



SEMPRE AVANTI

Due anni fa, la Confedilizia ha vinto la battaglia contro le imposte che si imponeva ai proprietari di casa di corrispondere anche sui canoni non percepiti dagli inquilini morosi. Sempre due anni fa, la nostra Organizzazione ha vinto la battaglia per il diritto ad un pieno risarcimento dei danni da parte dei conduttori in ritardo nella riconsegna degli immobili.

L'anno scorso, la Confedilizia - sempre la Confedilizia, e sempre sola - ha ottenuto la dichiarazione di incostituzionalità della disposizione contenuta nell'ultima legge sulle locazioni abitative che imponeva ai proprietari di casa di dimostrare di avere assolto agli obblighi fiscali in materia di Ici, Registro e Irpef (o Irpeg) per poter dar corso ad una esecuzione di rilascio.

Sono vittorie importanti, anche emblematiche (in difesa della proprietà in quanto tale, i cui connotati non possono essere compressi neppure a favore del Fisco), che si aggiungono ad altre minori, anche più numerose. Che si aggiungono, soprattutto, ai numerosi pericoli sventati, spesse volte nel silenzio (perché il clamore avrebbe compromesso l'esito dell'azione svolta).

Quest'anno, siamo impegnati a sventare le nuove manovre per l'istituzione, con legge nazionale, del "libretto casa", che costerebbe alla proprietà edilizia migliaia di miliardi: come già quando riuscimmo ad affossare il disegno di legge in merito del Governo d'Alema, dimostriamo ancora una volta che la nostra Organizzazione - forte com'è - non ha bisogno di alcun business, oltretutto a carico dei proprietari di casa. Nel 2002, soprattutto, continueremo la nostra battaglia per la riconduzione ad equità del Fisco sulla casa (l'ottenuta esenzione della prima casa dall'Irpef e l'abolizione dell'imposta di successione, non sono certo sufficienti) e contro la dannosa ritualità dei blocchi degli sfratti (che, anche se dai modesti effetti pratici, provocano sempre - comunque - sconcerto, rinnovando la sfiducia nell'investimento immobiliare da parte dei piccoli proprietari).

Continueremo il nostro impegno a favore della proprietà - e dei valori che essa rappresenta - tutti insieme, come insieme abbiamo ottenuto i risultati su cui oggi possiamo contare.

Insieme, guardiamo ancora una volta avanti. Sempre avanti.

All'interno

- **Finanziaria 2002, tutto quello che c'è da sapere**
- Nuovo decreto-legge blocco sfratti
- Da gennaio, contratti in euro
- Bollettari in euro per ricevute canoni e condominiali
- Approvata la legge Foti per il secondo canale
- Tasso d'interesse al 3%
- Retribuzione in euro dipendenti proprietari di fabbricati
- Lo scadenario del proprietario di casa e del condominio
- Lo scadenario del datore di lavoro colf

Il Presidente a Palazzo Chigi

Il Presidente confederale è stato ricevuto a Palazzo Chigi dal ministro per i rapporti col Parlamento, Carlo Giovanardi, e dal Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Gianni Letta. Sforza Fogliani ha poi incontrato al Senato il capogruppo del Gruppo parlamentare di Forza Italia, sen. Schifani, e partecipato – insieme al Segretario Generale – ad un'audizione della Commissione bicamerale Affari Regionali sulle proposte di legge della Sinistra e del sen. Manfredi (Forza Italia) per l'istituzione del "libretto casa". Il Presidente – che ha anche presieduto una riunione della Conferenza dei Presidenti delle Federazioni Regionali – ha poi incontrato il Direttore dell'Agenzia del Territorio, Picardi, assistito dall'ing. De Santis, dell'Ufficio studi dell'Agenzia. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha ricevuto in Confedilizia il Responsabile delle Politiche abitative della Cisl, Libero, e partecipato al Consiglio direttivo dell'ABI-Associazione bancaria italiana nonché alla presentazione del "Rapporto ABI 2001". Ha poi presieduto i lavori della Conferenza organizzativa della Confedilizia e partecipato alla tavola rotonda dell'Istituto di studi e analisi economica sul tema "L'Unione europea". A Chianciano Terme, Sforza Fogliani ha portato il saluto dell'Organizzazione al Congresso della Federazione dei Verdi.

Il Presidente ha partecipato, in diretta, ad una trasmissione sull'euro condotta a TV 24 dal Vicedirettore vicario del quotidiano economico *24 ore*, Fabi, e – a Radio uno – ad una trasmissione, sempre in diretta (rubrica "Istruzioni per l'uso"), pure sull'euro.

Il Segretario Generale, Spaziani Testa, ha partecipato ad una trasmissione in diretta a Rai uno (rubrica "Uno mattina") sul libretto casa.

Nuovo decreto-legge blocco sfratti

Il Governo ha approvato a fine dicembre un nuovo decreto-legge di blocco degli sfratti.

Il provvedimento (che la Confedilizia ha fortemente criticato, definendolo tra l'altro – per bocca del Presidente confederale – "una ritualità alla quale anche il nuovo Governo non sa sottrarsi") testualmente dispone:

La sospensione delle procedure esecutive di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo già disposta ai sensi dell'articolo 1, comma 1, decreto-legge 2 luglio 2001, n. 247, convertito con legge 4 agosto 2001, n. 332, iniziate nei confronti degli inquilini in possesso dei requisiti indicati al comma 20 dell'articolo 80 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è differita fino al 30 giugno 2002.

La proroga così disposta si applica nei soli, espressi casi e alle sole, specifiche condizioni illustrate nell'apposito *Vademecum* inviato dalla Sede centrale, subito dopo l'approvazione del provvedimento, a tutte le Associazioni territoriali aderenti e presente anche sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Successo della Conferenza organizzativa

Vivo successo della Conferenza organizzativa della Confedilizia svoltasi a Roma il 13 dicembre, aperta da relazioni del Presidente confederale e del Segretario Generale. Una relazione "di testimonianza" è stata svolta – vivamente apprezzata – anche dall'ing. Carlo Caselli, presidente dell'Associazione territoriale di Forlì. Dibattito intenso, e profondamente partecipato, fra i presenti, sui vari problemi di potenziamento dell'attività associativa che sono stati affrontati.

Le pochissime Associazioni territoriali non rappresentate (per impedimenti dell'ultima ora) sono state invitate a Roma dal Presidente confederale, per un colloquio informativo sui temi affrontati col Segretario Generale.

Nuove tabelle in euro delle retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

Confedilizia e Filcams-CGIL, Fisascat-CISL e Uiltucs-UIL, firmatarie del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, rispettivamente per la proprietà edilizia e per il personale dipendente, hanno proceduto all'approvazione della conversione in euro dei valori economici di cui alle Tabelle per portieri ed altri lavoratori allegata al CCNL, aggiornati in base all'Accordo 10.1.'01 stipulato fra le stesse Organizzazioni firmatarie.

Le nuove Tabelle possono essere prelevate dal sito Internet www.confedilizia.it o consultate presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

IMPORTANTE

Da gennaio, contratti in euro

La Confedilizia ricorda ai proprietari di casa e agli amministratori di condominio che dall'1 gennaio 2002 tutti i nuovi contratti – sia quelli di locazione sia quelli di lavoro – vanno redatti in euro.

L'Ufficio legale dell'Organizzazione della proprietà immobiliare ritiene che l'indicazione in lire dei corrispettivi (a differenza dell'indicazione in valute storiche) non comporti la nullità dei contratti in questione, per la risolutiva osservazione che il tasso di conversione lire-euro è comunque irrevocabilmente fissato. In ogni caso, ad evitare contenzioso sul punto, è opportuno, nei nuovi contratti, utilizzare la nuova moneta sia per indicare il canone di locazione dovuto dall'inquilino sia per indicare le voci di retribuzione da corrispondersi ai dipendenti (portieri, lavascale, dipendenti colf ecc.).

Passa questo notiziario ad un amico.

Iscrivi un tuo amico alla CONFEDILIZIA. L'UNIONE, FA LA FORZA

CONFEDILIZIA SERVIZI

Bollettari in euro ricevute canoni e condominiali

Sono in corso di spedizione a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia i nuovi Bollettari in euro delle ricevute/fatture dei canoni di locazione nonché delle ricevute condominiali.

I Bollettari (che possono essere richiesti alle Associazioni dai singoli soci interessati) recano – per facilitare proprietari di casa e amministratori condominiali – anche pratiche Tabelle di conversione lire-euro ed euro-lire nonché istruzioni di natura fiscale e relative alla corretta compilazione dei documenti in questione a seguito dell'entrata in circolazione degli euro (come va scritto il loro importo sulle ricevute ecc.).

Beatrice Rangoni Machiavelli insignita della Legion d'onore

Beatrice Rangoni Machiavelli, presidente dal 1998 al 2000 del Comitato economico e sociale dell'Unione europea (e che tutti ricordiamo apprezzata relatrice al Convegno Uipi di Venezia dell'anno scorso) è stata insignita, dal presidente Chirac, della Legion d'onore. La consegna della prestigiosa onorificenza è avvenuta a Palazzo Farnese da parte dell'ambasciatore di Francia presso il Quirinale, Blot, alla presenza del Sottosegretario alla Presidenza Gianni Letta.

Rinvio di 6 mesi anche per il T.U. sull'edilizia

Slitta al 30.6.'02 l'entrata in vigore del Testo unico in materia di edilizia. La proroga fa il paio con quella già disposta – sempre al 30 giugno – del Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, riferita su *Cn* dic. '01.

È legge il Decreto sull'equa riparazione

Il D.L. n. 370/'01 sull'equa riparazione (*Cn* novembre '01) è stato convertito in legge senza modifiche, con legge 14.12.'01 n. 432.

Nuove tariffe per i notai

Con Decreto Ministero della giustizia 27.11.'01 (G.U. 17.12.'01) è stata approvata la deliberazione del Consiglio nazionale del notariato che ha stabilito la nuova tariffa degli onorari, dei diritti, delle indennità e dei compensi spettanti ai notai.

Ripartite le risorse del Fondo per gli affitti

Con Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28.9.'01 è stato effettuato il riparto per Regioni delle risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione relative al 2001, ai sensi della legge n. 431/'98.

Procedura Docfa 3.0

Con Circolare 26.11.'01, n. 9/T, l'Agenzia del territorio ha diramato le istruzioni relative alla presentazione – prevista dal Decreto 7.11.'01 della stessa Agenzia – delle planimetrie degli immobili urbani e degli elaborati grafici, nonché dei relativi dati metrici, su supporto informatico, unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari urbane, per le cui operazioni è stata predisposta la versione 3.0 della procedura Docfa.

Le feste di Capodanno le abbiamo pagate noi

Le feste che i Comuni hanno organizzato a Capodanno, le hanno pagate condòmini e proprietari di casa in genere. Li abbiamo fatti noi, gli auguri ai cittadini, non i Sindaci...

È il succo di una dichiarazione del Presidente confederale all'ANSA nella quale si fa rilevare che un'indagine sui bilanci dei Comuni che hanno organizzato le feste più "rinomate" (a cominciare da Roma) ha fatto constatare che l'Ici - oramai - rappresenta il 60/70 per cento delle entrate tributarie comunali. E prima di organizzare feste, bisognerebbe pensare a non tassare smodatamente i contribuenti, tanto più con la più odiata (perché è la più ingiusta) delle tasse, l'Ici. Ma ai Comuni, questo non interessa. A loro interessa spendere e spendere anche in futilità, sempre - naturalmente - invocando il mantenimento del livello dei "servizi sociali".

Il sistema di libero mercato tiene in gran conto coloro che promuovono nuove idee, come ad esempio l'inventore e l'imprenditore, e nutre altissima stima per le scelte libere e individuali di ogni lavoratore e agente economico. Esso ha grande considerazione della persona libera, educata alla cooperazione, che tende naturalmente ad associarsi, al fine di agire con e non contro gli altri; indubbiamente, in nessun altro sistema economico il lavoratore gode di un tale rispetto sociale.

Michael Novak

SERVIZIO EURO

Contratti in euro, decimali e lettere

Nei contratti di locazione non è obbligatorio indicare i decimali anche quando non vi siano (scrivendo - dopo la virgola - 00, come invece si deve fare sugli assegni). Ma è comunque bene - ad evitare contestazioni, e possibili alterazioni - seguire la regola degli assegni. Anche i corrispettivi non devono necessariamente essere scritti in lettere, ma è meglio - agli stessi scopi - farlo.

