sullo stesso numero della stessa rivista, si occupa anche Luigi Cenicola, in uno studio dal titolo "Esclusi i fabbricati rurali di abitazione dalle agevolazioni sulla prima casa: una strana sentenza della Cassazione".

## Un patrimonio da salvaguardare

*Nuova Proprietà Fondiaria* pubblica nel suo numero 11/01 un completo resoconto – a firma Patrizia Carnelli – sul recente convegno tenuto a Torino dalla Proprietà Fondiaria sul tema "Storia e caratteristiche dei fabbricati rurali piemontesi". La sostanza – ben compendiata nel titolo dell'articolo in questione – è che i fabbricati rurali rappresentano un patrimonio che deve essere salvaguardato.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Diritti reali e nuove frontiere

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 1/01), esaustivo studio di Fabio Gritti dal titolo "L'era dell'accesso. A proposito di multiproprietà, diritti reali e nuove frontiere...".

## GIURISPRUDENZA CASA

### Delibere assemblee condominiali, il giudice fin dove può

L'opinione (erronea) diffusa è che il giudice possa tutto. E, per la verità, ce ne sono molti che fanno del tutto per accreditare una convinzione del genere. Ma la Cassazione, perlomeno a proposito del sindacato giurisdizionale delle delibere delle assemblee condominiali, ha fatto chiarezza (sent. n. 05889/01).

“Il sindacato dell'Autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali – ha detto la Suprema Corte – non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condòmini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo d'essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante”.

### Alt al Giudice, davanti alla volontà delle parti

Qualche giudice di merito, ha debordato dalla retta via. Ma ora la Cassazione (in un'importante sentenza: n. 3343/01) ha messo dei paletti ben chiari, per ogni decisione dei giudici inferiori.

“Allorché le parti del contratto di locazione – ha detto la Suprema Corte – abbiano convenzionalmente stabilito, nell'ambito dei propri poteri di autonomia contrattuale, per quanto attiene all'uso della cosa locata, il divieto di ogni forma di innovazione, consentita solo con il consenso (orale o scritto) del locatore, ove quest'ultimo si sia avvalso, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., della clausola risolutiva espressa, il giudice – chiamato ad accertare l'avvenuta risoluzione del contratto per l'inadempimento convenzionalmente sanzionato – non è tenuto ad effettuare alcuna indagine sulla gravità dell'inadempimento stesso giacché, avendo le parti preventivamente valutato che l'innovazione o la modifica dell'immobile locato comporta alterazione dell'equilibrio giuridico-economico del contratto, non vi è più spazio per il giudice per un diverso apprezzamento”.

### Costruzioni su suolo altrui e comune

In una recente sentenza (n. 4120/01, inedita) la Cassazione ha precisato con molta chiarezza le regole che devono essere approvate in tema di costruzioni, rispettivamente, su terreno altrui e comune.

“Alle costruzioni eseguite da uno dei comproprietari su terreno comune non si applica – ha detto la Suprema Corte – la disciplina sull'accessione contenuta nell'art. 934 del Codice Civile, che ne attribuisce la proprietà al proprietario del suolo ma si riferisce solo alle costruzioni su terreno altrui”. “Alle costruzioni in parola – ha detto ancora la Cassazione – si applica la disciplina in materia di comunione, con la conseguenza che la comproprietà della nuova opera sorge a favore dei condòmini non costruttori solo se essa sia stata realizzata in conformità di detta disciplina, e cioè con il rispetto delle norme sui limiti del comproprietario all'uso delle cose comuni, cosicché le opere abusivamente create non possono considerarsi beni condominiali per accessione”.

### Contratto di locazione e Pubblica Amministrazione

La vicenda è esemplare, e la Cassazione l'ha esaminata in modo altrettanto esemplare. Speriamo che la decisione faccia chiarezza una volta per tutte.

“Quando la Pubblica Amministrazione ed il privato stipulano un contratto per far fronte ad esigenze che la Pubblica Amministrazione avrebbe potuto soddisfare anche avvalendosi dei propri poteri autoritativi – ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 4991/01, inedita – le clausole di quel contratto non possono essere considerate, per ciò solo, attributive alla P.A. di poteri che essa avrebbe avuto “iure imperii”, ma non “iure privatorum”. Nella specie, la P.A. ed un privato avevano stipulato un contratto di locazione di immobili da destinare alle vittime di un terremoto, e ciò al fine di evitare la requisizione degli immobili stessi. Il contratto prevedeva tuttavia che se alla scadenza della locazione gli immobili avessero presentato danni superiori alla normale usura, la stima di essi sarebbe stata effettuata dall'ufficio tecnico erariale del Comune. La Corte, cassando la decisione di merito, ha ritenuto che la clausola suddetta, attributiva alla P.A. di un potere unilaterale e vincolante, non poteva essere considerata valida se non previa un'accurata indagine – nella specie mancata – sulla sussistenza di una effettiva volontà della parte privata di vincolarsi ad un accertamento unilaterale della controparte.

*a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia*

## ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA CASALINGHE

### Entro il 31 gennaio '02 il versamento annuale

Scade il 31.1.'02 il termine entro il quale le persone che si sono iscritte all'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni per le casalinghe devono effettuare il versamento annuale di lire 25.000 (euro 12,91), servendosi degli appositi bollettini che possono essere reperiti presso gli uffici postali.

Coloro che nel 2001 si sono iscritti all'Inail, ma che sono stati esonerati dal pagamento del premio assicurativo in quanto in possesso dei richiesti requisiti (titolarità di un reddito lordo fino a 9 milioni di lire annui e appartenenza ad un nucleo familiare con reddito complessivo lordo fino a 18 milioni), non sono soggetti ad alcun obbligo, essendo previsto un meccanismo annuale tacito di rinnovo dell'assicurazione, con l'obbligo di denunciare all'Inail soltanto il venir meno dei requisiti assicurativi o reddituali, entro i successivi 30 giorni.

Coloro che matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria nel corso del 2002, dovranno provvedere all'iscrizione o tramite il pagamento del premio con il bollettino anzidetto, che vale al tempo stesso anche quale iscrizione all'assicurazione, ovvero, se hanno diritto all'esenzione dal premio assicurativo, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.

### Scissione societaria con trasferimento immobile

E' stato chiesto all'Agenzia delle entrate - tramite interpello - se possa considerarsi elusiva l'operazione di scissione parziale, attraverso la quale una società a responsabilità limitata trasferisce l'immobile di cui è intestataria, e in cui è situata la sede legale ed operativa, ad una società immobiliare (che risulterebbe, al termine dell'operazione, partecipata dagli stessi soci della società scissa, con le medesime quote di partecipazione), già costituita, agli stessi valori fiscali riconosciuti in capo alla scissa. L'immobile, a scissione avvenuta, sarà concesso in locazione alla s.r.l. per consentirle lo svolgimento dell'attività principale. Il tutto, allo scopo di separare l'attività principale da quella immobiliare.

La risposta - riportata nella Risoluzione 14.11.'01, n. 183/E - è nel senso di ritenere non elusiva la descritta operazione, a condizione che la scissione non sia strumentale al perseguimento di obiettivi extra-societari e, in particolare, non sia preordinata a trasformare *medio tempore* la plusvalenza sui beni, soggetta ad Irpeg, in una plusvalenza su partecipazioni, soggetta al più favorevole regime fiscale del *capital gain* in capo alle persone fisiche.

### Errata corrige

Sull'ultimo numero di *Cn* è finito un pezzo non corretto, per uno di quei “diavoletti” (oggi, informatici anziché tipografici) che si scatenano a volte nelle aziende grafiche. Il riferimento è all'articolo “Controlli riscaldamento, il punto sulla normativa” pubblicato a pag. 6 di *Cn* di novembre.

Preghiamo di apportare alle raccolte del notiziario, le seguenti correzioni (altre - che pure si potrebbero suggerire - non sono essenziali).

Alla riga 13, correggere la parola “onore” in “onere”.

Alla riga 16, correggere l'espressione “per chi” in “perché”.

Alla riga 18, correggere la parola “scadenza” nella parola “cadenza”.

Ci scusiamo dell'inconveniente con gli affezionati lettori, ai quali chiediamo di perdonarci.

## Wall strett soffre, ma il mattone genera ricchezza

L'ultimo anno e mezzo ha certamente regalato più dolori che gioie al popolo americano per via della debole borsistica. Sembra però che, malgrado il periodo di difficoltà e incertezza, le abitazioni familiari rimangono un'ottima fonte di reddito. Secondo una ricerca condotta dalla National Association of Realtors, i prezzi in salita delle case continuano a generare reddito per i proprietari. In base al sondaggio, i possessori americani di una casa hanno ottenuto quest'anno circa 50.000 mila dollari di "guadagni irrealizzati" grazie al valore dell'immobile. Coloro che invece la casa l'hanno venduta hanno guadagnato 20.000 dollari. In settembre il prezzo medio di un immobile negli Stati Uniti era di 195.000 dollari. La ricerca ha anche evidenziato come i guadagni derivanti dagli immobili siano maggiori di tre o quattro volte quelli delle azioni. Il report dà anche un quadro di come gli americani usano i guadagni derivanti dalla gestione degli immobili. Il 75% di coloro che vendono la casa usano il denaro per finire di pagare la casa dove effettivamente risiedono. Altri invece si riversano su azioni e altri investimenti finanziari. Secondo il sondaggio, per ogni dollaro guadagnato dalla vendita degli immobili, 24 centesimi vengono spesi per beni e servizi o messi in banca.

In Europa, il termine "globalizzazione" viene pronunciato con un certo timore. La parola stessa incute paura. Al contrario, negli Stati Uniti il termine "globalizzazione" in genere suggerisce "opportunità" (anche se ci sono pessimisti pure tra noi).

*Michael Novak*

## Italia condannata dall'Europa per la sicurezza sul lavoro

L'Italia è stata condannata dalla Corte di giustizia europea (causa C-49/00) per essere venuta meno agli obblighi imposti dalla Direttiva 89/391/Cee riguardante l'attuazione di misure volte a promuovere il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori, recepita con il d.lgs. n. 626/94. I profili interessati consistono nel mancato obbligo del datore di lavoro di valutare tutti i rischi per la salute e la sicurezza esistenti sul luogo di lavoro, nell'aver permesso al datore di lavoro di scegliere se utilizzare o meno servizi di prevenzione e protezione esterni in caso di insufficienti competenze interne all'azienda nonché nella mancata definizione delle caratteristiche che devono avere i responsabili delle attività di protezione e di prevenzione dei rischi professionali.