Contratti di locazione agevolati, approvata la legge Foti

È stata definitivamente approvata la proposta di legge dell'on. Foti sui contratti di locazione agevolati (testo esatto su *Cn* dicembre). Le Commissioni riunite Giustizia e Ambiente del Senato in sede deliberante hanno infatti dato via libera - dopo l'approvazione da parte della Commissione Ambiente della Camera - alla proposta di legge che demanda alla Convenzione nazionale fra associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini il compito di approvare tipi di contratto uguali per tutta Italia rispettivamente per i contratti di locazione agevolati (piccoli proprietari e grandi proprietari), per le locazioni transitorie e per le locazioni per studenti universitari.

Tali modelli (che vengono opportunamente definiti "tipi di contratto", proprio per superare il concetto di mera indicazione legato alla denominazione di "contratti tipo") saranno vincolanti per ottenere le agevolazioni fiscali previste dalla legge. Attualmente, invece, e fino all'approvazione da parte della Convenzione dei nuovi tipi di contratto, sono vincolanti i modelli di contratto contenuti nei singoli Accordi territoriali, che possono quindi essere diversi da provincia a provincia e, addirittura, da Comune a Comune.

Anche secondo la modifica della legge 431/98 definitivamente approvata, rimane rigorosamente di competenza delle Associazioni locali della proprietà edilizia e degli inquilini la parte economica e quindi di stabilire il livello dei canoni.

L'importanza di una celere approvazione della proposta di legge (che correttamente - come ha sempre fatto la nostra organizzazione - chiama "agevolati" i contratti di locazione del II canale, il cui canone non è infatti "concordato" con i sindacati, ma solo deve rientrare nell'ambito di *fascia* "concordate") era stata sottolineata dalla Confedilizia, in relazione all'appuntamento con la Convenzione tra associazioni della proprietà e degli inquilini, previsto per l'inizio dell'anno.

Sul sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) è consultabile il testo della legge sulle locazioni abitative (legge 431/98) aggiornato con le modifiche della legge Foti.

Dal 2 gennaio, competenza penale Giudici di pace Anche per le scritte sulle case

Dal 2 gennaio, è scattata la competenza penale dei Giudici di pace. I testi legislativi di riferimento sono la L. 24.11.1999 n. 468 e il D.L.vo 28.8.2000 n. 274.

Per quanto di nostro interesse, segnaliamo che la competenza in questione riguarda anche gli artt. 626 (furti punibili a querela di parte), 627 (sottrazione di cose comuni), 631 (usurpazione), 632 (deviazione di acque e modificazione dello stato dei luoghi), 633, primo comma (invasione dei terreni o edifici), 635, primo comma (danneggiamento), 639 (deturpamento o imbrattamento di cose altrui) e 647 (appropriazione di cose smarrite ecc.) del Codice penale. Segnaliamo, in particolare, che l'art. 639 punisce chi deturpa gli edifici con scritte e che l'azione penale relativa in certi casi (centri storici, palazzi storici) è perseguibile d'ufficio, per cui i relativi proprietari possono farne semplice denuncia all'Autorità Giudiziaria - direttamente o tramite Carabinieri o Polizia - senza necessità di sporgere querela, come a suo tempo diffusamente chiarito su *Cn* nov. '97.

Irpef: gli scaglioni in euro

Nel fare il punto sulle conseguenze dell'euro sul Fisco, l'Agenzia delle entrate, con Circolare 21.12.'01, n. 106/E, ha esposto la conversione nella nuova moneta degli scaglioni di reddito Irpef, come di seguito riportato.

Reddito in euro	Aliquota Irpef
Fino a 10.329,14	18%
Oltre 10.329,14 e fino a 15.493,71	24%
Oltre 15.493,71 e fino a 30.987,41	32%
Oltre 30.987,41 e fino a 69.721,68	39%
Oltre 69.721,68	45%

Condominio sostituito d'imposta, adempimenti per l'euro

La Circolare 21.12.'01, n. 106/E, dell'Agenzia delle entrate detta le regole per i sostituti d'imposta (come è il condominio nei confronti dei propri dipendenti e collaboratori) in relazione all'introduzione dell'euro, di seguito evidenziate.

Ai fini dell'applicazione delle ritenute di acconto sui redditi di lavoro dipendente e assimilati e del riconoscimento delle detrazioni d'imposta spettanti, il sostituto d'imposta deve ragguagliare al periodo di paga gli importi in euro e assoggettare a tassazione la parte imponibile delle somme e dei valori corrisposti. Tenuto conto che il ragguaglio al periodo di paga può generare ulteriori decimali, i sostituti d'imposta possono utilizzare un numero di decimali a piacere. Tutti gli importi che nei singoli periodi di paga non sono concessi a causa degli arrotondamenti e del numero di decimali prescelto (ovvero sono attribuiti in misura superiore) devono essere memorizzati per l'attribuzione (o la compensazione) in sede di conguaglio di fine anno o, in caso di cessazione del rapporto, alla data della cessazione medesima, quando il datore di lavoro deve riconoscere gli importi effettivamente spettanti con arrotondamento al centesimo.

I calcoli per determinare l'ammontare dei versamenti delle ritenute da effettuare nel gennaio 2002, relativi alle retribuzioni corrisposte nel dicembre 2001 in lire, possono essere effettuati con gli importi in lire, con la conversione in euro dell'ammontare dell'imposta da versare. Per quanto riguarda le retribuzioni relative al mese di dicembre 2001 corrisposte nel mese di gennaio 2002, gli importi devono essere indicati in euro nella busta paga e nel libro paga. Tuttavia, possono essere ancora indicati in lire i redditi corrisposti entro il 12.1.'02. I redditi corrisposti oltre tale data, dovranno essere dichiarati nell'anno d'imposta 2002 ed essere indicati in euro.

La certificazione dei redditi e delle ritenute che i sostituti d'imposta sono tenuti a rilasciare in relazione ai compensi di lavoro autonomo erogati nel corso del 2001 può essere rilasciata sia in lire sia in euro, ancorché i compensi siano stati erogati in lire. Naturalmente tutti gli importi devono essere indicati nella medesima valuta. È tuttavia possibile indicare, in aggiunta, nella diversa valuta gli importi totali degli imponibili e delle ritenute.

FIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Bosso presidente

Si è riunito il Consiglio direttivo del Fimpe per provvedere alla nomina del nuovo presidente. Il Consiglio ha espresso un vivo ringraziamento al presidente uscente cav. Nicolò Minetti che, nel lasciare per sopravvenuti impegni l'incarico, ha però assicurato l'intenzione di proseguire nella sua opera, rimanendo all'interno del Consiglio. È stato poi eletto il nuovo presidente nella persona dell'avv. Pierpaolo Bosso, già da tempo impegnato nell'ampliamento dei servizi ai soci.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo

Si è riunito a Roma il Consiglio direttivo dell'Assoutenti. Nell'ambito della discussione relativa alle prospettive di sviluppo dell'Associazione, l'avv. Spaziani Testa ha confermato l'intendimento della Confedilizia di mantenere con l'Assoutenti un rapporto di fattiva collaborazione, annunciando iniziative di rilancio della stessa.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Indennizzo, se si reitera esproprio terreno

Ha diritto all'indennizzo chi ha subito la proroga dell'occupazione d'urgenza di un terreno sulla base di quanto previsto dal nuovo Testo unico sugli interventi nel Mezzogiorno. Lo ha deciso la Corte Costituzionale, che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 52, primo comma, del Dpr 218 del 1978, nella parte in cui consente all'Amministrazione di reiterare i vincoli, scaduti, preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, senza la previsione di indennizzo.

Nella sentenza n. 411 depositata il 18 dicembre in cancelleria e scritta dal giudice Riccardo Chieppa, la Consulta ha ritenuto fondata la questione sollevata dal Tar della Calabria al quale aveva fatto ricorso la società Agricola Cammarata Srl contro il Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sibari.

La Corte, richiamandosi a sue precedenti sentenze in materia, sottolinea che nella progressiva elaborazione giurisprudenziale del principio dell'alternatività tra temporaneità dei vincoli urbanistici preordinati alla espropriazione o sostanzialmente ablativi e l'obbligo di indennizzo, la Consulta ha sviluppato "l'iter interpretativo della garanzia costituzionale in materia espropriativa, aggiungendo una ulteriore affermazione di principio, derivata dall'art. 42 della Costituzione, secondo cui, per gli anzidetti vincoli urbanistici espropriativi, la reiterazione comporta necessariamente un indennizzo diretto al ristoro del pregiudizio causato dal protrarsi della durata". La Corte, inoltre, separa e distingue il profilo sia della ammissibilità e legittimità della reiterazione degli anzidetti vincoli in via amministrativa, sia della ammissibilità sul piano costituzionale, entro i limiti della non irragionevolezza, delle proroghe in via legislativa o delle differenziazioni di durata per alcuni vincoli o in talune regioni a statuto speciale, così come già sostenuto nella sentenza 179 del 1999. Di conseguenza per tutti i casi in cui può essere ammessa la reiterazione, deve essere anche previsto l'indennizzo che - aggiunge la Corte - "va riferito alla permanenza del vincolo, oltre i limiti di durata non irragionevoli fissati dal legislatore, come periodo di franchigia, riconducibili alla normale supportabilità".

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Immobili storici locati,
cade l'ultimo argomento del Fisco**

È caduto, in Cassazione, anche l'ultimo argomento sfoderato dal Fisco per sostenere che le imposte relative agli immobili storici locati debbano essere corrisposte sul canone effettivamente percepito e non sulla rendita catastale.

Come noto, la questione si trascina da parecchio tempo e la Cassazione, con due sentenze del 1999 e otto del 2000, ha sempre ritenuto fondata la tesi del Fisco, sostenendo che l'art. 11, comma 2, della legge n. 413 del '91 (che stabilisce, appunto, il pagamento delle imposte per gli immobili storici sulla base della rendita) deve trovare applicazione anche nel caso di immobili storici locati.

Il Ministero delle finanze aveva allora, da ultimo, invocato un nuovo argomento, sostenendo che le cose sono cambiate dopo l'emanazione della legge sulle locazioni abitative 9.12.'98, n. 431, che per gli immobili vincolati stabilisce l'applicabilità della normativa che prevede agevolazioni fiscali. Ma con la sentenza n. 12790/01 (Presidente Finocchiaro; Relatore Di Palma; P.M. Velardi, concl. conf.) la Cassazione, Sezione tributaria, ha respinto anche quest'ultimo argomento, facendo presente che la disciplina di cui alla legge 431/98 "si pone su un piano squisitamente civilistico, finalizzata all'apertura del mercato immobiliare locativo, e conseguentemente non incide in alcun modo, nemmeno ermeneuticamente, sulla regolamentazione stabilita per gli immobili storici dall'art. 11 della legge 413/91".

I termini del problema ora definitivamente risolto dalla Cassazione sono consultabili al sito Internet della proprietà immobiliare, all'indirizzo www.confedilizia.it/immobili_storici.htm.

Il caso che ha dato origine alla sentenza della Cassazione è partito da Venezia, ove la proprietaria di un immobile storico locato che aveva corrisposto le imposte sulla base del canone percepito, aveva chiesto il rimborso e se l'era visto negare sia dall'Ufficio imposte che dalla Commissione tributaria provinciale. Aveva invece riconosciuto il suo buon diritto la Commissione tributaria regionale di Venezia, con una sentenza che è ora stata confermata dalla Corte di Cassazione.

Erogazioni liberali, deducibilità

Su *il fisco* n. 45/01, importante articolo di Marta Busnell sul tema "La deducibilità dal reddito di impresa delle erogazioni liberali in denaro destinate a finanziare progetti culturali".

Cose d'interesse, chi deve denunciarle?

"Alla stregua del combinato disposto degli artt. 87 e 124, comma 1, lett. b), del vigente T.U. in materia di Beni culturali e ambientali, emanato con D. L.vo 29.10.1999 n. 490, deve escludersi che sussista ancora, a carico del semplice detentore di beni di interesse culturale a suo tempo oggetto di fortuita scoperta, l'obbligo sanzionato penalmente di farne denuncia all'autorità, essendo rimasto il detto obbligo a carico soltanto dello scopritore".

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza 10.7.'01 n. 27677, pubblicata sulla *Rivista penale* n. 11/01, con nota di riferimenti a precedenti giurisprudenziali riferenti alla pregressa disciplina nonché a importanti contributi dottrinali in punto.