## Una lettera che 24 ore non ha pubblicato

Ho letto con interesse su *24 ore* del 19 ottobre l'articolo del Prof. De Mita sulla recente sentenza della Corte Costituzionale (promossa dalla Confedilizia) che ha svincolato l'esecuzione degli sfratti della previa dichiarazione di regolarità fiscale da parte del proprietario. Ma non è la Corte che ha sbandato, come ritiene l'illustre autore; ha sbandato invece il legislatore nel 1998, quando ha posto l'onere di ben quattro dichiarazioni di regolarità tributaria non già nell'interesse del fisco, ma di una delle categorie in contrasto (quella degli inquilini), per defatigare per quanto possibile l'esecuzione degli sfratti: un esempio classico di sviamento di potere. Non si tratta quindi di contrasto tra diversi interessi di rango costituzionale come quello dei proprietari alla disponibilità degli immobili, e quello del fisco alla riscossione dei tributi, questo ultimo da preferire secondo l'autore dell'articolo.

Per il resto, premesso che ci sarebbe solo da rallegrarsi di una evoluzione della giurisprudenza della Corte rispetto a precedenti risalenti e del tutto eterogenei, nel senso della liberazione del processo civile da oneri non finalizzati al suo funzionamento (come già non bastassero le attuali disfunzioni del peggior servizio pubblico in assoluto), sta di fatto che ben quattro dichiarazioni di adempimenti fiscali di non agevole reperimento e magari posti in essere da precedenti proprietari (come la denuncia ICI, e non dell'ultimo pagamento, come ritiene l'autore), non erano affatto un agevole adempimento per il proprietario, specie se posto alla attuazione di un diritto già sancito e riconosciuto da una sentenza definitiva dell'Autorità Giudiziaria.

*Avv. Nino Scripelliti*  
Coordinamento legali Confedilizia

A differenza del socialismo, gli ordinamenti che si ispirano all'ideale del capitalismo democratico operano riconoscendo i poteri e le naturali competenze di tutti i soggetti sociali, piuttosto che assumere il comando, dirigendo ogni cosa.

*Michael Novak*

## Successo del confronto Novak-Buttigione



Il ministro Buttigione, il direttore dell'ANSA Magnaschi e Michael Novak

Più mercato per combattere il terrorismo. E' la ricetta suggerita da Rocco Buttigione, ministro per le politiche comunitarie, intervenuto a Roma all'incontro sulla società libera, l'economia di mercato e la globalizzazione, organizzato da Confedilizia, e moderato dal direttore dell'Ansa, Pierluigi Magnaschi.

Buttigione ha ribadito il ruolo che l'Europa potrà svolgere nel contesto post-bellico che, se non ci saranno capovolgimenti, potrebbe riguardare a breve l'Afghanistan: avviare rapporti commerciali che aprano la strada alla logica dell'imprenditoria nei Paesi più poveri.

"Una strategia, questa, che può essere un'opportunità per la stessa Europa", ha sottolineato Buttigione, "ma anche una necessità per evitare un'esplo-



Il Presidente confederale con Michael Novak e Buttigione

sione ancora più violenta dell'attuale contrasto tra la civiltà occidentale e quella islamica".

"L'economia libera è valore non solo imprenditoriale ma culturale", ha ribadito dal canto suo l'economista Michael Novak, che ha indicato nel capitalismo e nella democrazia la strada per "liberare i popoli dall'indigenza e liberarli dalla tirannia".

Secondo Novak la qualità migliore del mercato è quella di consentire e favorire la costruzione di comunità multietniche, dando una reale spinta alla cooperazione tra i popoli non solo economica ma anche di ordine culturale.

L'incontro (che è stato introdotto dal Presidente confederale) ha visto la partecipazione di un vasto pubblico di invitati fra i quali numerosi parlamentari.

## Ribelliamoci alla manovre di chi si serve della casa

Intervenendo a Torino al Congresso Nazionale della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), il Presidente confederale ha dichiarato:

"Dobbiamo ribellarci assieme contro chi vuole servirsi della casa e non, servirla. I proprietari di casa debbono già oggi essere dotati di una biblioteca (libretto di impianto, libretto di centrale, libretto dell'ascensore, libretto delle opere) ma in Toscana c'è chi vuole imporci un patentino energetico e al Senato c'è chi vuole far rivivere un progetto del Governo D'Alema che era stato affossato dalle critiche degli organi tecnici. Confedilizia e agenti immobiliari si devono alleare contro categorie che sono favorevoli al libretto per ritrarne un business: fare in modo che i proprietari di casa abbiano più oneri e adempimenti possibili da compiere, per poi fare finta di correre in loro soccorso. Anche l'interdizione dell'uso dell'automobile per i residenti dei centri storici nelle giornate ecologiche abbatte i valori e mummifica le città. Gli investitori stranieri si affacciano ma si ritirano in mancanza di un affidabile ente di certificazione della qualità che solo Fiaip e Confedilizia possono organizzare al pari di un serio osservatorio sul mercato che registri dei dati e non li inventi, per favorire questo o quel grosso affare. Su queste proposte Confedilizia è pronta a continuare una collaborazione con la Fiaip che data da lustri e che ha già conseguito grandi vantaggi".

## GIURISPRUDENZA CASA



Per agire da donne e uomini liberi, i nostri figli hanno bisogno d'imparare a controllarsi e a impossessarsi di un insieme di virtù, abitudini o temperamenti. La libertà senza virtù è una mera fantasia, una forma di illusione.

Michael Novak

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### L'Enel, per le condutture, mercanteggia Case Popolari senza inquilini (favorevoli i Verdi) Ancora "domeniche ecologiche"?

Sul *Corriere della sera* - ed. Lombardia (14/10), Armando Ferrari di Cremona scrive: "La campagna che la Confedilizia ha iniziato ("Puliamo le facciate a spese di chi le ingombra") è sacrosanta. Ho rifatto la facciata di casa mia e l'Enel ha preteso addirittura un milione e 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".

Franco Bertaccini, di Piacenza, così scrive a *il Giornale* (2/11): "La regione Emilia Romagna spenderà 156 miliardi per costruire case popolari. "Non è ora di finirla di gettar via soldi? Qui a Piacenza il notiziario della Confedilizia ha pubblicato che il 12% delle case dell'Istituto case popolari non ha inquilini. E che per trovare un inquilino disposto ad andare in un alloggio popolare, solo perché era alla periferia della città, hanno dovuto interpellarne un'ottantina (regolari "senza casa" in graduatoria, naturalmente)".

Sullo stesso numero dello stesso giornale, questa "lettera firmata" da Onno (Lecco): "Nelle «Istruzioni per la compilazione del Mod. 740/1997» (e anche negli anni successivi) è indicato che oneri deducibili sono "canoni, livelli e censi gravanti sui redditi degli immobili", specificando in seguito che si tratta di "oneri gravanti sui redditi degli immobili che concorrono a formare il reddito complessivo". L'imposta comunale dell'Ici si è visto arrivare una cartella perentoria di addebito, che lo penalizza annullandogli la deduzione. Non si tratta forse anche di una inammissibile tassa sulla tassa? Signor ministro delle Finanze, la viscosità poco chiara (da Visco!) certamente le è sfuggita, ma è tempo di provvedere a favore dei contribuenti, perché chi guarda all'attuale governo ha fiducia in una vera e trasparente equità fiscale".

Di Ici sulla prima casa si occupa Aldo Cossignani di Roma in questa lettera a *Il tempo* (2/11): "Che la Sinistra italiana si fosse ormai da tempo indirizzata verso la più bieca impopolarità era chiaro a tutti, ma che potesse addirittura difendere a spada tratta la tassa più odiosa che esiste come quella di successione penso abbia sorpreso anche qualcuno che vota dalla loro parte. Speculare sulla morte e individuare proprio questa come ulteriore motivo per spillare soldi ai cittadini italiani era qualcosa di inconcepibile che però la Sinistra italiana, più legata alle teorie staliniane di quanto si possa pensare, continuava a mantenere con la pretestuosa scusa di vedere in essa una redistribuzione delle ricchezze. Insomma, anche di fronte alla morte il fisco-sanguisuga italiano doveva, secondo loro, avventarsi sugli eredi per derubarli della loro "ricchezza" acquisita. "Meno male che ci ha pensato Berlusconi", è il pensiero di ogni cittadino italiano. Mi auguro che il governo Berlusconi vada avanti per la sua strada e che si pongano le basi per la totale eliminazione della tassa che si colloca al secondo posto (dopo la successione) per l'odiosità, e cioè quell'Ici sulla prima casa che nel mondo occidentale esiste soltanto in Italia e che impone ai proprietari di immobili di pagare alle istituzioni una sorta di "pizzo" legalizzato ogni anno".

### LA LETTERA DEL MESE

#### Le aree umide e i consorzi di bonifica

**Daniele Silvestri**  
Reggio Emilia

C'è un sito Internet che dimostra che le cosiddette «aree umide» (per le quali la Regione Emilia Romagna fece anche un'apposita legge protettiva) sono una vera risorsa oltre che il paradiso di animali e vegetazione.

Le aree umide sono quelle che si chiamavano una volta paludi e per le quali vennero costituiti i famigerati consorzi di bonifica che ancor oggi (di continuo combattuti dalla Confedilizia) tartassano i proprietari di casa con tasse anche dove di paludi non ce ne sono mai state.

Ma la regione Emilia Romagna (che ha nominato addirittura due assessori per difendere i consorzi di bonifica) dovrebbe mettersi d'accordo con se stessa. Ci vogliono le aree umide o i consorzi di bonifica?

da *la Repubblica* 21.11.'01

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

Il Presidente nell'Ance Emilia-Romagna Giovanni Bentini scrive a *Il Carlino* (5/11): "Innanzitutto mi complimento con il tuo giornale per aver dato ampio spazio ai presidenti di Ance e Confedilizia sulla mancata proroga del beneficio del 36% per le ristrutturazioni edilizie previsto in Finanziaria. Non bisogna essere uomini di governo per capire le ragioni del nostro disagio. Una misura fiscale in edilizia ha tempi di applicazione ben diversi dalla variazione del prezzo della benzina. Un intervento di ristrutturazione va pensato, progettato, concessionato, appaltato ed infine realizzato. Cosa si può fare di tutto ciò in soli sei mesi? E' così che si vogliono incentivare le riqualificazioni dei centri storici, molto onerose per costi di logistica, sicurezza e qualità (spesso sono palazzi antichi e vincolati)? L'agevolazione alle ristrutturazioni porta nelle casse dei Comuni decine di miliardi in oneri che possono venir impiegati per gli investimenti pubblici nei centri storici. Rivolgo quindi un appello alle Regioni ed ai Comuni (Ance) perché si attivino anche loro nella pressione sul governo. Ultima considerazione: un esteso utilizzo di questa normativa senza dubbio favorirebbe l'emersione del sommerso in quanto la documentazione necessaria per accedere allo sgravio fiscale obbliga il contribuente ad utilizzare imprese regolari e non il tradizionale lavoro «in nero»".