Nuovi requisiti per chi fa restauri

Con Decreto Ministero Beni culturali 24.10.2001 n. 420 (richiedibile nel suo testo integrale alla Confedilizia centrale) sono state introdotte disposizioni che modificano l'attuale regime dei requisiti dei soggetti che eseguono lavori di restauro e di manutenzione dei beni mobili e delle "superfici decorate" di beni architettonici.

Lo staff di Sgarbi

Su *Class* dicembre '01 articolo di Valeria Paniccia, con foto di Guido Fuà, su "Il vero harem di Sgarbi": vita, morte e miracoli dei collaboratori del (vulcanico) Sottosegretario, con diffuse notizie sulle sue segreterie (e

segretarie) ed i relativi metodi di lavoro. Foto e curricula, anche, di Dario Del Bufalo, Alain Elkann, Roberto Saporito, Peter Glidewell ed Eugenio Busmanti, i collaboratori più diretti (e amici).

Impianti termici, edifici storici

Su *la guida dell'Ufficio tecnico* (n. 10/01), importante articolo di Stefano Marsella, del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, sul tema "Impianti termici ed edifici storici, un matrimonio difficile". Vengono illustrate le norme da rispettare secondo le regole vigenti.

Rapporti Beni culturali

24 ore del 26.11.'01 ha dedicato un suo dorso dei Rapporti ai Beni culturali. Resoconto testuale di una tavola rotonda col ministro Urbani sul problema dell'intervento dei privati nella gestione dei musei. Richiedibile dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale della Confedilizia.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: prorogato all'11 marzo il versamento dei contributi Inps

Slitta a lunedì 11.3.'02 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico relativi al quarto trimestre 2001. Lo ha comunicato lo stesso istituto per far fronte ai problemi derivanti dall'adeguamento dei bollettini di versamento all'euro.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Mediazione e mancata iscrizione all'Albo

Giurisprudenza di merito nn. 4-5/01 pubblica un'esauritiva nota di Paola Flammia sul tema "Attività di mediazione e mancata iscrizione all'Albo", a commento di una (precisa) sentenza del Tribunale di Avellino che ha stabilito che il soggetto "mediatore" non iscritto non ha diritto ad alcuna provvigione e deve eventualmente restituire quanto percepito.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rebuffo Botta presidente

Si è costituita a Roma la Confecasalinge-Confederazione nazionale casalinghe, aderente alla Confedilizia. Presidente è stata eletta Monica Rebuffo Botta (Torino) e Vicepresidente Laura Paganelli Cagnoni (Bologna). Segretario nazionale, Luigia Macri (Crotone).

La Confecasalinge raccoglie associazioni territoriali sparse su tutto il territorio nazionale, che assumono il nome di Assocasalinge.

Nel corso della riunione costitutiva, le Associazioni aderenti hanno dedicato la propria attenzione particolarmente all'istituto europeo del "collocamento alla pari" che - poco conosciuto e praticato in Italia, ma dalle enormi potenzialità - offre la possibilità di accogliere giovani europei anche in cambio di una partecipazione ai normali lavori casalinghi. Informazioni in merito possono già essere assunte alla Sede nazionale di Confecasalinge, al numero telefonico 06.6793489 (dott.ssa Egidi).



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Arricchito il sito

Si è arricchito di contenuti il sito Internet di Assotrusters-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia (www.assotrusters.it). All'interno di esso è possibile consultare la descrizione dettagliata delle tipologie di trust nel diritto anglosassone oltre alla normativa italiana attinente con il settore e ulteriore documentazione di approfondimento.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi immobiliari sprint

Su 24 ore, articolo di Giacomo Morri dell'Afai Sda Bocconi dal titolo "Fondi immobiliari, sprint dal nuovo decreto". Occhiello: "Per alcuni titoli lo sconto in Borsa superava il 30 per cento". Pubblicata una tabellina sui saldi dei fondi quotati (Polis, Valore Immobiliare Globale, Securfondo, Unicredit Immob. Uno).



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento - Condizioni

In tema di edilizia residenziale pubblica, le norme di cui alla legge regionale Friuli-Venezia Giulia n. 75 del 1982 regolanti le condizioni per l'assegnazione dell'alloggio (art. 24) non sono identiche a quelle operanti per la revoca (art. 61), atteso che per la legittimità della revoca non è sufficiente l'acquisto della proprietà, da parte dell'assegnatario o di altra persona appartenente al nucleo familiare, di altra abitazione ovunque ubicata, dovendo altresì valutarsi se l'alloggio successivamente acquistato sia ubicato in modo tale da soddisfare le esigenze familiari sotto il profilo delle necessità lavorative e delle relazioni sociali. (Nell'affermare il principio di diritto che precede, la S.C. ha così escluso che potesse costituire legittima causa di revoca dell'assegnazione di un alloggio sito in Trieste la circostanza che il coniuge convivente dell'assegnatario avesse successivamente acquistato, in un comune della provincia di Udine, una casa isolata, dislocata in una radura nei pressi di una zona boscosa, non servita da acquedotto né collegata alla rete fognaria comunale).

Cass. Civ., Sez. I, 22 giugno 2001, n. 08531, Sillani c. Ater Trieste (L.R. Friuli Venezia Giulia, 1 settembre 1982, n. 75, art. 24; L.R. Friuli Venezia Giulia, 1 settembre 1982, n. 75 art. 61).

Edilizia popolare ed economica - Competenza e giurisdizione - Occupazione senza titolo - Ordine di rilascio.

In tema di edilizia residenziale pubblica, l'azione proposta contro l'ordine di rilascio dell'immobile per occupazione senza valido titolo, reso ai sensi del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, spetta alla cognizione del giudice ordinario, in applicazione delle regole generali sul riparto di giurisdizione (e non del disposto dell'art. 11, tredicesimo comma, dello stesso D.P.R., riguardante esclusivamente il caso dell'opposizione avverso il decreto di decadenza dall'assegnazione) qualora l'occupante, contestando il diritto al rilascio azionato dall'Istituto, faccia valere un proprio diritto soggettivo a mantenere il godimento dell'alloggio (nella specie: quale erede convivente dell'assegnatario).

Cass. Civ., Sez. Un., 16 luglio 2001, n. 09647, Ist. Autonomo Case Popolari della Provincia di Roma c. Bellici. (D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 11)

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Direttiva energetica

Prossimo Comitato esecutivo della Fepi a Bruxelles, il 21 febbraio. L'organizzazione si sta attivamente interessando in sede europea (al pari della Confedilizia, per la relativa azione in Italia) alla proposta di Direttiva europea in materia energetica.

Euro e rendite catastali, le regole per la conversione

L'Agenzia del territorio ha diffuso alcune precisazioni a proposito della conversione in euro delle rendite catastali. Vediamole.

- Dall'1.1.'99 le rendite catastali e i redditi domenicali ed agrari, in atti, sono calcolati già con la doppia valuta: lire ed euro.
- Chi ha richiesto visure o certificati catastali dopo l'1.1.'99 dispone delle rendite espresse in euro.
- Chi non dispone di visure o certificati recenti attestanti la rendita catastale già espressa in euro può convertire la rendita in lire dividendola per il valore dell'euro (1936,27) con arrotondamento al centesimo.

Tasso d'interesse al 3% dal 2002

È al 3% - a decorrere dall'1.1.'02 - la misura del saggio degli interessi legali. È quanto ha stabilito il Decreto 11.12.'01 del Ministro dell'economia e delle finanze. La precedente misura, in vigore dall'1.1.'01, era del 3,5%.

Nello schema che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio degli interessi legali con i relativi periodi di applicazione.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002

È soggetta a Iva la vendita forzata dell'immobile da parte di una società

Le operazioni di vendita all'incanto di beni immobili, oggetto di espropriazione forzata, a carico di una società cooperativa costruttrice degli stessi, costituiscono cessioni di beni; il relativo prezzo pagato dall'agudicatario costituisce l'attribuzione patrimoniale a favore del debitore esecutato e assume natura di corrispettivo, come tale da assoggettare ad Iva e, conseguentemente, ad imposta di registro in misura fissa. Lo ha affermato la Risoluzione 26.11.'01, n. 193/E, dell'Agenzia delle entrate.

Rettifica dell'imposta di registro se il valore automatico è più del dichiarato

L'Ufficio finanziario che procede ad emettere avviso di accertamento di valore di un immobile ai fini dell'Invim o dell'imposta di registro, ed il giudice tributario che sia chiamato a decidere la controversia che da tale accertamento sia scaturita, devono fare riferimento ai criteri stabiliti dal terzo comma dell'art. 51 del d.p.r. n. 131/86 e quindi possono tenere conto dei valori che risultano dalla moltiplicazione della rendita catastale per i moltiplicatori di cui al quarto comma dell'art. 52, solo nell'ambito degli "altri elementi di valutazione" ivi previsti. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 23.11.'01 n. 15080.

CORTE EUROPEA

Tre condanne dell'Italia nell'immobiliare

La Corte europea dei diritti dell'uomo ha emesso il 25 ottobre scorso tre sentenze di condanna dello Stato italiano in altrettante cause riguardanti il settore immobiliare. Ecco le fattispecie interessate.

Il 29 novembre del 1985, il sig. Giuseppe Rizzo si era rivolto al tribunale di Palermo per ottenere la riparazione dei danni dovuti ad una infiltrazione di acqua nel suo appartamento. Tipica vicenda condominiale. La prima udienza venne fissata dopo 1 anno e 3 mesi. La vicenda giudiziaria si chiuse 12 anni dopo. Troppi, per la Corte europea: 30 milioni il risarcimento a favore del signor Rizzo.

Il sig. Alberto Venturini ha tratto davanti alla Corte di Strasburgo il Tar della Liguria. Il suo ricorso, datato 1994, era volto a ottenere l'annullamento dell'ordinanza comunale diretta alla demolizione di un immobile di sua proprietà. Il 18 giugno del 1999 ottenne dal Tar la possibilità di regolarizzare l'abuso edilizio. Cinque anni di processo sono però stati eccessivi per i giudici di Strasburgo. Il risarcimento dovuto dal Governo italiano è di 8 milioni.

La sig.ra Teresa de Simine il 25 maggio del 1990 si era rivolta ai giudici di Trani, in Puglia, per una semplice vicenda legata a distanze troppo ridotte fra terrazze e relativa privacy a rischio. L'ultima udienza in ordine cronologico si è tenuta nel marzo dell'anno scorso, senza giungere alla sentenza finale. Undici anni non sono stati sufficienti: 5 milioni il risarcimento dovuto.

Le sentenze della Corte europea - in via di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* - possono essere richieste alla Segreteria generale della Confedilizia dalle Associazioni territoriali interessate.

La virtù della creatività è il centro dinamico del sistema capitalistico; tutte le istituzioni di tale sistema servono come supporto all'azione creativa dell'uomo.

Michael Novak

ROMA

Libretto casa, i proprietari non ci cascano

Sono solo un centinaio i libretti casa presentati al Comune di Roma a pochi giorni dalla fine dell'anno (cfr. *Il Messaggero casa* 15.12.'01). Non è servita, per due anni, la grancassa degli assessori, non è bastato il lavoro instancabile di certe associazioni (a sostanziale difesa del proprio coinvolgimento nel business), non ha avuto effetti il martellamento di schiere di professionisti senza lavoro: i proprietari hanno capito tutto e hanno attuato una vera e propria resistenza passiva nei confronti della delibera comunale che impone l'adozione del fascicolo del fabbricato. Sanno che - lungi dal garantire sicurezza ai cittadini - il libretto casa ha l'unico risultato di far pagare una nuova tassa ai proprietari e di creare un nuovo lavoro socialmente "utile" per i supposti tecnici. Sono coscienti che accettando un simile sopruso, altri ne verranno in seguito. Obblighi su obblighi, costi su costi, carta su carta.

Errata corrige

Epoca di diavoletti in tipografia. Dopo quello (informativo) segnalato sul numero scorso, eccone un altro. Un "non" di troppo a pag. 13 di *Cn* di dicembre, alla quinta riga della didascalia che riproduce un lancio dell'agenzia Adnkronos.

Preghiamo i lettori di apportare la correzione alle raccolte del notiziario. E di scusarci, naturalmente.

Effetti del verbale di conciliazione ai fini della trascrizione

Non può riconoscersi l'equipollenza tra la scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente e la scrittura privata riconosciuta in giudizio, nella quale il riconoscimento costituisce pur sempre un atto di parte. Con la conseguenza che il verbale di conciliazione in sede non contenziosa relativo a controversie non rientranti nella competenza del giudice di pace non può costituire titolo idoneo per la trascrizione degli atti nei registri immobiliari ai sensi di quanto previsto dall'art. 2657 del codice civile. È quanto afferma la Circolare 20.12.'01, n. 11/T, dell'Agenzia del territorio.

ICI

Hai pagato di più? Ti multo...

Il Comune di Turate (Co) ha multato una contribuente che, per quattro anni consecutivi, aveva - per un errore di calcolo - pagato un'Ici superiore al dovuto.

Quando l'interessata s'è presentata all'Ufficio Tributi del Comune, naturalmente tutte le colpe sono state subito dirottate sul solito computer (che sa leggere solo le somme esatte, e sottoporre a multa tutte le altre).

Ma - diciamo noi - con questa storia dei computers (e relative cartelle pazze) è ora di finirla...

Computers o non computers, è un fatto che queste verifiche provocano allarmismo e - quantomeno - disagio. È allora giusto che i cittadini si facciano sentire, e che i Comuni paghino per il disagio causato. È - questo - il solo modo perché i Comuni si mettano a funzionare come dovrebbero funzionare (facendo - cioè - i dovuti controlli sull'operato dei computers prima di emettere le ingiunzioni di pagamento).

Occorre, insomma, che i proprietari di casa reagiscano da cittadini, e non da sudditi (cioè, andando in Comune col cappello in mano e chiedendo "per favore" di essere sgravati...).

La strada c'è, e l'abbiamo già indicata (Cn marzo 2001).

Novak sul Foglio

Permane sulla stampa l'eco dell'intervento del politologo Michael Novak svolto al dibattito col ministro Buttiglione organizzato dalla Confedilizia sui problemi della globalizzazione (Cn dicembre '01). Il *Foglio* del 12 dicembre ha pubblicato l'intero testo dell'intervento del noto studioso statunitense, scrivendo nel titolo - a 4 colonne - che egli ha spiegato "perché global è sinonimo di cattolicesimo". Nel sommario del titolo: "Il pensiero sociale della Chiesa non indica «terze vie», ma invita al realismo e alla promozione della libertà".

Un ampio stralcio dell'intervento di Novak al convegno Confedilizia è stato pubblicato da *Italia Oggi* come articolo di fondo.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI*

Contratto ma scritto

La legge sulle locazioni abitative del '98 stabilisce il principio che «validi» contratti di locazione possono essere stipulati solo in forma scritta; e che nei casi in cui il locatore abbia «preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto» (solo verbalmente), l'inquilino può ricorrere al giudice per ottenere la riconduzione a legge (canone, durata, restituzione somme corrisposte) del rapporto così instaurato.

Su questo requisito indispensabile dell'imposizione della forma contrattuale verbale da parte del proprietario, ha posto l'accento il Tribunale di Varese (giudice Bignami): «L'inosservanza della forma scritta non è considerata di per sé, dal legislatore, come un mezzo di indebita compressione della posizione giuridica che l'ordinamento intende garantire al conduttore. Al contrario, a essa si deve accompagnare un *quid pluris* (la pretesa), il quale altro non è se non la spia che, nel caso di specie, l'elusione della forma scritta rechi vantaggi al solo locatore».

La conseguenza - nel caso all'esame del Tribunale - è stata la dichiarazione del giudice che la detenzione dell'immobile da parte dell'inquilino non si basava su alcun contratto, ma si connotava invece come un'occupazione senza titolo.

Con la conseguenza che, in questi casi, il locatore non può agire, per ottenere la disponibilità dell'immobile, col (più celere) rito locatizio di convalida, ma deve rivolgersi al giudice nelle forme ordinarie. In sostanza: o c'è locazione imposta, e allora l'inquilino può chiedere l'applicazione della legge, ma nello stesso tempo è possibile per il locatore chiamarlo in giudizio (per morosità o altro) col rito locatizio; o non c'è locazione imposta, e allora il conduttore non può chiedere l'applicazione di alcuna legge locatizia (e tantomeno chiedere la restituzione di alcuna somma), ma allora il proprietario può agire nei suoi confronti solo per le vie ordinarie.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 24.12.'01
(rubrica settimanale del Presidente confederale)

7 lezioni di Einaudi alla Bocconi ristampate dopo 80 anni dalla Confedilizia edizioni

La *Confedilizia edizioni* ha provveduto alla ristampa anastatica (tip. Tip.Le.Co.) di un volume edito nel 1920 da Treves, con il testo di 7 lezioni sul problema delle abitazioni tenute da Luigi Einaudi alla Bocconi, nello stesso anno.

I soci delle Associazioni Territoriali della Confedilizia (alle quali il volume è in via di recapito e ove può essere consultato) possono richiedere copia del volume alla Sede centrale, contro pagamento delle spese di invio.

Ecco il testo della prefazione del Presidente confederale alla ristampa.

Ottant'anni dopo, queste lezioni che Luigi Einaudi tenne nel 1920 alla Bocconi (e che i fratelli Treves raccolsero, in questo stesso anno, nel volume *Il problema delle abitazioni*) conservano un'impressionante attualità.

L'"armamentario" della "legislazione vincolatrice" - come il Maestro la chiamava - c'è tutto, dai blocchi dei contratti a quelli dei canoni, dai divieti di locare agli obblighi di locare e così via. E questo "armamentario" Einaudi lo esamina fino in fondo, alla maniera sua, impareggiabile e inconfondibile allo stesso tempo: enucleando ogni istituto vincolistico, contraddicendolo sul piano teorico come su quello pratico, provandone l'inevitabile fallacia. A dimostrazione - sicura, e inconfutabile - che la "libertà delle contrattazioni" supera, e vince, ogni demagogia ed ogni illusione di "vie brevi" (sono, ancora, ben note espressioni di Einaudi) alla soluzione duratura dei problemi sociali.

Queste lezioni del grande economista (che hanno già ispirato un'altra pubblicazione - *In favore inquilinorum* - della



Confedilizia, e che l'organizzazione della proprietà immobiliare è oggi in grado di riproporre in ristampa anastatica per gentile concessione della famiglia Einaudi, cui va ogni ringraziamento) mostrano anche un'altra cosa: che gli "interventisti" contemporanei non hanno scoperto (e non scoprono: il pericolo, nonostante ogni formale omaggio alla libertà dei mercati, è sempre - inesorabilmente - dietro l'angolo) proprio nulla. Nessun istituto vincolistico, nessuna limitazione alla libertà delle parti contrattuali, nessun callido espediente è - nella storia della legislazione locatizia - in assoluto nuovo, tanto indietro nel tempo si può comunemente trovarne traccia. Proprio come Einaudi personalmente ebbe a dire - a quando mi fece, nella sua posizione, il grande onore di ricevermi a colloquio nella sua villa a San Giacomo, sopra Dogliani. Un incontro - avvenuto quarant'anni fa esatti - che ha segnato la mia vita.

Quali tasse per la cartolarizzazione degli immobili pubblici

La cessione degli immobili da parte degli enti pubblici non territoriali alle società di cartolarizzazione - secondo il sistema adottato, per la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, con d.l. n. 351/'01, convertito dalla legge n. 410/'01 (cfr. Cn ott. e dic. '01) - è escluso dal campo di applicazione dell'Iva, poiché questa attività - finalizzata al migliore sfruttamento economico dei beni patrimoniali - rientra nell'ambito istituzionale e non costituisce quindi esercizio d'impresa. Lo ha chiarito la Risoluzione 20.12.'01, n. 215/E, dell'Agenzia delle entrate.

Per quanto riguarda le cessioni e le locazioni dei beni immobili da parte delle società di cartolarizzazione, la stessa Risoluzione precisa che le locazioni e le cessioni di fabbricati ad uso di civile abitazione sono esenti da Iva e vanno assoggettate a imposta di registro in misura proporzionale; le locazioni e le cessioni di immobili strumentali per natura sono invece assoggettate a Iva con aliquota ordinaria.

NOVITÀ IN LIBRERIA



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Il mistero del prezzo del metano Affitto pubblico (è l'ICI) dopo tanti sacrifici Girandola di miliardi, disonesta partita di giro

Fabio Galluzzi così scrive su *Metro* (22/11): "Credo che dover pagare l'Ici, soprattutto per la prima casa, sia una tassa ingiusta. Tutti i cittadini sono sottoposti ad un esproprio graduale delle loro abitazioni. I possessori di una sola e unica casa, cioè dove abitano e vivono, si vedono presi per i fondelli con lo sconto della prima casa. Per quanto tempo ancora deve andare avanti questa tassa?"

Sul *Corriere della sera* (1/12) questa lettera di Giorgio di Maio, con indirizzo internet: "Il prezzo del metano è uno di quei misteri italiani che riservano sempre sorprese. Quando, più di un anno fa, mi accorsi che il prezzo del gas a Milano era superiore di circa il 30% rispetto al prezzo del gas a Varese scoprii, grazie all'Autorità per l'energia elettrica ed il gas, che esiste un regolamento ministeriale che stabilisce che il prezzo del metano sia superiore dove è più alto il consumo pro capite. È chiaro quello che questo significa? Dove il clima è meno favorevole, la densità degli abitanti è più alta e le politiche per la riduzione dell'inquinamento sono più attuate, cioè per esempio a Milano dove sembra che oggi il 90% degli impianti di riscaldamento funzionino con il metano, proprio lì dove i costi di distribuzione sono minori il governo fa pagare di più il gas. La settimana scorsa ho poi trovato conferma ad un mio vecchio sospetto: il legame tra il prezzo del petrolio e quello del metano imposto agli italiani è artificioso, cioè non è dovuto a ragioni economiche".

LA LETTERA DEL MESE

INQUILINI MOROSI E TUTELA SINDACALE

Nel febbraio del 2001, mia madre, gravemente ammalata, sottoscrisse un contratto di locazione per un appartamento di sua proprietà. All'atto della firma, considerata l'impossibilità di mia madre di recarsi all'ufficio del registro per registrare il contratto, la controparte si impegnò a farlo (in due copie, regolarmente consegnate) e a versare, in solido con la proprietà, l'imposta dovuta. Fin qui nulla di strano. Purtroppo, dal luglio del 2001, in seguito a un diverbio con me, i signori in questione hanno ritenuto di dover sospendere il pagamento del canone mensile e addirittura delle spese di gestione. Nel frattempo mia madre purtroppo è morta e la proprietà dell'appartamento, come da donazione, è passata a mia sorella. Ci siamo rivolti a un avvocato per avviare la procedura di sfratto per morosità, senza però avere copia del contratto di locazione. Da nostre ricerche risulta che l'atto non è stato registrato e le due copie sono rimaste in casa dell'inquilino moroso. Così, in sede di convalida, il giudice del tribunale civile di Roma, non solo non ha convalidato, ma in considerazione dell'assenza materiale del contratto, non ha convertito neanche il rito in ordinario. Tutto è stato rinviato a febbraio. Gli inquilini, fino ad allora, potranno quindi, nonostante la loro evidente malafede, avere un comodo tetto da 1.200.000 lire mensili senza spendere un soldo e con un debito che avrà raggiunto la non disprezzabile somma di circa 9.600.000 lire (spese escluse). Sono queste le fasce deboli della popolazione meritevoli di tutela? Come si pensa di tutelare chi, senza colpa, paga le tasse fino all'ultimo centesimo per un appartamento da cui non incassa nulla?

Piero Vescovo, Roma

da *ItaliaOggi* 20.12.'01

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

Ancora sul *Corriere della sera* (2/12) e sempre con indirizzo internet questa lettera di Adriano Emilio Ponti "I dati Istat danno l'inflazione ai minimi storici, eppure il mercato immobiliare, nonostante il decremento demografico, l'elevata tassazione e la bassa redditività sta vivendo un momento di espansione. In presenza di dati così contrastanti, se si esclude l'ipotesi di una forma di masochismo, credo che resti quella di aspettative fortemente negative sul mercato mobiliare".

Mauro Menichetti, su *La Nazione* del (2/12), se la prende anche lui con il solito Consorzio di bonifica di turno: "Una volta per tutte sarebbe interessante sapere quale è la reale utilità del Consorzio di bonifica Area Fiorentina; dopodiché, far luce su come vengono spesi i nostri soldi. L'articolo di un dirigente del Consorzio, pubblicato alcuni mesi orsono su *La Nazione*, a parte i molti bla-bla-bla, non dava alcuna indicazione su quanto da me qui premesso, come pure sulle reali competenze giuridiche, funzionali e progettuali del Consorzio".