Gian Luigi Burlini, di Padova, pubblica questa lettera su *Il Gazzettino* (6/11): "Ci risiamo con le domeniche «ecologiche»! Come al solito chi abita fuori dalle mura può venire in centro a piedi o in bicicletta, o può andare in auto fuori città senza problemi. Chi invece abita in Centro (fra l'altro molto più ampio rispetto alla parte antica già tutelata dalla ztl) è costretto a rispettare un rigido orario per uscire in auto dalla propria abitazione o rientrarvi, se desidera fare una gita sui Colli oppure una visita ad un conoscente che abita fuori città. A tutt'oggi nonostante le molte proteste spesso arrivate anche ai giornali, la nostra Amministrazione non ha saputo o voluto risolvere le giuste esigenze dei cittadini che, come il sottoscritto, abitano nell'area chiusa al traffico. E poi per chi sono "ecologiche" le domeniche? Non certo per chi, nelle immediate vicinanze della zona chiusa, è asfissiato da un traffico doppio. Si dice che per ogni domenica ecologica il Comune riceva dal Ministero per l'Ambiente una consistente somma. Se è così, a quanto ammonta? E quanto costano al Comune gli straordinari della Polizia Urbana, il potenziamento del servizio di autobus, l'organizzazione delle manifestazioni di

## CONFEDILIZIA SERVIZI

intrattenimento? E se rimangono degli utili, come vengono utilizzati? Mi piacerebbe che l'Amministrazione rispondesse a queste domande".

*Italia Oggi* (7/11) ospita questa lettera del Geom. Ermanno Vardenzei di Treviso: "Il presidente degli industriali del Veneto Luigi Rossi Luciani ha detto che "gli imprenditori non vogliono fare gli immobiliari". Bella davvero. Hanno bisogno (dicono) di extracomunitari per le loro aziende, ma la casa devono mettercela gli altri, magari a prezzo scontato perché gli inquilini-operai siano più freschi (e sollevati) sul lavoro e rendano di più. Alla Confedilizia m'hanno dato un contratto che prevede la garanzia dell'industria dove lavora il mio inquilino, ma il titolare dell'azienda non ha voluto firmarglielo. Probabilmente anche lui come il presidente Rossi vorrebbe che gli enti pubblici costruissero nuove case. Così il cerchio si chiude: ci guadagnano loro, i loro colleghi industriali-costruttori e gli assessori comunali all'edilizia, che a spendere e spendere ci stanno sempre".

Su *il Giornale* (10/11) questa lettera di Ferdinando Finizio di Roma: "Finalmente il Fisco si è reso conto che un reddito "figurativo" quale quello catastale, attribuito alla casa di abitazione, non è un reddito "effettivo" e pertanto non è tassabile. E ciò dopo avere, per un notevole numero di anni, ingiustamente tassato i contribuenti su un reddito inesistente (non si pensa di rimediare in qualche modo a questa ingiusta vessazione?). Però, nel consentire tale intassabilità, si è seguito un procedimento contorto, completamente sbagliato, e dannoso per il contribuente il quale è tenuto a comprendere nel reddito complessivo della dichiarazione annuale, anche il reddito "figurativo" della casa di abitazione, salvo detrarlo in una successiva casella. Non c'è bisogno di spiegare al prof. Tremonti - che certe cose le afferra al volo - che se un reddito "figurativo" non è un reddito, non deve e non può far parte del reddito complessivo! Vuole il Fisco fare un ulteriore sforzo e correggere questa stortura?".

Secondo Fabio Meardi di Milano l'antidoto al petrolio è solo il nucleare. Sua è questa lettera su *il Giornale* (12/11): "L'Italia dipende in larghissima misura dal petrolio che giunge dall'Africa del nord e dal medio oriente. L'energia idroelettrica prodotta non è in alcun modo sufficiente e inoltre acquistiamo energia elettrica dalla Svizzera e dalla Francia (energia elettrica, non dimentichiamolo, prodotta da centrali nucleari poste vicino al nostro confine). È lampante che in periodi di tensione con i paesi musulmani, la prima mossa sarebbe quella di "chiudere i rubinetti" e lasciarci all'asciutto. In un'ipotetica escalation militare che potrebbe portare il conflitto addirittura in casa nostra, le nostre forze armate avrebbero capacità operativa solo per un lasso di tempo molto breve. L'unica soluzione, allo stato attuale, è il nucleare: possibile che la nostra classe politica sia tuttora così cieca e senza alcuna lungimiranza?".

Perché De Mita è contro gli sfratti? *Italia Oggi* (14/11) pubblica questa lettera del Rag. Osvaldo Belgioioso (Villa Bertoni - Como): "Il professor De Mita, fratello del più noto irpino, ha scritto sul *Sole-24 Ore* un articolo contro la sentenza della Corte costituzionale che ha sbloccato gli sfratti anche a chi non è in regola col fisco. L'ha scritto sul giornale confindustriale perché alla Confindustria va bene così. Se non si fanno gli sfratti bisogna costruire case popolari e per i costruttori è una pacchia. Non per niente il *Sole-24 Ore* dà sfogo a ogni chiacchiera degli inquilini, per i quali ha un debole, ed è attentissimo ai problemi dell'emergenza abitativa, da risolversi costruendo case, naturalmente".

A firma zannabig@libero.it questa lettera a *il Giornale* del (15/11): "Nelle nazioni liberali lo Stato provvede a custodire e valorizzare unicamente il "proprio" patrimonio storico-culturale, e non si intromette minimamente su quello di proprietà di altri soggetti privati. In Italia avviene esattamente l'opposto! Le collezioni pubbliche, i reperti archeologici e gli altri oggetti d'arte antica in mano pubblica vengono esposti in minima parte e, la restante, spesso neppure catalogata, viene stoccata in depositi poco idonei a custodirla. In compenso lo Stato pretende ora di "tutelare" anche tutti i beni privati, ponendo continui vincoli sugli stessi, tanto è vero che il Testo unico sui Beni culturali (voluta dal precedente governo di centrosinistra) assoggetta alla competenza delle Sovrintendenze qualsiasi oggetto privato (anche contemporaneo) che, a insindacabile giudizio delle stesse, sia di interesse storico, artistico, culturale o "demo-etno-antropologico". In altri termini non si è più "padroni in casa propria".

Il rag. Davide Fumagalli di Lodi così scrive a *Italia Oggi* (15/11): "La presidente dei Verdi, Grazia Francescato, ha scritto che troppi pregiudizi e luoghi comuni bollano i militanti impegnati sul fronte ecologista. Mi dica la Francescato quando i Verdi (anche quando erano al governo) si sono opposti a costruire case popolari e ancora case popolari (anche se restano vuote o sono piene di morosi o vi si può rimanere come in Emilia fino a un reddito annuo di 130 milioni) e a difendere il territorio che viene occupato (e spreco). Mi dica questo, la Francescato, e cambierò parere".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

### Deducibili le somme restituite all'inquilino per canoni riscossi dal de cuius

In risposta ad una istanza di interpello, l'Agenzia delle entrate si è occupata - nella Risoluzione 14.11.'01, n. 184/E - di un caso particolare di applicazione alle locazioni della norma che prevede la possibilità di dedurre dal reddito, ai fini dell'Irpef, "le somme restituite al soggetto erogatore, se hanno concorso a formare il reddito in anni precedenti" (art. 10 del Testo unico delle imposte sui redditi). Nel caso in esame, infatti, il proprietario-locatore che restituisce le somme all'inquilino (canoni versati in eccesso rispetto all'equo canone) non è lo stesso che ha assoggettato ad Irpef le stesse somme in anni precedenti, poiché tali somme si riferiscono ad un periodo in cui proprietario dell'immobile - e quindi titolare del relativo reddito di fabbricati - era la persona da cui l'immobile è stato successivamente ereditato.

La Risoluzione, dopo aver sostenuto che, anche se la formulazione letterale della norma non specifica che la deduzione è consentita a condizione che il soggetto che oggi restituisce le somme sia lo stesso che, in anni precedenti, ha assolto l'Irpef sulle stesse, "in linea di principio" la norma presuppone tale identità di soggetti e rileva che la particolarità dei rapporti giuridici delle persone coinvolte richiede un'analisi specifica.

Poiché infatti - è il ragionamento dell'Agenzia - l'immobile è pervenuto all'attuale proprietario per successione *mortis causa*, si è verificato il trasferimento dei diritti patrimoniali e dei rapporti giuridici facenti capo al *de cuius* ai propri eredi, legittimi o testamentari, nel caso in questione consistente nel subentro sia nel diritto di proprietà sull'immobile sia nei relativi rapporti giuridici in corso alla data della morte, compreso quello derivante dal contratto di locazione. Pertanto, considerato che l'attuale proprietario è chiamato a restituire una parte dei canoni percepiti dal *de cuius* e, quindi, ad eseguire una prestazione patrimoniale derivante da un rapporto giuridico già in corso alla data del decesso e nel quale è subentrato, l'Agenzia ritiene deducibile, ai fini dell'Irpef, l'importo restituito all'inquilino per canoni in precedenza riscossi indebitamente dal *de cuius*, ovviamente nella misura in cui gli stessi hanno concorso a formare il reddito di quest'ultimo.



Il calendario a muro della Confedilizia per il 2002. L'organizzazione ha predisposto per i soci, sempre per il 2002, anche semestrali tascabili nonché la classica agendina tascabile, con l'organigramma confederale ed elenco sedi, responsabili e numeri di telefono di tutte le Associazioni territoriali e loro Delegazioni

### IN ITALIA PER LA CONFEDILIZIA

Signor direttore - In Italia per un incontro organizzato dalla Confedilizia, mi permetto di dirle che come americano ho provato una forte commozione nel profondo del mio cuore per le migliaia di italiani presenti in Piazza del Popolo per la manifestazione del 10 novembre scorso. Raramente ho visto sventolare tante bandiere americane, anche se da tempo conosco la speciale simpatia che esiste tra italiani e americani, questo loro legame particolare. In quell'occasione, però, che ha inteso ricordare proprio la tragedia dell'11 settembre scorso, io mi sono sentito profondamente commosso. Grazie Italia!