Lettera non firmata su *La Stampa* (2/12) a proposito delle scritte sui muri: "In questi giorni il mio condominio ha saputo che dovrà tassarsi per molti milioni per riverniciare una parte della facciata insozzata da scritte. Ricordo che un ministro dei Beni culturali aveva proposto il divieto di vendere vernici in bomboletta. Fguriamoci se qualcuno se ne preoccupa più! Qualche mese fa un Comune ha organizzato un convegno con soldi pubblici per far pubblicità ai cosiddetti writers. Così ho appreso che la pulitura di un tram costa dieci milioni. Si polemizza su piste di pattinaggio ed altro, mentre Palazzo Carignano in ristrutturazione da vent'anni ha i muri sempre insozzati! L'Egizio passa la vernice bianca sul basamento in pietra che gli scolari sporcano con il pennarello! È sufficiente che ci sia un circolo "culturale" in zona perché i palazzi intorno siano devastati. Su via Bogino il muro della Biblioteca (da mesi) è il delirio di un ubriaco. Un palazzo del '700 non ancora completato è già sporco di folli scritte".

Sulla fondatezza dell'abolizione della tassa di successione si diffonde - approfonditamente - Germano Cantarelli, di Mombarone d'Asti, su *La stampa* (5/12): "Su quanto affermato sulla *Stampa* di venerdì 2 novembre da parte del presidente della Commissione Europea, prof. Romano Prodi, sfavorevole alla soppressione della tassa sulle successioni, che, a suo parere, rappresentava "uno dei principali strumenti di uguaglianza", vorrei poter esprimere qualche considerazione. Infatti, se è vero che la controversia tra favorevoli e contrari non solo sulla tassazione delle trasmissioni "mortis causa", ma anche sul mantenimento nell'ordinamento giuridico del diritto all'eredità, va ormai avanti da secoli, è altrettanto palese che mai, come in questo particolare momento storico (si pensi alla globalizzazione dei mercati finanziari), l'affermazione dell'illustre economista non trova adeguata verifica positiva nella realtà del nostro sistema fiscale. Al di là della fondatezza delle opinioni di chi ritiene l'acquisto ereditario da eliminare perché arricchimento non derivante da lavoro (e pertanto senza merito) e di chi vi vede un interesse sociale nella continuità del patrimonio familiare (specie contadino), è proprio sotto l'aspetto della giustizia e della perequazione fiscale, che la situazione attuale non era più sostenibile! Ormai la proprietà mobiliare è ritenuta, nel complesso dei beni economici, di valore prevalente. Come conseguenza, i patrimoni consistenti mobiliari e mobiliarizzati (es. attraverso società) venivano sottoposti ad imposizione quasi esclusivamente in casi patologici (per es. morte molto improvvisa o contenziosi di vario genere in atto, ecc...). Vari marchingegni, leciti o no,

consentivano l'elusione o l'evasione. Basti pensare che se attraverso i sistemi bancari e finanziari (ormai internazionali) si è riusciti a foraggiare tranquillamente il terrorismo, figurarsi se con gli stessi strumenti si aveva difficoltà a modificare l'intestazione di un conto e operare il trasferimento di capitali. Allo stato delle cose l'unico atto di giustizia e di perequazione possibile, in carenza di diversa volontà e di concrete possibilità operative, era la sua soppressione".

Su *Metro* del 7/12 questa lettera firmata Oize: "Scrivo per segnalare l'assurdità dell'Ici: sacrifici per comprare una casa, sacrifici per il mutuo e poi... bisogna pagare l'affitto allo Stato!!! Ecco perché lo stesso vende le sue case, tanto poi paghiamo gli affitti. Bello no!?"

Sul *Corriere della sera* dell'11/12 questa "lettera firmata": "Mi ritrovo spesso a leggere le repliche scritte e firmate dell'assessore Claudio Minelli. Segno che ci tiene a conservare un buon rapporto con i cittadini, non fosse altro per interesse professionale. Ma non posso fare a meno di ribattergli sulla questione "buoni casa" e su questa girandola di miliardi che altro non sono che una disonesta partita di giro, fatta al solo scopo di mantenere in "eterna precarietà" masse di cittadini - forse e tolgo il forse - per poterli più facilmente manovrare e utilizzarli per fini politici. Ma che senso ha dare contributi per affitti agli inquilini perché questi possano darli ai padroni di casa che a loro volta li ridanno al Comune sotto forma di Ici, una tassa idiota come chi l'ha inventata?"

Ancora su *Metro* (11/12) questa lettera contro l'Ici firmata "un lettore": "Mi associo a quanto scritto dal lettore Oize che segnala l'assurdità Ici: sacrifici per comprare e mantenersi una casa, il mutuo, ecc... Poi bisogna pagare l'affitto allo Stato! E aggiungo che l'Ici è un esproprio graduale della proprietà: dopo circa un decennio di pagamento Ici a quanto ammontano i totali di tutti noi versati nelle casse dei Comuni? Figuriamoci cosa può avvenire con le vendite delle case dello Stato. Le case dello Stato?! Ma lo Stato siamo anche tutti noi!!!".

Sempre sull'Ici una lettera a firma Marina Cometto su *La stampa* (12/12): "Ho letto dell'intenzione del Comune di Torino di diminuire l'Ici sulla prima casa dello 0,5 per cento. Pur apprezzando il segnale positivo di tale proposta mi permetto di fare alcune considerazioni. Ho una figlia di 28 anni, disabile gravissima, e per noi l'acquisto della prima e unica casa è stata una necessità, per assicurare un tetto a mia figlia, senza temere sfratti e cambiamenti di ambiente, che per le persone come lei si trasformano in veri e propri drammi. Chi ha un ammalato cronico e giovane in casa sovente fa degli adeguamenti e abbatte delle barriere architettoniche con oneri non indifferenti. Mi auguro che la sensibilità e la solidarietà della giunta comunale preveda per queste famiglie, con un disabile gravissimo in casa, un'ulteriore e significativa diminuzione della sopraccitata tassa, tenendo conto proprio dello stato di necessità e delle esigenze particolari in cui si trovano a vivere questi cittadini".

Una "lettera firmata" in materia di multiproprietà su *La Repubblica* (15/12): "So di una signora di Milano che è stata truffata da un'agenzia che chiamava da Tenerife che l'ha convinta a rivendere le sue due settimane di multiproprietà pagando un acconto sulle provvigioni di vendita. La signora ha accettato, ha pagato 4.000.000, ha mandato pure i certificati di proprietà ed ha perso tutto. Ho notizie anche di altre persone finite allo stesso modo. Ho lavorato nel vendere multiproprietà in tutta Italia, onestamente, per una società di Padova che è fallita, e mi pesa che tante persone a cui ho venduto siano senza nulla".

Giorgia Zeni di Sambuy, di Milano, così scrive al *Corriere della sera* (18/12): "Già è aberrante che la scadenza dell'Ici sia stata fissata proprio a ridosso del Natale, per di più è pagabile solo in Posta, già presa d'assalto per gli euro. Risultato: code chilometriche. Alcune banche, è vero, offrono un servizio di versamento in Posta ai loro correntisti, ma alla modica somma di 8.000 lire".

Tasse e supplizi. È il titolo che il *Corriere della sera* del (18/12) pone a questa lettera di Roberto Alatri: "Pagare le tasse è un dovere sacrosanto, non un supplizio. Eppure basta passare in questi giorni davanti agli uffici postali di Roma per assistere a scene immonde: gente costretta a fare la fila anche per strada per pagare i bollettini dell'Ici. Lo Stato e le Poste Italiane farebbero meglio a considerare i cittadini come clienti da rispettare piuttosto che come polli da spennare e maltrattare".

Per finire, questa lettera del senatore Aldo Scarabosio, di Torino, su *Liberò* del (20/12): "Dal momento che sono assiduo lettore del suo giornale, che apprezzo per come affronta le diverse realtà della società, con riferimento al suo articolo apparso ieri su *Liberò*, vorrei precisarle che l'abolizione dell'imposta Invm è stata semplicemente anticipata di un anno rispetto a quanto già stabilito dalle leggi precedentemente in vigore. Ciò con l'intento di rivitalizzare con anticipo di un anno, appunto, il mercato immobiliare che in tanti casi, e questo lo conosco per la mia esperienza di notaio, attendeva a formalizzare contrattazioni anche importanti per poter evitare l'imposta. In realtà, il provvedimento di abolizione dell'Invm era stato previsto già con l'introduzione dell'Ici che doveva, come effettivamente è nelle intenzioni, costituire la vera imposta immobiliare non più legata ai trasferimenti ma alla proprietà, come una vera e propria patrimoniale. Che sia auspicabile una riduzione od un'eliminazione dell'imposta di Registro, questo è certo. È infatti richiesto a gran voce da tutte le categorie degli operatori immobiliari e degli stessi proprietari, da anni; tant'è vero che in questo filone si inseriscono le riduzioni dell'aliquota per l'acquisto della prima casa, che è ora al 3% anziché l'ordinario 10%. Ma questo è un problema diverso dall'abolizione dell'Invm e di maggior impatto sui conti dello Stato, e potrà attendere soltanto ad un momento successivo. L'abolizione dell'Invm, si ribadisce, non ha voluto favorire categorie di grandi venditori immobiliari ma semplicemente accelerare di un anno un processo già stabilito da leggi precedenti, sperando di poter far usufruire all'Italia un po' prima dei benefici di una ripresa in un settore che è sempre stato in grado di trascinare l'economia". Ecco la risposta sul quotidiano: "Dubito che l'imposta di Registro venga presto eliminata. Il 3 per cento sulla prima casa è addirittura accettabile, ma il 10 sulle altre è un incentivo ad acquistare immobili all'estero o un invito a non investire nel mattone. Comunque grazie. La sua lettera contribuisce a comprendere meglio il problema".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Abbiamo conosciuto Paesi capitalisti ma non democratici. Il fatto che un Paese sia capitalista non è una condizione sufficiente perché esso diventi democratico. Non di meno gli esempi della Grecia, del Portogallo, della Spagna, del Cile (dopo Pinochet), della Corea del Sud e di altri, ci consentono di affermare che, una volta che il sistema economico capitalista ha generato un ceto medio sufficientemente vasto e di successo, le pressioni affinché esso si converta in una democrazia diventano molto forti. Ciò avviene perché gli imprenditori di successo acquistano rapidamente coscienza del fatto che sono più brillanti e capaci di generali e commissari. Essi cominciano a chiedere autogoverno.

Michael Novak

Codice enti locali



Nuova edizione, aggiornata ad oggi, del Codice degli enti locali. Ne è coautore il Presidente confederale

Dizionario condominio



Pratica pubblicazione dovuta a Giovanna Brunetti e Stefano Maglia. Quest'ultimo, dirige la collana nella quale il volume è pubblicato insieme al Presidente confederale, che ha dettato la prefazione dell'opera

Fiscalità locale



Edizione aggiornata al 30.6.'01. Strutturata come agile manuale di lettura di ciò che interessa gran parte dell'universo politico istituzionale, la pubblicazione comprende la descrizione di oltre 400 siti

Lo scadenziario del proprietario

16 Gennaio 2002 - Mercoledì

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 2001.

16 Gennaio 2002 - Mercoledì

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2001, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

21 Gennaio 2002 - Lunedì

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 - Giovedì

Tosap - Versamento

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

16 Febbraio 2002 - Sabato

Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2001.

18 Febbraio 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 gennaio 2002, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2001 e all'anticipo 2002.

18 Febbraio 2002 - Lunedì

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata del-

le addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

18 Marzo 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 febbraio 2002.

18 Marzo 2002 - Lunedì

Addizionali Irpef

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 febbraio 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

2 Aprile 2002 - Martedì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale), della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2001 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

16 Aprile 2002 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di marzo 2002.

16 Aprile 2002 - Martedì

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 di marzo 2002 a se-

guito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2002 - Martedì

Irpef - Mod. 730

Ultimo giorno per la presentazione del Mod. 730/2002 (redditi 2001) al sostituto d'imposta.

30 Aprile 2002 - Martedì

Tosap

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

30 Aprile 2002 - Martedì

Esclusione di immobili strumentali dal patrimonio dell'imprenditore individuale

Ultimo giorno per l'effettuazione - da parte degli imprenditori individuali che al 30.11.01 utilizzassero beni immobili strumentali per destinazione - dell'esclusione di tali beni dal patrimonio dell'impresa.