Michael Novak

La lettera che Michael Novak (la cui presenza in Italia ha avuto vasta eco sulla stampa nazionale) ha scritto a *Il Foglio* (16.11.'01)

### EURO E MATTONE



Pratico ed esaustivo volumetto edito da *24ore* e curato da Mario Breglia, con consigli per l'acquisto delle case in Italia e all'estero

## DALLE RIVISTE...

## Boom di capitali sugli immobili Rumori da locali pubblici, aspetti penali Tremonti bis, occupazioni appropriative e responsabilità del mediatore

Alfredo Storto pubblica sulla rivista dell'esecuzione forzata (n. 2/01) un documentato studio - molto utile anche per le esecuzioni di rilascio - sul tema "I provvedimenti del giudice dell'esecuzione di cui agli artt. 610 e 613 c.p.c."

Su *Giurisprudenza italiana* n. 9/01 nota a sentenza di Sara Tommasi sul tema "Rescissione del preliminare e diritto di prelazione" e di Romana G. Piscitelli sul tema "Regolamento condominiale e vincolo di destinazione del sottotetto". Sul numero successivo della stessa rivista, nota a sentenza di Valeria Corriero sul tema "Riequilibrio del vincolo sinallagmatico del preliminare ad opera del giudice" e di Rosamaria Zuccaro sul tema "Dinierno di rinnovazione del contratto alla prima scadenza e specificazione del motivo".

Su *dedalo* (n. 10/01) articolo di Paolo Stefanato sul lessico dell'edilizia e studio di G. Morri e C. Ferrero sul tema "Finanza e mercato immobiliare".

La *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 3/01) pubblica studi di Aldo Carrato sulla disciplina del decreto ingiuntivo nel procedimento di sfratto per morosità e di Raffaele Frasca sul rito delle locazioni.

Sul n. 7-8 del *Foro italiano* "Riflessioni minime" sempre di Raffaele Frasca sulla nozione di immobile urbano in relazione al rito locativo e alla nuova regola di competenza territoriale di cui all'art. 21 cod. proc. civ.

Con la consueta precisione, Gino Pagliuca pubblica su *Panorama* del 15/11 un completo articolo (con intervista, anche, al Presidente confederale) dal titolo "Mattoni d'oro. Boom di capitali sugli immobili".

"I diritti di abitazione e di uso del coniuge superstite nella successione legittima": è il titolo dello studio che Giuseppe Tedesco pubblica su *Giustizia civile* (n. 9/00).

Fabio Belloni tratta su *Immobili & Proprietà* (n. 11/01) il tema "Rumori da locali pubblici: un problema di attualità con possibili profili di rilievo penale".

Del regime di determinazione del valore dei fabbricati ai fini Ici prima della notifica dell'atto di attribuzione della rendita tratta Mario Trimeloni su *La finanza locale* (n. 10/01), in margine alla Circolare Ministero finanze in argomento.

Nota a sentenza di Stefano Giove in materia di risarcimento danni da ritardato rilascio e indennità di avviamento su *Il Corriere giuridico* (n. 10/01).

Sul n. 10/01 di *Danno e responsabilità* articolo di Vincenzo Carbone dal titolo "Epicidio per il fatto illecito da occupazione appropriativa?". Sul successivo numero della stessa rivista, nota a sentenza di Francesca Plebani su condominio parziale e responsabilità da fatto illecito.

Della responsabilità professionale del mediatore tratta Costanza Radice su *i Contratti* (n. 10/01).

Diversi articoli da segnalare su *Consulente immobiliare* (n. 665). Sono quelli di Giampaolo Giuliani e Marco Zandonà (Tremonti bis: la detassazione degli investimenti immobiliari), Gianluca Groppi (Sulla soppressione dell'imposta successioni e donazioni) e di Antonio Piccolo (Dichiarazione di successione e Ici).

La *Rivista amministrativa della Repubblica Italiana* (nn. 1-2/01) ospita uno studio di Umberto Zuballi su programmazione urbanistica e risarcimento dei danni.

"Alcune considerazioni a prima lettura" sulla nuova disciplina del turismo sono svolte da Francesco Morandi sulla *Rivista Giuridica della Circolazione e dei Trasporti* (n. 3/01).

Ancora della Tremonti bis e dell'investimento in immobili: ne tratta Gianfranco Ferranti sul *Corriere tributario* n. 43/01, sul quale compare anche un articolo di Lauro Alemanno e Franco Ricca sulla soppressa imposta successioni-donazioni.

Riflessioni di Eugenio Righi sulla vicenda "recuperi Ici" pubblica il *Bollettino tributario* (nn. 15-16/01). Sul n. 21 della stessa rivista, ancora dell'abolizione dell'imposta successioni-donazioni (ne tratta Ubaldo Perrucci) mentre Gianni Aiello scrive una nota a sentenza sul tema "L'acquisto della prima casa e i termini di decadenza per il recupero delle imposte normali. Intervengono le Sezioni Unite della Corte".

Per finire, il *fisco*. Sul n. 40/01, studio di Giancarlo Tomasin ed Enrico Zanetti sulla rideterminazione dei valori di acquisto di terreni edificabili. Sul n. 41, altro studio (questa volta di Diego Cavaliere) sull'abolizione dell'imposta successioni-donazioni. Argomento di cui tratta, ancora, Giovanni Turri sul numero successivo della stessa rivista.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Conedilizia

## RECENSIONI

## Attualità

Fabrizio Falconi, Antonello Sette, Osama Bin Laden. *Il terrore dell'Occidente*, Fazi ed., pp. 145.

La ricostruzione della vita, del pensiero e delle motivazioni dell'uomo che ha dichiarato guerra alla civiltà occidentale, realizzata - anche attraverso documenti e dichiarazioni - con l'intento di chiedersi i perché di tutto ciò senza "confondere le vittime coi boia".

## Costume

Cecilia Gatto Trocchi, *Storia esotica d'Italia*, Piemme ed. pp. 254.

Documenti alla mano, l'Autore sostiene che la storia d'Italia - da Garibaldi a Mazzini, da d'Azeglio a Cavour - è intessuta da un filo sotterraneo di interessi per la magia, il super occulto e la dimensione sapienziale e misterica.

## Diritto

Sergio Scalia, *L'autocertificazione*, Buffetti ed., pp. 123.

Un esame della normativa che ha esteso i casi di utilizzo dell'autocertificazione, precisando termini e requisiti di applicazione, i soggetti responsabili, le sanzioni e il trattamento fiscale.

Aldo Stesuri, *Gli arbitri, mandato, responsabilità, funzioni*, Giuffrè ed., pp. 166.

L'opera esamina la figura dell'arbitro nella sua autonomia, quale soggetto svincolato dal procedimento. Oggetto dell'analisi sono i presupposti e i requisiti per la nomina dell'arbitro, le facoltà arbitrali e le relative prescrizioni. L'ultima parte del lavoro si occupa delle obbligazioni fiscali degli arbitri.

Alberto Melloni, *Il conclave*, Il Mulino ed., pp. 198.

Un'istituzione quasi millenaria - letteralmente, il "luogo chiuso in cui si riuniscono i cardinali per eleggere il pontefice" - dove poche persone conferiscono ad un eletto un'autorità assoluta a vita, viene analizzata per ripercorrere la storia dell'elezione papale nelle sue complesse stratificazioni politiche e teologiche.

## La nomina dell'amministratore

CONDominio

Il lettore è un condomino di un piccolo condominio, costituito da quattro appartamenti di uguale metratura. L'altro condomino, che detiene la maggioranza millesimale, vuole imporre la sua volontà, specie per le decisioni importanti, come l'installazione del cancello automatico o del videocitofono. Ora vuole nominare un amministratore di sua fiducia per redigere il regolamento condominiale. Il lettore vuole conoscere i suoi diritti e se si possono applicare le norme dell'art. 1136, secondo e quarto comma, c.c., in base alle

quali per la nomina dell'amministratore è richiesta la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio.

Un caso identico è stato affrontato da una sentenza della Corte di Cassazione (n. 4721/2001), in tema dei c.d. «condomini minimi», quei condomini, cioè, formati da due soli condomini. Con tale sentenza, la Corte ha confermato il suo costante orientamento sul punto, stabilendo che, nei condomini minimi, «non si applica la disciplina dettata dall'art. 1136 c.c., che richiede per la regolare costituzione dell'assemblea e per la validità delle relative delibere maggioranze qualificate con riferimento al

numero dei partecipanti al condominio ed in rapporto al valore dell'edificio condominiale; ma, in forza della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 c.c., le deliberazioni di detto condominio, ivi comprese quelle attinenti la nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista dagli artt. 1105 e 1106 c.c. per l'amministrazione della comunione legale, di cui il condominio costituisce una specie». Quindi la Cassazione, art. 1136 c.c., in tema di costituzione delle assemblee condominiali e di deliberazione delle decisioni, presuppone necessariamente un numero di condomini superiori a due, poiché, con riferimento all'ipotesi principale

di assemblea in prima convocazione, il legislatore ha indirettamente richiesto la sussistenza di un elemento strutturale (quello del numero dei condomini superiore a due) che è assente, per definizione, nei «condomini minimi». Nel caso prospettato si applica l'art. 1106 c.c. che stabilisce che, con la stessa maggioranza stabilita dall'art. 1105 secondo comma, per le deliberazioni che hanno oggetto atti di ordinaria amministrazione, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune e può essere nominato un amministratore, anche estraneo alla comunione, determinandone i poteri e gli obblighi. Poiché l'art. 1105, secondo comma, c.c., stabilisce che la maggioranza va calcolata in base al valore delle quote, il nostro lettore non ha il diritto di

ottenere dall'autorità giudiziaria l'annullamento di una delibera, approvata con la sua opposizione, che nominasse un amministratore a lui non gradito. Il problema si pone invece nei mini condomini nei quali i due condomini detengono quote di uguale valore. In situazioni di quel genere, in caso di disaccordo, non resta che ricorrere al tribunale secondo l'art. 1105, quarto comma, c.c., in base al quale «se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria». Il tribunale provvederà in camera di consiglio e potrà anche nominare un amministratore. Per quanto riguarda le innovazioni (cancello e videocitofono), il no-

stro lettore poteva invece validamente opporsi, poiché l'art. 1108 c. c. non solo stabilisce che le innovazioni non devono comportare spese eccessivamente gravose, ma prevede anche, per la validità delle delibere, la maggioranza numerica dei partecipanti alla comunione che rappresenti almeno due terzi del valore della cosa comune. E' per questo che la Cassazione (sent. n. 1604/1975) ha stabilito che, indipendentemente dal valore delle rispettive quote, in un condominio con due condomini in disaccordo sulle spese innovative, l'interesse di uno dei due all'innovazione non trova nell'ordinamento tutela giuridica per superare l'opposizione dell'altro.

Giorgio Parmeggiani  
Coordinamento legali  
Conedilizia

## Le province più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente - rapporto iscritti/popolazione

N. pos.	Provincia	N. pos.	Provincia
1	PIACENZA	16	TRIESTE
2	PARMA	17	BERGAMO
3	GENOVA	18	LODI
4	BOLZANO	19	COMO
5	ASTI	20	FIRENZE
6	BELLUNO	21	NOVARA
7	SAVONA	22	MODENA
8	LA SPEZIA	23	RAVENNA
9	BOLOGNA	24	PERUGIA
10	GROSSETO	25	ROVIGO
11	FORLÌ-CESENA	26	IMPERIA
12	RIMINI	27	TERNI
13	PISA	28	VARESE
14	UDINE	29	SASSARI
15	MILANO	30	VERONA

## Le regioni più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente - rapporto iscritti/popolazione

N. pos.	Regione	N. pos.	Regione
1	LIGURIA	7	TOSCANA
2	EMILIA-ROMAGNA	8	PIEMONTE
3	TRENTINO-ALTO ADIGE	9	VENETO
4	FRIULI-VENEZIA GIULIA	10	SARDEGNA
5	LOMBARDIA	11	PUGLIA
6	UMBRIA	12	CAMPANIA
		13	LAZIO
		14	ABRUZZO
		15	MOLISE

## Incontro tecnico TuttoNormel 2002

Nei prossimi mesi di febbraio-marzo 2002 si svolgerà, come ogni anno, l'Incontro Tecnico TuttoNormel dedicato a quanti sono chiamati a rispettare e fare rispettare le norme CEI e di legge nel settore elettrico, in collaborazione con il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali, la Confederazione Nazionale dell'artigianato, la Confartigianato e l'Associazione Italiana Addetti alla Sicurezza.

Nel prossimo Incontro Tecnico TuttoNormel, che si svolgerà in dieci città in tutta Italia, saranno illustrati e discussi i seguenti temi:

- Varianti alla norma CEI 64-8:
  - Impianti di illuminazione pubblica
  - Luoghi a maggior rischio in caso d'incendio
  - Sezionamento e comando
  - Obbligo della protezione contro le sovratensioni.
- Legge 46/90: varianti introdotte dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
- Problemi relativi alla marcatura CE, documentazione e certificazione dei componenti degli impianti elettrici.
- Scelta e installazione degli SPD per la protezione contro le sovratensioni
- Il nuovo assetto legislativo per le verifiche degli impianti di terra, dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche e impianti anti-deflagranti. La revisione del DPR 547/55.

Un'occasione di aggiornamento e approfondimento normativo per discutere problemi, scambiare esperienze, ottenere pareri da autorevoli normatori ed esperti, al quale partecipano ogni anno circa settemila persone.

Ai partecipanti all'Incontro Tecnico TuttoNormel saranno distribuiti gratuitamente due nuovi manuali: uno sul cablaggio strutturato e un altro su canali e passerelle.

L'Incontro Tecnico TuttoNormel 2002 si svolgerà secondo il seguente calendario: Torino 27 febbraio 2002; Pisa 28 febbraio 2002; Bologna 5 marzo 2002; Napoli 7 marzo 2002; Milano 12 marzo 2002; Venezia 14 marzo 2002; Bari 19 marzo 2002; Roma 21 marzo 2002; Cagliari 26 marzo 2002; Catania 28 marzo 2002.

L'Incontro Tecnico TuttoNormel 2002 è organizzato in collaborazione con le società: APC - BTICINO - IMQ - LEGRAND - ZUCCHINI

Per ulteriori informazioni rivolgersi a TuttoNormel, Strada dei Ronchi 29, 10133 Torino, tel. 011-661.1212 r.a. - Fax 011-661.8105 r.a. - Email: info@tne.it - Internet: www.tne.it

## Ristrutturazioni con 36%: in ottobre +37.000

L'utilizzo delle agevolazioni fiscali per gli interventi sugli immobili residenziali nel mese di ottobre '01 ha fatto registrare un notevole incremento (+37 mila comunicazioni). Lo comunica l'Agenzia delle entrate, rilevando come mai, dall'entrata in vigore nel '98 delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie, si era registrata una crescita così decisa del numero delle comunicazioni. Il saldo complessivo dall'entrata in vigore della legge è pari a un milione e 37 mila.

Le comunicazioni pervenute da gennaio a ottobre '01 sono state 268 mila, mentre nello stesso periodo del 2000 gli invii non avevano superato la soglia dei 226 mila: 42 mila comunicazioni in più, pari a un incremento del 21%. Dall'analisi dei dati per aree geografiche, infine, esce consolidata la posizione delle regioni settentrionali, che si confermano le più dinamiche nel ricorrere alle agevolazioni in questione.

### LALENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

## LA DICHIARAZIONE DI «NECESSITÀ ABITATIVA»

La legge 431/98 ha espressamente abrogato la norma del decreto 551/88 che, ai fini dell'ottenimento prioritario della forza pubblica per l'esecuzione di uno sfratto, prevedeva che il locatore interessato potesse attestare, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di avere urgente necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria o di un immediato congiunto. L'abrogazione era stata disposta nell'ottica che l'Autorità amministrativa (spogliata dal legislatore, dopo un decennio, di ogni competenza in materia di «sfratti», demandata esclusivamente ai giudici) non frapponesse ostacoli di sorta alle esecuzioni di rilascio. Si capisce che questi ostacoli, in un modo o nell'altro, da qualche parte sono ancora rimasti. E il Tribunale di Firenze (giudice Mascagni) ha dovuto allora occuparsi del problema. La conclusione è stata che, se anche non esiste più la possibilità di rendere la dichiarazione di cui s'è detto, l'«urgente necessità» (ai fini dell'ottenimento prioritario della forza pubblica) possa essere dichiarata direttamente dal Giudice dell'esecuzione. «Pare in-

dubitabile - secondo il Tribunale - che il giudice, anche e soprattutto in conseguenza del potere di graduazione degli sfratti riconosciutogli dall'articolo 6 della legge 431/98, possa riconoscere la sussistenza di una situazione di necessità abitativa rilevante agli effetti del tempo della effettiva esecuzione, nell'ambito di un razionale e trasparente meccanismo di smaltimento degli sfratti. Conclusione di buonsenso, ma - di certo - una forzatura dell'anzidetta normativa, sia pure indotta da comportamenti (che centellinano per gli sfratti quella forza pubblica che c'è invece sempre per gli stadi) che il legislatore - in uno Stato di diritto - non poteva prevedere.

Il legislatore non poteva, cioè, prevedere che lo Stato disfacesse con una mano (prefetti o questori) ciò che faceva con un'altra (giudici). Non per niente il Tribunale di Milano (ord. n. 724/2000) è giunto ad una conclusione opposta a quella di Firenze: e cioè che sia «inefficace» la dichiarazione ex decreto n. 551/98 resa dal locatore dopo l'entrata in vigore della nuova legge.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 4.11.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Tariffe Gabetti, sconto 25% ai soci Confedilizia

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

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

## Con Ici, Tarsu e addizionale Irpef un 2001 da 27 mila miliardi per i Comuni

Comuni sempre più esosi con i propri cittadini: nel 2001 nelle casse degli enti locali dovrebbero arrivare circa 27.400 miliardi di lire da Ici, Tarsu e addizionale Irpef con una crescita sul 2000 di circa il 4,5 per cento. E' quanto emerge da un'analisi del Consorzio Anci Cnc per la fiscalità locale. Ogni cittadino, compresi i neonati, paga in media poco più di mezzo milione (515 mila lire) ma le differenze tra le varie città sono enormi: i più tartassati sono i bolognesi con 922 mila lire a testa, seguiti dai romani con 901 mila lire e dagli abitanti di Firenze con 873 mila lire. Sotto la media Napoli con 497 mila lire e Aosta con 476 mila lire. Fanalino di coda è Reggio Calabria con 189 mila lire.

L'Ici si conferma il tributo più importante con i suoi 18.200 miliardi di lire di gettito atteso per il 2001, seguito dalla Tarsu con 7.200 miliardi e dall'addizionale Irpef con 2 mila miliardi.

## Condomini in lite per la canna fumaria

Spesso nei condomini, anche per questioni di scarso rilievo, non si esita a rivolgersi ai tribunali. Così dell'installazione di una canna fumaria sul retro di un edificio si è interessata, dopo anni di controversia, la Corte di cassazione (sentenza 16-5-2000, n. 6341). Ribaltando le decisioni dei giudici di merito, la suprema Corte ha ritenuto del tutto lecita la condotta del condomino che tanto aveva indisposto i suoi vicini.

Il muro perimetrale esterno di un edificio fa parte delle cose comuni. La funzione non è solo quella di sorreggere il fabbricato e di proteggere i locali dagli agenti atmosferici, ma anche quella di consentire l'appoggio di insegne, tubazioni, camini eccetera. L'utilizzazione, da parte del singolo, del muro perimetrale per esigenze private è legittima, sempre che non impedisca l'altrui uso, non pregiudichi la stabilità dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico. Per quanto riguarda quest'ultimo, la Corte ha osservato che l'appoggio della canna fumaria comporta un mutamento delle linee originarie; questo non significa però che essa determini lesione del decoro, dal momento che non incide sull'aspetto dello stabile, specialmente se, come nel caso concreto, il tubo viene sistemato sul retro dell'edificio. c.b.

da Famiglia Cristiana n. 27/00

Il commercio e l'industria sono una condizione necessaria per il successo di un governo repubblicano ("governo del popolo, fatto dal popolo e per il popolo"), perché essi in primo luogo producono i beni per una vita migliore, in secondo luogo sconfiggono l'invidia attraverso il maggior numero di opportunità e la crescita economica, in terzo luogo rendono improbabile la tirannia di una maggioranza, frazionando gli interessi economici in una miriade di possibilità.