16 Maggio 2002 - Giovedì

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 aprile 2002.

16 Maggio 2002 - Giovedì

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 di aprile 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2002 - Venerdì

Irpef - Mod. 730

Ultimo giorno per la presentazione del Mod. 730/2002 (redditi 2001) al Caf.

31 Maggio 2002 - Venerdì

Irpef - Versamento

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2002 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2001 ed in acconto per il 2002.

17 Giugno 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 maggio 2002.

17 Giugno 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 di maggio 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

1 Luglio 2002 - Lunedì

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della prima rata per il 2002, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente, salvo diversi termini stabiliti dal Comune.

1 Luglio 2002 - Lunedì

Dichiarazione sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione - da effettuarsi per via telematica - da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770).

1 Luglio 2002 - Lunedì

Registrazione volontaria liberalità indirette

Ultimo giorno per effettuare la registrazione volontaria delle liberalità indirette e delle donazioni fatte all'estero a favore di residenti, con l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3% sull'importo che eccede la franchigia di 350 milioni di lire.

16 Luglio 2002 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di giugno 2002.

ario di casa e del condominio

16 Luglio 2002 - Martedì

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 di giugno 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2002 - Mercoledì

Irpef - Mod. Unico

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2002 (redditi 2001).

31 Luglio 2002 - Mercoledì

Ici - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone, della dichiarazione Ici per il 2001, per i soggetti tenuti a tale adempimento (termine legato a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi), salvo diverse disposizioni del Comune.

31 Luglio 2002 - Mercoledì

Tosap

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

19 Agosto 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 luglio 2002.

19 Agosto 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 di luglio 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 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 agosto 2002.

16 Settembre 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 di agosto 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2002 - Lunedì

Imposta sostitutiva per la rivalutazione dei terreni edificabili e agricoli

Ultimo giorno per il versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi da parte dei soggetti che hanno optato per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

16 Ottobre 2002 - Mercoledì

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 settembre 2002.

16 Ottobre 2002 - Mercoledì

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 di settembre 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2002 - Giovedì
Irpef - Mod. Unico - Trasmissione Telematica

Ultimo giorno per la trasmissione telematica del Mod. Unico 2002 delle persone fisiche e delle società di persone.

31 Ottobre 2002 - Giovedì

Tosap

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

18 Novembre 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 ottobre 2002.

18 Novembre 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 di ottobre 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

18 Novembre 2002 - Lunedì

Imposta sostitutiva per assegnazione agevolata di immobili ai soci

Ultimo giorno per il versamento - da parte delle società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che abbiano optato per l'assegnazione agevolata ai soci di immobili non strumentali per destinazione - il 40% dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap.

2 Dicembre 2002 - Lunedì

Irpef - Versamento acconto 2002

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2002 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

16 Dicembre 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 novembre 2002.

16 Dicembre 2002 - Lunedì

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comuna-

le all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Dicembre 2002 - Lunedì

Versamento imposta sostitutiva per esclusione immobili strumentali

Ultimo giorno - per gli imprenditori individuali che al 30.11.'01 utilizzassero beni immobili strumentali per destinazione e che abbiano optato per l'esclusione di tali beni dal patrimonio dell'impresa - per effettuare il versamento della seconda rata dell'imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Irap e dell'Iva (della quale abbia pagato il 40% entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo di imposta in corso all'1.1.'02).

20 Dicembre 2002 - Venerdì

Saldo Ici

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'imposta dovuta per il 2002 (imposta totale dovuta per il 2002 al netto dell'importo del versamento della prima rata), salvo diversi termini stabili dal Comune. I soggetti non residenti possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

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, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. 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. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Eventuali variazioni saranno riportate nello scadenario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it.

GIURISPRUDENZA CASA

Contratto di locazione e cessione di azienda

La Cassazione è intervenuta con un'apposita sentenza (n. 08854/01, inedita) sul tema dei contratti di locazione e della loro cessione in una con le aziende commerciali, puntualizzando per la prima volta un particolare aspetto del problema.

"L'art. 36 della legge n. 392/78 - ha detto la Suprema Corte - riconosce al conduttore la facoltà di sublocare l'immobile o di cedere il contratto di locazione purchè venga anche ceduta o locata l'azienda, senza che sia necessario che la sublocazione dell'immobile o la cessione del contratto di locazione da un lato e la cessione o l'affitto dell'azienda dall'altro, siano stati stipulati contemporaneamente, essendo sufficiente che tra i due atti vi sia uno stretto collegamento funzionale o temporale". Ne consegue - ha concluso ancora la Cassazione, sempre nella stessa sentenza - che "legittimato passivo rispetto a tutte le azioni concernenti l'esistenza o la durata del rapporto locativo deve considerarsi il cessionario della locazione".

Impianto centralizzato, trasformazione e distacco

"La delibera di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianto unifamiliare a gas, ai sensi della legge n. 10/1991, necessita della maggioranza delle quote millesimali, secondo il disposto dell'art. 26, secondo comma, della stessa legge, in deroga agli artt. 1120 e 1126 cod. civ., e non richiede, ai fini della sua validità, di essere accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui al successivo art. 28, primo comma, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera".

Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 7130/01, che (con sentenza n. 6923/01) ha anche stabilito che "la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima, quando l'interessato dimostri che dal suo operato non derivino né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio, solo nel caso in cui il regolamento di condominio di natura contrattuale non la vieti esplicitamente".

Cambio di destinazione, quando non si può

Importante sentenza della Cassazione, su un problema spesso volte nei condomini trascurato. "In mancanza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini - ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 05612/01 - la norma dell'art. 1122 cod. civ. non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purchè non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune". In tal caso - hanno detto ancora i giudici romani - "il giudice può inibire la nuova destinazione, ordinando la rimozione delle opere pregiudizievoli, qualora sia stata ritualmente proposta la domanda in tal senso". Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva statuito il divieto del mutamento di destinazione di porzione di proprietà esclusiva di un condominio da autorimessa ad abitazione, costituendo tale modifica un peggioramento dell'estetica della facciata e creazione di una situazione di "basso", risolvendosi anche in pregiudizio economicamente apprezzabile per il decoro abitativo generale dell'edificio, posto in zona residenziale.

Tabelle millesimali, "contrattuali" o no?

La Cassazione ha fatto un'importante precisazione (in una sua recente sentenza, tuttora inedita: n. 07908/01) a proposito di revisione delle tabelle millesimali, a seconda che le stesse abbiano natura contrattuale o meno.

"Ai fini della revisione e modificazione delle tabelle millesimali prevista dall'art. 69 disp. att. cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - è rilevante l'accertamento della natura contrattuale o meno delle stesse poiché, in caso di tabella cosiddetta "contrattuale", l'errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso". Pertanto - ha detto ancora la Cassazione - "non è esperibile l'azione prevista dall'art. 69 cit., ma solo l'ordinaria azione di annullamento del contratto, previa allegazione di un vizio della volontà".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Nel 730/2002 un passo avanti sugli immobili storici locati

La bozza di Istruzioni al modello di dichiarazione dei redditi 730/2002, diffusa dal Ministero dell'economia e delle finanze, contiene una novità in materia di tassazione di immobili storici locati. Rispetto al testo delle Istruzioni dello scorso anno - come integrate con decreto ministeriale in seguito alle pronunce della giustizia amministrativa - viene infatti stabilito che i contribuenti che "ritengano di adeguarsi all'orientamento giurisprudenziale che fissa come reddito imponibile solo quello risultante dalle tariffe d'estimo ed esclude ogni prelievo fiscale sull'importo del canone locativo" possono evitare di indicare quest'ultimo.

La novità rispetto allo scorso anno consiste nel definire "giurisprudenziale" anziché "interpretativo" l'indirizzo favorevole al contribuente. Si deve ritenere che la modifica costituisca un rafforzamento del percorso del Ministero verso un completo recepimento dell'interpretazione della Corte di Cassazione e del Consiglio di Stato favorevole alla tassazione della sola rendita catastale.

Deve poi notarsi che ha recentemente lasciato il proprio incarico di Direttore dell'Agenzia delle entrate il maggior sostenitore nell'amministrazione finanziaria della tesi penalizzante per i contribuenti, Massimo Romano.

RECENSIONI

Diritto

Fabio Ramacci, *La nuova espropriazione per pubblica utilità*, Sistemi editoriali ed., pp. 335.

Commento organico al nuovo Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, emanato con d.p.r. 8.6.'01, n. 327, la cui entrata in vigore è prevista per il 30.6.'02. L'opera è completata da un'appendice contenente l'intero testo del provvedimento, con la relazione illustrativa, le principali disposizioni in materia e una selezione di giurisprudenza.

Luciano F. Marranghello, *La riforma del turismo*, Sal editoriale ed., pp. 127.

Un'analisi della disciplina del turismo introdotta dalla legge quadro 29.3.'01, n. 135, che presta particolare attenzione ai rapporti fra le funzioni di Stato, Regioni e Comuni, anche in relazione alla recente riforma del Titolo quinto della Costituzione, attuata con la legge sul federalismo approvata dal referendum.

Nicola Centofanti, *La tutela ambientale nella giurisprudenza*, Cedam ed., pp. 269.

Suddivise per argomento ed illustrate una per una, il volume raccoglie le massime della Corte di Giustizia CE, della Corte costituzionale, della Corte di Cassazione e della magistratura civile e amministrativa, segnalando novità, pronunciamenti consolidati, maggioritari o minoritari, atteggiamento della dottrina.

Alessandro Crosetti, *La tutela ambientale dei Beni culturali*, Cedam ed., pp. 260.

Le tappe del percorso normativo che va dalle leggi del '39 al Testo unico sui Beni culturali approvato nel '99 seguite attraverso l'esame dei singoli aspetti: dallo studio del vincolo indiretto alla disamina del problema dei centri storici, fino alla legge Galasso dell'85 e alle leggi regionali.

Politica

Emanuela Poli, *Forza Italia. Strutture, leadership e radicamento territoriale*, Il Mulino ed., pp. 296.

Un esame del fenomeno della nascita e del consolidamento di un movimento politico del tutto nuovo, affermatosi in pochi anni come partito di maggioranza relativa in Italia. Come è nato, quali risorse sono state impegnate nella sua fondazione, come si è organizzato.

ATTENZIONE

Patti in deroga e loro scadenze

Dall'agosto 1992 al 29/12/1998 la legge che disciplinava le locazioni di immobili ad uso abitativo che raccoglieva maggiori consensi per locare gli appartamenti, era la 359/92, con l'art. 11, comma 2, che consentiva di derogare l'equo canone. Ora, i contratti stipulati in quel periodo continuano, anche dopo l'entrata in vigore della nuova normativa, fino alle loro scadenze naturali, con riferimento a quella legge che, a partire dal 30/12/1998, non esiste più a seguito dell'abrogazione dell'"equo canone". Pertanto, attenzione alle scadenze dei contratti che maturano alla fine del secondo quadriennio, perché la durata, si ricorda, era prevista in quattro anni, più altri quattro. In mancanza di disdetta, che deve pervenire con un preavviso di almeno 6 mesi con lettera raccomandata, il contratto si rinnoverà alle stesse condizioni per una durata di almeno quattro anni; però il rischio è quello che, alle loro scadenze, se non disdetta, siano assoggettati alla nuova normativa, con la conseguenza che ai quattro anni potrebbero fare seguito automaticamente altri quattro anni.

Sempre a proposito dei contratti "in deroga", ed in costanza del rapporto di locazione, cioè prima che il contratto venga a scadenza, le parti (proprietario e inquilino) possono, concordemente, risolvere anticipatamente il contratto e sostituirlo col contratto del tipo "agevolato". Di questa eventualità dovrà essere valutata la convenienza o meno, anche avendo presente l'eventuale facilitazione Ici e le agevolazioni fiscali erariali, che costituiscono la caratteristica di questo tipo di contratto, quando gli immobili sono ubicati nei Comuni ad alta densità abitativa (per gli altri Comuni, si deve solo considerare il livello Ici) oltreché la minor durata stabilita dalla legge in 3 anni, più eventualmente altri 2.

Si fa memoria che per questo tipo di contratto previsto dalla legge 431/98, art. 2, comma 3, deve essere rispettato l'Accordo territoriale definito dalle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

Informazioni e calcoli di convenienza presso le Confedilizie locali.