Michael Novak

## L'Eurodecalogo per il proprietario di casa e il condominio

1. L'introduzione dell'euro, il cui tasso di cambio è irrevocabilmente fissato in lire 1936,27 per euro, non ha alcun effetto sul valore delle obbligazioni stipulate contrattualmente né consentirà di modificare o risolvere unilateralmente i contratti di locazione sorti tra le parti.
2. La ridenominazione dei valori dei canoni di locazione, degli oneri accessori, dei depositi cauzionali, delle spese ecc. sarà automatica dal 1° gennaio 2002. Le bollette elettriche, del gas, dell'acqua e del telefono rechneranno gli importi dovuto nella nuova moneta, ma (per ridurre al minimo gli effetti delle approssimazioni derivanti dal cambio) i corrispettivi unitari relativi a tariffe, prezzi, servizi ed opzioni saranno riportati con almeno 6 cifre decimali. Gli importi che derivano dalla moltiplicazione dei corrispettivi unitari per la quantità fruita nonché le voci finali delle fatture saranno espressi in euro con arrotondamento alla seconda cifra decimale.
3. Il locatore non ha alcun obbligo nei confronti del conduttore; comunque, entro dicembre 2001, è opportuno che il proprietario invii all'inquilino una lettera nella quale determini in euro il canone dovuto a far tempo dal 1° gennaio 2002, fatta salva ogni previsione contrattuale relativa all'adeguamento e/o aggiornamento dello stesso. Attenzione a non accettare assegni bancari e cambiali in lire emessi dal 1° gennaio 2002: non sono validi e non valgono neanche come titoli di credito.
4. Tutti i conti correnti bancari e postali - quindi anche il deposito cauzionale, se costituito in tale forma - che partecipano all'unione monetaria verranno convertiti automaticamente in euro dal 1° gennaio 2002. Banche e Poste, previa informativa da pubblicarsi sulla Gazzetta Ufficiale, possono anche prima trasformare in euro i conti, salvo che il titolare non richieda per iscritto, entro 15 giorni dalla pubblicazione di cui si è detto, di mantenere la denominazione in lire fino al 31 dicembre 2001.
5. I conti correnti condominiali verranno automaticamente ridenominati in euro a partire dal 1° gennaio 2002. Anche questi conti possono anche prima essere convertiti in euro dalla banca o dalle Poste a meno che i singoli amministratori condominiali non richiedano per iscritto, entro 15 giorni dalla data di pubblicazione della precitata informativa, di mantenere la denominazione in lire dei conti fino al 31 dicembre 2001.
6. L'entità dei debiti o dei crediti resterà invariata e verrà ridenominata in euro automaticamente a partire dal 1° gennaio 2002.
7. I mutui ipotecari non potranno essere modificati o risolti unilateralmente a causa dell'euro; le ipoteche con scadenza dopo il 1° gennaio 2002 verranno convertite automaticamente in euro al tasso di cambio fissato.
8. Il proprietario ed il condominio, in qualità di datori di lavoro, dal 1° gennaio al 28 febbraio 2002 potranno scegliere di corrispondere le retribuzioni in lire (esclusivamente tramite banconote e monete) o in euro; a partire dal 1° marzo 2002, le retribuzioni potranno essere corrisposte solo nella nuova moneta.
9. Il proprietario ed il condominio non hanno alcun obbligo nei confronti dei lavoratori dipendenti (dipendenti colf compresi), ma anche in questo caso è opportuno l'invio di una lettera (entro dicembre 2001) nella quale si determini in euro l'ultima retribuzione mensile corrisposta, con avviso che - a parte ogni altra variazione e/o adeguamento dovuti - a partire dal 1° 1.2002 troverà applicazione - per i dipendenti il cui rapporto è regolato dal Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati - l'Accordo 10.1.2001 relativo al Contratto collettivo nazionale di settore, stipulato il 15.12.1999 fra la Confedilizia, in rappresentanza della proprietà, ed i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucs-Uil, in rappresentanza dei lavoratori. La lettera per i dipendenti colf conterrà invece l'avvertimento che con l'1.1.2002 troverà applicazione l'aggiornamento dei minimi retributivi che sarà stabilito dalla Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo (art. 41 Contratto collettivo nazionale rapporto di lavoro domestico 8.3.2001) secondo le variazioni del costo della vita rilevate dall'Istat.
10. Tasse, imposte, versamenti a Enti previdenziali o a fondi pensionistici dal 1° gennaio fino al 28 febbraio 2002 potranno essere corrisposti in lire (esclusivamente tramite banconote e monete) o in euro; successivamente solo in euro.

CONFEDILIZIA HA PREDISPOSTO I MODELLI DELLE LETTERE DA INVIARSI DA PARTE DEI PROPRIETARI DI CASA E DEI CONDOMINII.

L'ADERENTE ASSINDATCOLF HA PREDISPOSTO IL MODELLO DI LETTERA DA INVIARSI AI DIPENDENTI COLF.

A cura della Confedilizia - SERVIZIO EURO-DAY

Confedilizia chiede ai comuni il risarcimento dei danni per i cittadini residenti

## E' scontro sulle ecogiornate

### Sforza Fogliani: è un vero sequestro in casa

DI ALESSANDRIA RICCIARDI

Sulle domeniche a piedi i comuni vanno davanti al giudice. Sono state avviate da Confedilizia, la confederazione nazionale dei proprietari di im-

Corrado Sforza Fogliani



grammi strutturali e permanenti e dell'ampiezza delle aree soggette a chiusura del traffico «in relazione alla popolazione interessata». Una priorità, questa, che ha indotto molti grandi comuni a vietare la circola-

da ItaliaOggi 3.11.'01

La campagna della Confedilizia perché non sia interdetto il traffico ai residenti nelle c.d. domeniche ecologiche ha già avuto i suoi effetti. Ma contro i «sequestri in casa» continueremo la nostra battaglia, anche al Tar

## Poco più di 34.000 gli sfratti pendenti nelle città metropolitane

Ammontava a poco più di 34.000 il numero degli sfratti - sia per finita locazione sia per morosità - in carico presso gli uffici degli Uffici Giudiziari delle 11 città metropolitane al 1° agosto di quest'anno. Lo rende noto la Confedilizia sulla base di una ricerca condotta in collaborazione con l'Unione Italiana Uffici Giudiziari.

Sulla base delle rilevazioni effettuate, la città metropolitana con il maggior numero di sfratti pendenti è Milano, mentre quella con il minor numero è Bari. Se si rapporta il numero delle procedure di sfratto in carico alla popolazione residente nel Comune interessato, si rileva che la città che, in percentuale, ha il maggior numero di sfratti pendenti è Firenze, mentre quella con il rapporto più basso è Palermo. Negli ambienti della Confedilizia si è rilevato che si tratta di un dato pressoché fisiologico, atteso che gli sfratti per finita locazione pendenti presso tutti i Tribunali d'Italia al giugno '99 erano pari a 28.965.

“La legge Zagatti sulle locazioni abitative - ha dichiarato il Presidente confederale - ha funzionato sotto più aspetti. Prima di tutto, perché ha consentito di calcolare il numero esatto delle esecuzioni di rilascio e, così, di fare giustizia delle cifre milionarie che sono girate a casaccio per tanto tempo, come fossero numeri del lotto. In secondo luogo, perché si è rivelata fondamentale la scelta di demandare la materia anziché ai Prefetti (che non avevano fatto altro che accumulare sfratti a sfratti) ai Giudici, che - facendo buongoverno della materia - hanno gradualmente raffreddato il problema, così portandolo ai normali livelli attuali. A questo risul-

Sfratti pendenti al 1° Agosto 2001 nelle città metropolitane	
Bari	420*
Bologna	1.323
Catania	841
Firenze	6.907
Genova	1.134
Milano	8.512
Napoli	2.577
Palermo	619
Roma	7.352
Torino	3.185
Venezia	1.540
<b>Totale</b>	<b>34.410</b>
<i>Ricerca Confedilizia-Unione Italiana Uffici Giudiziari</i>	
* Stima	

tato hanno molto concorso anche i contratti agevolati (oggi, circa il 30% del totale), nonostante siano stati ben pochi i Comuni che hanno ridotto l'Ici o addirittura che l'hanno azzerata per questi contratti, come hanno fatto Bologna e Pisa. E ancor meno sono stati i Comuni che si sono avvalsi della possibilità, prevista dalla nuova legge, di stipulare direttamente contratti in qualità di conduttori per soddisfare le esigenze abitative degli sfrattati”.

## Leggere, riflettere e ... valutare

Adnkronos 16:38 28-Nov-2001

ROMA: UPPI, NECESSARIA URGENTE LEGGE SU SICUREZZA FABBRICATI =

Roma, 28 nov. (Adnkronos) - E' necessaria un'urgente legge sulla sicurezza dei fabbricati. E' quanto afferma oggi il presidente dell'Unione dei Piccoli Proprietari Immobiliari (Uppi), Maurizio Barbiero in una nota. "Nonostante sembrano esservi specifiche responsabilità" dopo il tragico crollo di un palazzo a Roma -ha dichiarato- e' divenuta imprescindibile l'emanazione di una normativa istitutiva del "libretto fabbricati" che imponga il monitoraggio capillare degli stabili, del loro sottosuolo e dei servizi. In maniera tale da intervenire tempestivamente con le necessarie opere che possano prevenire i troppo ricorrenti eventi luttuosi".

La segreteria dell'Uppi, -conclude la nota- si occuperà dell'argomento e deciderà le opportune iniziative per spingere l'attuale Governo ad affrontare urgentemente la problematica e presentare in Parlamento il disegno di legge recentemente predisposto dal senatore Manfredi.

(Eca/Gs/Adnkronos)

28-NOV-01 16:37

Lo stesso giorno di questo lancio Adnkronos, si è svolta a Palazzo Macuto, avanti la Commissione bicamerale Questioni Regionali (Pres. sen. Alberti Casellati; rel. on. Ghiglia), un'audizione parlamentare della Confedilizia (e solo della Confedilizia). Il Presidente confederale - che era accompagnato dal Segretario Generale - ha ribadito alla Commissione parlamentare l'opposizione al "libretto casa" della nostra organizzazione, che - per la sua forza e rappresentatività - non può rifiutarsi di accettare che vengano imposti ai proprietari di casa (già gravati di imposte e tasse di ogni genere) nuovi, inutili (e solo costosi) adempimenti. Confedilizia si è detta, da sempre, favorevole - solamente - ad accertamenti seri, su fabbricati e zone a rischio, individuati a mezzo di trasparente procedura pubblica. Ma imporre l'obbligo del "libretto casa" indiscriminatamente per tutti i fabbricati vorrebbe dire, solo, creare un nuovo lavoro "socialmente utile" (cioè, inutile) per professionisti senza clienti e costruttori senza committenti, ed a carico dei soliti noti (i proprietari di casa).

## TUTTOCONDOMINIO

### Doppi vetri in condominio

L'esecuzione nell'edificio in condominio di opere che, pur incidendo su beni di proprietà esclusiva, mettano in pericolo interessi comuni tutelati dalla legge, quello connesso al decoro architettonico dell'edificio, che costituisca un particolare aspetto del godimento dei beni e servizi comuni, è legittimamente disciplinata non solo direttamente dal regolamento condominiale ma anche fissata su delega di questo, dall'assemblea condominiale, tra i cui compiti è compresa la disciplina della conservazione e manutenzione delle cose comuni. Conseguenza che l'eventuale impugnativa, da parte del condomino che contesti la valutazione dell'assemblea che abbia ritenuto la contrarietà al decoro dell'edificio di una data opera (nella specie: apposizione dei doppi vetri nelle finestre degli appartamenti) e l'abbia vietata, va proposta nei termini stabiliti dall'art. 1137 c.c., senza che rilevi che all'epoca della delibera il condomino non fosse ancora tale, poiché gli eventi causati dagli originari condomini restano vincolati dalle delibere assembleari legittimamente prese a suo tempo in ordine agli interessi comuni del condominio (così, Cass. 11 agosto 1982, n. 4542).

Per Cass. 21 maggio 1997, n. 4509, poi, "in materia di condominio negli edifici, l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, così costituendo degli oneri reali". (Nella specie si controverteva in ordine alla realizzazione da parte di un condomino di una doppia finestra, mediante installazione di un secondo telaio a vetri sul lato esterno di una finestra del suo appartamento; la S.C. ha rigettato il motivo di ricorso con cui si censura la sentenza impugnata per avere ritenuto legittima l'opera in base ai criteri di cui agli artt. 1102 e 1122 c.c., in assenza, in concreto, di un pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio, ma ha annullato la medesima sentenza per difetto di motivazione perché, nell'interpretare la clausola del regolamento condominiale contrattuale richiedente il consenso preventivo dell'assemblea condominiale per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che potesse modificare la stabilità e lo stato di decoro dell'edificio, non aveva preso in esame l'ipotesi, prospettata dal condominio, che la stessa clausola, prevedendo l'obbligo di ripristino dello stato di fatto come sanzione per l'esecuzione delle modifiche in difetto di autorizzazione, stabilisce il principio dell'immodificabilità del fabbricato senza il consenso dell'assemblea").

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

## Due esempi illuminanti

# Equo canone, la legge in balia di interpretazioni

DI CORRADO SFORZA  
FOGLIANI

In claris non fit interpretatio. All'università ci hanno insegnato questo. Il broccardo, però, è sempre meno attuale. E non solo a livello di giudici di merito (molti dei quali, siamo a questo, si fanno addirittura un punto d'onore di andare di diverso avviso dalla Cassazione), ma anche a livello di giurisdizione di legittimità. Ci sono due esempi illuminanti, entrambi a proposito dell'art. 42 della legge dell'equo canone (la norma che riguarda le locazioni che hanno come parte conduttrice lo stato, i comuni, i partiti, i sindacati e così via).

**Primo esempio.** Dice il richiamato art. 42 che alle locazioni in parola si applica «il preavviso per il rilascio di cui all'art. 28» (della stessa legge). Quest'ultimo, dal canto suo, non cita espressamente alcun preavviso, ma, tantomeno, richiama l'intero articolo 28 e l'intero sistema (rinnovazione del contratto e diniego della rinnovazione alla prima scadenza) in esso previsto.

C'è di più, anzi: i lavori preparatori affermano, per i contratti in questione, «l'esclusione naturalmente di tutte le altre norme relative alla rinnovazione» (Atti senato, seduta 5/12/1977). Ebbene, la (pur infelice) espressione usata dal legislatore (preavviso, all'evidenza, anziché «disdetta», solo di quest'ultima trattando correttamente il richiamato art. 28) è stata sufficiente alla Cassazione per far dire alla norma esattamente il contrario di quanto dicono i lavori preparatori (che dovrebbero, pure, indicare l'intenzione del legislatore) e cioè uno dei primi criteri interpretativi delle norme, secondo l'art. 12 preleggi).

Il Supremo collegio ha così stabilito (sent. 9/7/1997 n. 6227) che «l'espressione "preavviso per il rilascio" usata nell'art. 42 comporta un richiamo all'intera normativa della durata e della cessazione dei rapporti locativi, come prevista dall'art. 28». «Sembra corretto», dice testualmente la sentenza, «dedurre che il legislatore, usando l'espressione "preavviso per il rilascio", abbia voluto riferirsi non a una semplice disdetta, ma a una disdetta motivata»: di qui l'applicazione a questi contratti dell'istituto del diniego di rinnovazione. Per riferirsi al quale, il legislatore avrebbe invece dovuto richiamare l'art. 28, puramente e semplicemente, senza alcuna specificazione (che, invece, ha fatto).

**Secondo esempio.** Sempre il precitato art. 42 stabilisce che i contratti in parola «hanno la durata di cui al primo comma dell'art. 27» (sei anni). Quest'ultima norma, dunque, è richiamata esclusivamente nel suo primo comma. Troppo semplice, però.

La Cassazione ha detto (sent. 22/11/2000 n. 15082) che deve, invece, intendersi richiamato anche l'ultimo comma, quello che consente alla parte conduttrice di recedere dal contratto per gravi motivi (così stabilendo che anche questo istituto è applicabile ai contratti di cui trattasi).

Il ragionamento che ha fatto la Cassazione è stato che il recesso è un istituto generale della legge n. 392/78, che esso è previsto sia nell'uso abitativo che nell'uso diverso (quello, per così dire, ordinario), che non si vede quindi perché dovrebbe esserne esclusa l'applicabilità ai soli contratti dell'art. 42. «Ci sarebbe stato bisogno», dice testualmente la citata sentenza, «di una disposizione che avesse rivelato in modo certo un'intenzione del legislatore in tal senso».

Ma mi chiedo, e chiedo: che cosa di più avrebbe dovuto fare, il legislatore, che richiamare solo un comma (e non richiamarne un altro) di una certa disposizione? Avrebbe dovuto dirlo bel chiaro, in sede di lavori preparatori? Non credo. Ma, comunque, non s'è visto, a proposito del primo esempio, che anche i lavori preparatori non servono a niente, e non vincolano un bel niente, persino quando sono univoci? E allora?

**Il legislatore odierno, certo, è pasticciatore.** Molte volte, in effetti, è oscuro, e quasi sempre è atecnico (specie, proprio, nella materia locatizia: la legge 431/98 è lì, tutta da leggere, a questo proposito). Ma se anche quando è chiaro, si vuole interpretarlo, questo povero legislatore cosa può mai fare?

Cosa può mai fare se la stessa Cassazione, davanti a un richiamo esplicito a un solo comma, sostiene che deve intendersi richiamato anche un altro? La «lettera» della legge (vale a dire, «il significato proprio delle parole secondo la connessione di esse»: art. 12 già citato) non è il primo, insuperabile criterio interpretativo? E davanti a essa, non dovrebbe arrestarsi ogni interpretazione? Oppure, l'unico reale criterio ermeneutico (anche se inconfessato, o inconsapevole) deve proprio essere, sempre, solo quello del favor conductoris, come nei due esempi che si son fatti?

## Costo di costruzione: al Sud, alla metà del Nord; oneri concessori diversissimi per città: dal 2 all'11%

Al Centro di documentazione economica per giornalisti di Roma è stato presentato lo studio promosso da Confedilizia sulla onerosità della concessione edilizia. Curato dalla società Creta, centro di ricerche di Bologna, lo studio ha indagato in 25 città italiane l'entità dei contributi - oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione - da versare al Comune per ottenere la concessione per realizzare o ristrutturare le abitazioni. I risultati dello studio suggeriscono una rivisitazione legislativa della materia, come evidenziato nell'apposita pubblicazione della *Confedilizia edizioni* (richiedibile alla Segreteria Generale).

In ogni realtà regionale la quantificazione dei contributi segue una procedura propria, diversa dalle altre regioni, cosa che rende estremamente ardua la formazione di un quadro conoscitivo unitario. Ma soprattutto i provvedimenti regionali e comunali che regolano l'applicazione dei due contributi hanno dato luogo a procedure di calcolo così macchinose da risultare talvolta persino di difficile comprensione.

La complessità del calcolo, giustificabile solo in parte dall'esigenza di articolare l'entità dei contributi in ragione delle politiche territoriali o sociali delle Regioni e dei Comuni, rende poco trasparente il processo della loro determinazione.

Diffusi poi sono i ritardi da parte delle Regioni e dei Comuni nell'applicazione delle disposizioni di legge relative all'aggiornamento dei costi di riferimento e delle percentuali di incidenza.

Aleatoria diventa, in particolare, la relazione tra l'entità dei contributi corrisposti al Comune e il costo di realizzazione delle opere. La tendenza a svincolare l'impiego degli oneri di urbanizzazione dalla realizzazione delle opere pubbliche negli ambiti urbani che li generano, è destinata poi ad accentuare, col tempo, tale scollamento.

Forte è la variabilità degli oneri concessori su base nazionale. Ciò determina sensibili sperequazioni fra famiglie e imprese che operano in città diverse, e differenzia la capacità delle Amministrazioni comunali di realizzare le infrastrutture e le attrezzature pubbliche di cui le città hanno bisogno.

Il contributo di urbanizzazione, corrisposto da chi costruisce per consentire la realizzazione di infrastrutture e di attrezzature sociali, soprattutto nel Mezzogiorno viene mantenuto basso. Nelle città settentrionali il costo di urbanizzazione in media è di 110.000 £/mq, mentre in quelle dell'Italia centrale è di 85.000 £/mq e al Sud scende a 61.000 £/mq.

Lo scostamento del contributo dal costo effettivo delle opere determina l'impossibilità di realizzarle, e quindi - secondo Creta - crea le premesse perché gli insediamenti abitativi siano privi di qualità, almeno sotto il profilo della dotazione e della attrezzatura degli spazi pubblici. Una correzione di questo atteggiamento si rende indispensabile.

Il contributo sul costo di costruzione, originariamente concepito nell'ambito di una presunta riforma del regime dei suoli urbani, meriterebbe di essere integralmente ripensato. Al tempo della sua istituzione non esisteva ancora l'Ici, l'imposta di tipo patrimoniale esatta direttamente dai Comuni. Oggi occorre riflettere se la permanenza del contributo sul costo di costruzione, che a seconda della congiuntura economica sposta il peso della contribuzione dai proprietari fondiari alle famiglie, è coerente con i principi e le finalità delle attuali politiche tributarie e urbanistiche, fra cui la trasparenza e la semplificazione.

In media il contributo sul costo di costruzione ammonta a 49.000 £/mq nelle città del nord, a 38.000 £/mq nelle città dell'Italia centrale e a 27.000 £/mq nelle città del sud.