Appartiene a voi

**LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA**

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

CHI GIUDICA LA PRIMA SCADENZA

L'ingorgo normativo è notevole. Fare il punto, non è certo male. Trattando del procedimento giudiziale di rilascio alla prima scadenza contrattuale (del procedimento, cioè, col quale il proprietario di casa chiede, alla prima scadenza, di ottenere la disponibilità del proprio immobile, locato ad un terzo), il problema più importante da affrontare è quello di stabilire a chi appartenga la relativa competenza a giudicare. E le nebbie, qua, si sono un po' diradate perché non ci sono più le stratificazioni degli anni '80, fra diversi giudici.

Dopo la riforma del giudice unico di primo grado, la competenza - così - a conoscere della domanda di filascio conseguente ad una disdetta alla prima scadenza appartiene senz'altro al Tribunale (esclusa ogni competenza dei giudici di pace), che giudicherà in composizione monocratica. La materia locatizia non rientra infatti tra quelle per le quali è prevista la riserva di collegialità (che, nel particolare settore, si ha solo - per espressa disposizione di leg-

ge - nelle impugnazioni al Tribunale avverso i provvedimenti dei Giudici delle esecuzioni ex art. 61 n. 431/98).

Altro problema è quello della competenza per territorio. Che è senz'altro da attribuirsi al giudice del luogo ove è posto l'immobile, trattandosi di competenza inderogabile (ex art. 447 bis, comma 2, cod. proc. civ.).

Quanto al tipo di procedimento, la nuova legge per le locazioni abitative - già citata - rinvia all'art. 30 della legge 392/78. Che, a sua volta, opera peraltro - così come modificato - un rinvio (formale) all'art. 447 bis del Codice di rito.

Pertanto, le modalità di proposizione della domanda di restituzione dell'immobile e di costituzione del contraddittorio, le forme della domanda riconvenzionale del conduttore e la disciplina dell'intervento volontario del terzo saranno quelle del c.d. «rito del lavoro» (le cui più significative norme processuali sono richiamate, e rese applicabili, dal già più volte citato art. 447 bis).

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 8.12.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

CONSIGLIO DI STATO

Gli ambientalisti non possono impugnare le concessioni edilizie

Un'associazione ambientalista ha impugnato davanti al Tar una concessione edilizia rilasciata dal Comune, sostenendo che la concessione era viziata da varie illegittimità. Ma all'inizio del processo è sorto un problema: le associazioni ambientaliste sono legittimate a impugnare tutte le delibere comunali relative all'urbanistica, oppure possono impugnare soltanto quelle che si riferiscono all'ambiente?

La legge 8 luglio 1986, n. 349 prevede (articoli 13 e 18) che le associazioni di protezione ambientale - individuate con decreto del Ministero - possono ricorrere in sede giurisdizionale amministrativa per l'annullamento di atti illegittimi, ma non dice nulla di più.

Il Consiglio di Stato (sezione IV, 11 luglio 2001, n. 3878), occupandosi di questo problema in sede di appello, ha stabilito che le associazioni ambientaliste possono impugnare soltanto le delibere riguardanti l'ambiente, e non sono legittimate a impugnare quelle che si riferiscono esclusivamente all'urbanistica.

Secondo il giudice amministrativo, il concetto di bene ambientale ha una sua connotazione giuridica e non può estendersi al di là delle valutazioni puntualmente precisate dalla legge. Né si potrebbe sostenere - puntualizza il Consiglio di Stato - che ogni intervento urbanistico è necessariamente idoneo a provocare riflessi in materia ambientale. In questo modo si svolge una petizione di principio di carattere logico-deduttivo, cioè si commette un errore logico, perché si considera, come premessa di un argomento, la conclusione che si deve invece dimostrare.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

IL TRUST NELLE LOCAZIONI

C'è, in Italia, una specie di «corsa al trust». Sebbene l'istituto non sia previsto dal nostro ordinamento giuridico, è infatti permesso costituire trusts anche nel nostro Paese, rifacendosi a normative straniere, in virtù della Convenzione dell'Aia del 1985 (fresa esecutiva da noi con una legge del 1989, in vigore dal 1° gennaio 1992). Nel campo delle locazioni, ci si chiede allora se la costituzione di trusts immobiliari consenta, nei contratti di locazione abitativa cosiddetti liberi, di percorrere la via del diniego di rinnovazione dopo il primo quadriennio (o dopo il primo triennio, nei contratti agevolati). E, ancora, di negare la prelazione al conduttore-imprenditore di un immobile ad uso diverso.

Per risolvere questi problemi, bisogna chiarirsi bene le idee sul trust. Che nasce quando un soggetto (settlor) attribuisce a un altro soggetto (trustee) la proprietà e quindi la legittimazione (legal title) a compiere determinati atti sui beni o diritti (che costituiscono la trust property), nell'interesse di uno o più beneficiari. Come si vede, si ha una vera e propria «segrega-

zione» dei beni costituiti in trust, con trasferimento della proprietà: peraltro, non nell'ambito di un contratto oneroso (o commutativo). Le conclusioni - allora - sono conseguenti, e presto dette (per approfondimenti sul trust in sé, consultare il sito del Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia: www.asstrusts.it).

Quanto al problema del diniego di rinnovazione, sarà sufficiente ricordare che - per il caso specifico - la possibilità è legata al fatto che il locatore «intenda vendere» l'immobile. E, come s'è visto, con la costituzione in trust si ha trasferimento di proprietà, ma non a titolo oneroso (perciò, non si è in presenza di una vendita). Quindi, non è possibile - costituendo un immobile in trust - esercitare il diritto di diniego di rinnovazione.

Conclusione opposta riguardo al problema della prelazione del conduttore. Perché questa scatti, deve avervi un trasferimento dell'immobile locato «a titolo oneroso». E la costituzione in trust, come visto, non ha questo requisito. Quindi, niente prelazione.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 15.12.'01 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Su IL FOGLIO ritratto-intervista del Presidente

IL FOGLIO di Giuliano Ferrara, nell'edizione domenicale del 2 dicembre, ha dedicato un ampio articolo-intervista al Presidente confederale, dello scrittore Pietro Vaccari.

Vengono ricordate, fra l'altro, le pubblicazioni della nostra organizzazione *In favorem inquilinorum* e *Il problema delle abitazioni* (ristampa anastatica del volume di Luigi Einaudi del 1920). Viene anche annunciata la prossima pubblicazione di uno studio del Presidente che dimostra come la legge dell'equo canone del 1978 non abbia scoperto nulla dell'"armamentario vincolistico" dei secoli passati, e della legislazione pontificia in particolare.

Sullo stesso numero del FOGLIO sono pubblicati i ritratti (essendo a questi dedicata l'edizione domenicale del quotidiano) di Ludwig II di Baviera, Anji Hunter e Louis Farrakhan.

Il Papa ci raccomanda di non temere la globalizzazione, tutt'altro: egli ci spinge a ricercare un totale inserimento in essa. La ragione di questa paura è la presa dell'ideologia socialista in Europa, l'erronea convinzione che lo Stato debba controllare ogni cosa.

Michael Novak

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate

Aggiornamento continuo sulle decisioni dei Tribunali in materia di sfratti

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune
Aste giudiziarie

**SU INTERNET
www.confedilizia.it**



Lavoro alla pari - Disciplina per il collocamento di giovani dell'Unione Europea

L'Italia, con legge n. 304 del 18 maggio 1973, ha ratificato l'Accordo europeo "sul collocamento alla pari" stipulato a Strasburgo il 24 novembre 1969. Tale Accordo è stato firmato anche da Belgio, Danimarca, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Lussemburgo, Spagna nonché dall'Austria, dal Regno Unito, dall'Irlanda, dai Paesi Bassi, dal Portogallo e dalla Svezia.

Il "collocamento alla pari" consiste nell'accoglimento temporaneo, in seno a famiglie, di giovani stranieri che vengono in Italia per perfezionare le loro conoscenze linguistiche ed, eventualmente, professionali oltre che per arricchirsi culturalmente, e che - in cambio di vitto e alloggio e di una somma in danaro per far fronte alle piccole spese, il cui ammontare e la cui periodicità, devono essere stabiliti tra le parti (nella prassi, si è sviluppata la tendenza di corrispondere una somma non inferiore a £. 120.000 a settimana) - si impegnano a fornire alla famiglia ospitante un aiuto nello svolgimento dei lavori casalinghi (per un tempo massimo - di norma - di 5 ore al giorno), tramite il loro inserimento nel nucleo familiare stesso.

La durata del collocamento in questione non può superare il limite di 1 anno, prorogabile al massimo per un altro anno.

I giovani che si offrono per essere collocati alla pari devono avere un'età compresa fra i 17 e i 30 anni; inoltre, devono possedere un certificato medico - di data non anteriore a tre mesi dall'inizio del rapporto - attestante lo stato di salute.

In base all'Accordo anzidetto, il collocato alla pari ha diritto, se possibile, ad una camera tutta per sé, deve disporre di tempo libero sufficiente per seguire i corsi di lingua (gli orari si devono concordare in anticipo), deve avere a sua disposizione una giornata intera di riposo settimanale (fra cui almeno una domenica al mese).

Tutte le spese di viaggio dall'estero in Italia e viceversa, sono a carico del giovane ospite, il quale provvede da solo all'organizzazione dei suoi spostamenti.

Per far venire in Italia un cittadino europeo da collocare alla pari, si deve preventivamente firmare in duplice copia un accordo scritto (si può seguire anche la procedura dello scambio di due lettere, di cui la prima - da inviarsi a cura della famiglia - di proposta, e la seconda - da inviarsi a cura del giovane - di accettazione della stessa) in cui vengono stabiliti, nel rispetto delle norme comunitarie, i diritti ed obblighi reciproci, l'entità e la periodicità della somma in danaro che sarà corrisposta, il

giorno di inizio del rapporto, il periodo di permanenza ecc.

L'Accordo europeo prevede che un originale di tale pattuizione venga depositato presso l'organismo territoriale all'uopo designato dal Paese ospitante, ma risulta che in Italia detta disposizione (anche in carenza di sanzioni) non venga osservata.

È opportuno informarsi preventivamente presso la Questura sulle modalità pratiche in atto presso la stessa per comunicare la presenza del giovane ospite presso la famiglia (infatti, un membro dell'Unione Europea non deve chiedere il permesso di soggiorno in Italia, salvo che non intenda stabilirvi la sua residenza); conviene, anche, assumere notizie presso l'ASL, per la copertura medica sanitaria (in Europa, l'assistenza medica - cure e ricoveri ospedalieri - è assicurata all'ospite tramite richiesta alla struttura competente del modello E 111, che concerne il soggiorno all'estero dei cittadini europei).

La difficoltà di contattare personalmente - o tramite i consolati - le persone da collocare alla pari, ha comportato la nascita di numerose agenzie private, che svolgono la funzione di mettere in contatto fra di loro gli interessati dietro versamento di una quota di iscrizione variabile e comunque - a seguito di un'indagine da noi svolta - oscillante fra le 400.000 lire (per periodi di collocamento brevi) e le 700.000 lire (per periodi di collocamento più lunghi).

Si possono, comunque, utilizzare le strutture pubbliche di appoggio al collocamento alla pari in Europa, che fungono da intermediarie gratuitamente.

In questo caso, ci si deve rivolgere ai vari centri EURES dislocati in tutta Italia e presso i quali vi sono Euroconsiglieri italiani disponibili a fornire qualsiasi informazione (nominativi e indirizzi relativi si possono trovare nella Tabella che viene qui a fianco pubblicata).

La rete EURES è stata voluta e realizzata dalla Commissione della Comunità europea nel 1994, e permette di svolgere, tramite la banca dati in rete, lo scambio fra domande ed offerte non solo per il collocamento alla pari, ma per qualsiasi tipo di lavoro.

Nei centri EURES le domande per la ricerca di un collocamento alla pari sono da presentarsi - anche tramite fax o e-mail - complete di tutti i dati della famiglia, delle caratteristiche dell'aiuto domestico desiderato, dell'orario di impegno e delle sue a disposizione, delle somme da corrispondersi, del sesso dell'ospite, della sua nazionalità (si può richiedere anche genericamente un cittadino di uno Stato membro dell'Unione) ecc.