Molto differenziato è il peso degli oneri concessori sul prezzo delle abitazioni. Le oscillazioni vanno da un minimo del 2% (Reggio Calabria, Bari, Cagliari, Potenza) a un massimo dell'11% (Trieste), mantenendo i livelli maggiori nelle altre città del nord, quali Torino (8,5%), Genova, Bologna e Firenze (7,5%). Dalla tendenza generale fanno eccezione, al nord, Padova e Venezia (3%) e, al centro-sud, Roma (8%) e Palermo (9%).

## L'avviso di liquidazione deve essere notificato entro i tre anni dalla denuncia di successione

Nel caso di un cespite (partecipazione azionaria) non dichiarato nella denuncia di successione, l'avviso di liquidazione deve essere notificato entro il termine decadenziale di tre anni dalla presentazione della denuncia stessa, così come previsto dall'art. 34, comma 1, del D.P.R. n. 637/1972.

(Oggetto della controversia: accertamento imposta di successione 1981).

Comm. centrale, Sez. VIII - Dec. n. 189  
del 1° dicembre 1998, dep. il 20 gennaio 1999

Solo l'economia di mercato consente la coesistenza di agenti economici onesti e affidabili, all'interno di un solido e diffuso sistema delle libertà individuali; soltanto una società in cui sia promosso il libero mercato rispetta e protegge la libera creatività di ogni persona umana e, per questa ragione, accetta e promuove la proprietà privata, gli incentivi (piuttosto che la costrizione), la libertà di scelta e tutte quelle istituzioni tipiche di un'economia libera.

Michael Novak

## Nuove modalità di registrazione telematica dei contratti di locazione

Il d.p.r. 5.10.'01, n. 404, contiene importanti novità in materia di registrazione di contratti di locazione. Viene infatti disposto che i soggetti obbligati alla registrazione dei contratti di locazione potranno farlo per via telematica avvalendosi, a scelta:

- a) di "soggetti delegati in possesso di adeguata capacità tecnica economica e finanziaria", che dovranno essere autorizzati dall'Agenzia delle entrate con le modalità previste da un successivo provvedimento del direttore dell'Agenzia stessa;
- b) degli incaricati della trasmissione telematica di cui all'art. 3, c. 3, d.p.r. n. 322/98, vale a dire dottori commercialisti, ragionieri ecc..

I soggetti obbligati alla registrazione dei contratti, in possesso di almeno 100 unità immobiliari, potranno effettuare la registrazione telematica direttamente oppure tramite i soggetti di cui alle lettere a) e b).

Le modalità di registrazione dei contratti di locazione saranno stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.

Il tallone di Achille del socialismo sta nella sua pericolosa concentrazione di potere. Nessun essere umano (gruppi o singoli) è tanto intelligente da conoscere tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento della vita sociale, così come nessun essere umano è tanto buono al punto da poter gestire un potere assoluto, senza abusarne.

Michael Novak

## Approvata dalla Camera la semplificazione dei contratti agevolati

*Unico tipo di contratto anche per i contratti transitori e per gli universitari*

La Commissione Ambiente della Camera (presidente Armani; relatore Ghiglia) ha approvato in sede legislativa la proposta di legge on. Foti che demanda alla Convenzione nazionale fra associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini il compito di approvare un unico tipo di contratto valevole per tutto il territorio nazionale per i contratti agevolati, i contratti transitori, i contratti per studenti universitari. Resta invece rigorosamente limitata alla sede locale la determinazione dei canoni. Il provvedimento è passato al Senato per la definitiva approvazione.

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Abbiamo seguito fin dall'inizio la proposta di legge e siamo lieti che essa abbia potuto essere approvata in così breve termine grazie all'impegno comune e al pieno appoggio del Governo, al quale esprimiamo riconoscenza. Una volta che la legge sarà approvata in via definitiva, sarà più facile stipulare i contratti perché saranno uguali in tutta Italia (meno che nella parte economica) ed anche gli enti a proprietà diffusa potranno così finalmente, di fatto, utilizzare questo canale di contrattazione".

Di seguito si riporta il testo della proposta di legge, come approvata dalla Camera.

### Art. 1

*(Disposizioni in materia di tipi di contratto di locazione di immobili)*

1. Dopo l'articolo 4 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è inserito il seguente:

#### Art. 4-bis

*(Tipi di contratto)*

1. La Convenzione nazionale di cui all'articolo 4, comma 1, approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui all'articolo 2, comma 3, nonché dei contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, e dei contratti di locazione per studenti universitari di cui all'articolo 5, commi 2 e 3.
2. I tipi di contratto possono indicare scelte alternative, da definirsi negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili.
3. In caso di mancanza di accordo delle parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'articolo 4, comma 2".

### Art. 2

*(Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431)*

1. Alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modificazioni:
  - a) all'articolo 1, commi 2 e 3, dopo le parole: "agli articoli 2, 3, 4," è inserita la seguente "4-bis,";
  - b) all'articolo 2, comma 3, sono soppresse le seguenti parole " , che provvedono alla definizione dei contratti-tipo";
  - c) all'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, dopo le parole: "e il loro rispetto" sono inserite le seguenti: "unitamente all'utilizzazione dei tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis";
  - d) all'articolo 5:
    - 1) al comma 2, le parole: "di contratti-tipo definiti dagli accordi di cui al comma 3" sono sostituite dalle seguenti: "dei tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis";
    - 2) al comma 3, le parole: "di contratti-tipo relativi alla" sono sostituite dalle seguenti: "dei canoni di".

## Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO

18 Gennaio 2002 - 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 dicembre.

18 Gennaio 2002 - 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 dicembre, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Gennaio 2002 - Giovedì

### Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2001 è iniziata l'occupazione o la

detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

31 Gennaio 2002 - Mercoledì

### Tosap

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa.

### 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](http://www.confedilizia.it)) della proprietà immobiliare.

## Immobili commerciali sfitti, ecco il perché

La Confedilizia ha realizzato un'indagine sugli immobili ad uso diverso dall'abitativo sfitti, in città italiane scelte in base ad un campione rappresentativo della realtà nazionale del settore. Il fenomeno dello sfitto - è stato rilevato - si mantiene ad un alto livello, con quote del 30 per cento sull'intero comparto immobiliare del settore nelle città di Bologna, Perugia e Sassari e del 25 per cento a Catania e Firenze. A Roma e Venezia lo sfitto è del 15 per cento; a Bari, Genova, Milano e Napoli del 10 per cento mentre si contiene nel 5 per cento a Torino. Le medie in questione si riferiscono all'insieme del comparto e comprendono quindi sia i negozi che gli uffici (in questi ultimi in sé considerati, il fenomeno è più accentuato che nei negozi). Il fenomeno non è comunque uniforme neppure nelle singole realtà locali, condizionato com'è da molteplici fattori, fra cui anche i tipi di insediamento e di abitanti.

Le cause dello sfitto - ha rilevato la Confedilizia - sono di carattere oggettivo. Consistono in special modo, per gli uffici, nella riduzione delle superfici necessarie conseguenti al crescente utilizzo di elaboratori e, per i negozi, nelle consistenti riduzioni delle attività (in favore, in molti casi, di supermercati ed ipermercati), specialmente nei centri storici, sempre più penalizzati dai provvedimenti di divieto di accesso in automobile. Incide sull'alto livello di sfitto anche l'arcaica legge dell'equo canone (tuttora in vigore, dopo più di vent'anni, senza alcuna modifica) che non consente flessibilità alcuna alle parti nella stipula dei contratti e, imponendo una lunga durata (addirittura di 12 e anche di 18 anni), costringe i proprietari a richiedere canoni che tengano conto della stessa oltre che della possibile inflazione e della crescente imposizione fiscale da parte dei Comuni. Ancora, l'assoluta rigidità della normativa sulle locazioni ad uso diverso - si è rilevato all'Ufficio studi della Confedilizia - non consente alle parti neppure di contrattare la misura dell'indennità di buonuscita (e di scambiare la stessa con una prorogazione della durata del contratto, come consentiva invece persino la legge vincolistica del 1950), imponendo anche qua alla proprietà edilizia di tener conto di essa in sede di pattuizioni del canone (attraverso complessi calcoli di matematica attuariale). Col risultato finale che di questa situazione fanno le spese, oltre che i proprietari, i giovani commercianti (ed anche i giovani professionisti) che si apprestano ad intraprendere la loro attività, costretti a sopportare la concorrenza sleale di loro colleghi che beneficiano di posizioni di rendita in base a vecchi contratti. Anche qua, la rigidità della normativa sulle locazioni impedisce un adeguato rinnovo delle attività. Impedisce, anche, che gli immobili vengano dotati, ad esempio, di garages: un'idea al proposito potrebbe essere quella di consentire - per legge - la negoziazione dei contratti di locazione (magari, assistita dalle rispettive associazioni di categoria) per i proprietari che si impegnino a dotare di autorimesse gli appartamenti od i negozi locati.

«È ora di mettere mano ad una seria riforma della normativa - ha dichiarato il Presidente della Confedilizia - che ponga fine all'asfittica situazione attuale, che torna a danno in egual misura, oltre che dei proprietari, anche degli operatori al passo coi tempi e dei consumatori. Ed è addirittura paradossale che sia oggi più liberalizzato il settore delle locazioni abitative che quello delle locazioni ad uso diverso, per le quali si è lasciato cadere anche l'invito ad introdurre più libertà lanciato, già anni or sono, dal Commissario europeo Monti».

## Proprietari attenzione

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

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

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

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

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

### Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 ottobre 2000	- ottobre 2001	2,6%	1,95%	
VARIAZIONE BIENNALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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%	
Variazione ottobre 1999	- ottobre 2001	5,3%	3,97%	

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

VARIAZIONE ANNUALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione aprile 2000	- aprile 2001	3,0%		
Variazione maggio 2000	- maggio 2001	2,9%		
Variazione giugno 2000	- giugno 2001	2,9%		
Variazione luglio 2000	- luglio 2001	2,8%		
Variazione agosto 2000	- agosto 2001	2,8%		
Variazione settembre 2000	- settembre 2001	2,6%		
Variazione ottobre 2000	- ottobre 2001	2,5%		

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*, Liberlibri Editore.

In Europa, quando si parla di posti di lavoro non si parla quasi mai di "imprese", di come migliorare le condizioni in cui le imprese operano, di come aiutare le imprese a essere dinamiche. Negli Stati Uniti è invece diffuso il concetto che sono le imprese che creano i posti di lavoro, non lo Stato. Perfino un candidato democratico alle penultime elezioni presidenziali ha detto: "Non si possono avere lavoratori senza datori di lavoro".

Michael Novak



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

Anno 11  
Numero 11

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  
Publpet - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 4 dicembre 2001