NOMINATIVI ED INDIRIZZI EUROCONSIGLIERI *		
Regione	Nominativo e Casella e-mail	Indirizzo tel. e fax
Abruzzo	PALETTA CARLA Regione Abruzzo - Dipartimento Politiche Attive del Lavoro Formazione e Istruzione - paletta_carla@hotmail.com	Via Raffaello n. 137 - 65124 Pescara tel. 085/7672100 - fax 085/7672207
Alto Adige	LUTHER STEFAN Provincia Autonoma - Ripartizione 19 - stefan.luther@provinz.bz.it	Via Leonardo da Vinci n. 7 - 39100 Bolzano tel. 0471/412710 - fax 0471/412799
Alto Adige	PIXNER BEATRIX Provincia Autonoma - Ripartizione 19 - beatrice.pixner@provinz.bz.it	Via Leonardo da Vinci n. 7 - 39100 Bolzano tel. 0471/412717 - fax 0471/412788
Basilicata	DI PASCA ROSALINDA Regione Basilicata - Assessorato Regionale al Lavoro	Via Viggiani n. 9 - 85100 Potenza tel. 0971/668308 - fax 0971/594258
Calabria	BANDIERA ANGELA Regione Calabria - Assessorato al Lavoro Servizio Eures angela.bandiera@tiscalinet.it	Via Pensilvania n. 1/b - 89100 Reggio Calabria tel. 0965/890344 - fax 0965/890344
Campania	DE SIMONE GUGLIELMINA Regione Campania - Ufficio ARLAV	Centro Direzionale Isola C/5 - Napoli tel. 081/7968868 - fax 081/7968508
Campania	SIANO FRANCESCO	Corso Garibaldi (Palazzo Amato) - 81400 Salerno tel. 089/253777 - fax 089/253006
Emilia Romagna	URSINO VINENZA Ente provincia del Lavoro Centro Impiego Bologna eures@ents.provincia.bologna.it	Via del Borgo di S. Pietro n. 90/g - 40100 Bologna tel. 051/218999-76 - fax 051/218593
Emilia Romagna	DE CARLI GERMANA Regione Emilia Romagna - Agenzia Emilia Romagna Lavoro gdc.carli@regione.emilia.romagna.it	Via A. Moro n. 38 - 44127 Bologna tel. 051/283878 - fax 051/284194
Friuli Venezia Giulia	D'ANGELO FEDERICA Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Agenzia Regionale Impiego Ari.udine@regione.fvg.it	Viale Duodo n. 3 - 33100 Udine tel. 0432/231011 - fax 0432/231011-53144
Friuli Venezia Giulia	SICILIA ILARIA Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Agenzia Regionale Impiego ilaria.sicilia@tiscalinet.it	Vicolo Molino n. 3 - 34170 Gorizia tel. 0481/533745 - fax 0481/533572
Lazio	RICCI LUCILLA Agenzia Lazio Lavoro - lucilla.ricci@hotmail.com	Via del Caravaggio n. 99 - 00147 Roma tel. 06/51688032 - fax 06/51605335
Liguria	LORENZI ALESSANDRA Provincia Imperia - Centro Impiego Ventimiglia - a.lorenzi@tiscalinet.it	Via N. Lamboglia n. 13 - 18039 Ventimiglia tel. 0184/254822 - fax 0184/254823
Liguria	TANASI CARMEN Regione Liguria Serv. Sistemi Impiego - carmen.tanasi@regione.liguria.it	Via D'Annunzio n. 64 - 16121 Genova tel. 010/5484868 - fax 010/590205
Liguria	ZACCARO VINENZA Provincia Imperia - Amministrazione Provinciale Imperia Ufficio Politiche Lavoro - vincenza.zaccaro@tiscalinet.it	Via Argine Sinistro n. 172 - 18100 Imperia tel. 0183/299669 - fax 0183/299630
Lombardia	BETELLI MAURIZIO Lecco Lavoro S.p.A. - betelli@leccolavoro	Via A. Visconti n. 19/a - 29900 Lecco tel. 0341/284434 - fax 0341/286365
Lombardia	ROBUSTINI LAURA Centro per l'Impiego di Milano - laura.robustini@tiscalinet.it	Via Lepetit n. 8 - 20124 Milano tel. 02/77406416 - fax 02/6691301
Marche	TROTTA GIUSEPPE Regione Marche - Servizio Formazione Professionale - Eures Marche giuseppe.trotta@regione.marche.it	Via Tiziano n. 44 - 60125 Ancona tel. 071/8063795 - fax 071/8063018
Molise	RENZULLI MICHELE Provincia Campobasso - Decentrali Impiego - renzulleures@hotmail.com	P.zza Molise n. 65 - 86100 Campobasso tel. 0874/69121 - fax 0874/698476
Piemonte	EVANGELISTA ROBERTA Agenzia Piemonte Lavoro	Via Arcivescovado n. 9 - 10121 Torino tel. 011/5613222 - fax 011/5176573
Piemonte	SISTO FIORELLA Regione Piemonte - Formazione Professionale Lavoro fiorella.sisto@regione.piemonte.it	Via Magenta n. 12 - 10128 Torino tel. 011/4322423 - fax 011/4322429
Piemonte	MERCURI PATRIZIA Provincia di Torino - Servizio lavoro Eures mercuri@provincia.torino.it	Via Valeggio n. 5 - 10128 Torino tel. 011/8614927 - fax 011/8613974
Puglia	ANDRIUOLO COSIMO Provincia di Taranto - Assessorato al Lavoro cosimo.andriuolo@tiscalinet.it	Via Salento n. 3 - 74100 Taranto tel. 099/7351279 - 099/7350745 fax 099/7351279
Puglia	FIORÉ ANNA LUISA Assessorato Lavoro Formazione Settore Lavoro e Cooperazione Ufficio Politiche Lavoro - eures.bari@libero.it	P.zza Caduti di tutte le Guerre n. 15/19 - 70126 Bari tel. 080/5403395 - fax 080/5531796
Sardegna	DAIIDA ANGELA MARIA MLPS S.C.I.C.A.	Via Angelo Bottego - 07100 Sassari tel. 079/245584 - fax 079/254779
Sicilia	BADAMI GIANFRANCO Assessore Regionale Lavoro - badami@tiscalinet.it	Via Pernice n. 5 - 90146 Palermo tel. 091/6968464 - fax 091/6968517
Sicilia	GRASSO LUIGI Ufficio Provinciale Lavoro eures@exploralavoro.it	Via Como Isolato n. 34/c - 98100 Messina tel. 090/776307-17 - 090/6512273 fax 090/691088
Toscana	PETRONI USO Servizio Lavoro - u.petroni@mail.regione.toscana.it	Via S. Gallo n. 35 - 50129 Firenze tel. 055/4382442 - fax 055/4382460
Trentino	PITTERI LAURA Agenzia del Lavoro - Centro Impiego eures@agenzia.lavoro.tn.it	Via Maccani n. 76 - 38100 Trento tel. 0461/496189 - fax 0461/827016
Umbria	LANARI PAOLA Regione Umbria - Servizio Politiche Lavoro paolalanari@tiscalinet.it	Via M. Angeloni n. 61 - 06124 Perugia tel. 075/5045436 - fax 075/5055954
Valle D'Aosta	POLLITANO GIANCARLO Direzione Regionale Lavoro giancarlo.pollitano@libero.it	V.le Partigiani n. 18 - 11100 Aosta tel. 0165/237811 fax 0165/31426 - 237898
Veneto	CAZZO RAFFAEL Provincia di Verona - linoc@tiscalinet.it	Centro Comm. "Gran Affir" - 37010 Affi Canove VR tel. 045/6261056 - fax 045/6261094
Veneto	GIORGIO SANTARELLO Ente Veneto Lavoro - giorgio.santarello@venetolavoro	Via Ca Marcello n. 67 - 30172 Mestre tel. 041/2919311 - fax 041/2919312

* Fonte: EURES, dati aggiornati al 27 novembre 2001

La capacità di assumersi responsabilità richiede riflessione e impegno durevoli nel tempo, ma anche disponibilità a sopportare dolori non lievi per godere di quel particolare tipo di piacere che solo il conseguimento di un obiettivo difficile è in grado di dare.

Michael Novak

24 ORE ...

Voracità Comuni

C'eravamo lamentati (Cn settembre '01), ma alla voracità dei Comuni davvero non c'è limite. Il gettito dell'Ici di quest'anno - secondo le stime del Consorzio Anci-Cnc - non salirà di 130 miliardi rispetto all'anno scorso ma di 200.

Lo ha riferito - nelle pagine degli Enti locali - anche l'autorevole quotidiano *24 ore* in un articolo, a firma di Roberto Galullo, che è tutto un programma, già dal titolo "Ici in frenata nel 2001". Ove la frenata consiste non in un'attenuazione - come potrebbe credere (e sperare) il lettore ingenuo - dell'ormai insopportabile carico fiscale degli enti locali (che gettano poi le risorse spremute ai proprietari di casa in feste miliardarie di Capodanno, di Ferragosto e così via), ma - molto più semplicemente - in una "frenata" del progressivo aumento, che continua inesorabile ogni anno, 2001 compreso. Grazie... Grazie...

Forse, sarebbe il caso di dire che - nonostante tutte le azioni di pompieraggio... (anche se le stesse non possono comunque non riconoscere che le aliquote sono ormai ai livelli massimi) - la voracità dei Comuni, continua e basta. Questo è il vero titolo, altro che... Allora, e solo allora, anche dalla sola lettura del titolo, i lettori capirebbero esattamente come vanno le cose. Non certo dal titolo della "frenata"!

Ci sono due argomenti forti a favore del capitalismo, che lo pongono al di sopra delle sue alternative storiche. Il primo è che il capitalismo aiuta il povero a uscire dallo stato d'indigenza meglio di qualunque altro sistema. Il secondo argomento è che il capitalismo rappresenta una condizione necessaria per il successo della democrazia.

Michael Novak



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare
da sempre a difesa del proprietario di casa

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

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

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

www.confedilizia.it

confedilizia

Contratti di alloggio, a misura d'impresa

Quando un imprenditore stipula, con un suo dipendente, un contratto di locazione per un immobile ad uso abitativo, collegandolo espressamente al rapporto di lavoro (con l'inquilino che è tale in quanto, appunto, dipendente del locatore-imprenditore), nasce un "contratto di alloggio". E si tratta di un contratto che è regolato esclusivamente dalle norme del Codice civile (e quindi, sostanzialmente, dalla volontà delle parti), senza che con esso interferisca minimamente la disciplina - più o meno vincolistica - delle locazioni urbane.

E' lo schema contrattuale che ha messo a punto la Confedilizia per favorire la possibilità di provvedere di una casa chi ne ha bisogno, essendosi trasferiti in una determinata località per ragioni di lavoro. L'imprenditore, così, prende in locazione un immobile e, a sua volta, lo loca ad un suo dipendente, in funzione del rapporto di lavoro e finché dura il rapporto di lavoro (se cessa quest'ultimo, automaticamente finisce anche la locazione: lo stabilisce l'art.

659 del Codice di procedura civile).

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

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

CORRADO SPORZA FOGLIANI
 Presidente Confedilizia

da *L'opinione* 11.9.'01

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

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

DALL'ESTERO



Finanziaria 2002, tutto qu

Di seguito si illustrano le disposizioni riguardanti la casa e le norme di interesse generale contenute nella legge finanziaria 2002 (l. 28 dicembre 2001, n. 448, in vigore dall'1.1.'02).

Nuove detrazioni per carichi di famiglia Art. 2, c. 1 e 2

Vengono rimodulate le detrazioni fiscali dall'Irpef per carichi di famiglia relative ai figli, regolate dall'art. 12 del Testo unico delle imposte sui redditi.

In particolare, si prevede che dall'imposta lorda si detragga, per ciascun figlio (o soggetti assimilati): 408.000 lire per il 2000, 516.000 lire per il 2001 e 285,08 euro (552.000 lire) dall'1.1.'02; l'importo è aumentato di 240.000 lire per ciascun figlio di età inferiore a 3 anni.

Per il 2001 l'importo di 516.000 lire è aumentato a 552.000 lire, ovvero a 616.000 lire quando la detrazione è relativa ai figli successivi al primo, a condizione che il reddito complessivo non superi 100 milioni di lire.

A decorrere dall'1.1.'02 l'importo di 285,08 euro è comunque aumentato a 303,68 euro, ovvero a 336,73 euro quando la detrazione sia relativa ai figli successivi al primo, a condizione che il reddito complessivo non superi 51.645,69 euro.

Dal 2002 la detrazione è di 516,46 euro per ciascun figlio a carico, nei casi di: 1) contribuenti con reddito complessivo non superiore a 36.151,98 euro con un figlio a carico; 2) contribuenti con reddito complessivo non superiore a 41.316,55 euro con due figli a carico; 3) contribuenti con reddito complessivo non superiore a 46.481,12 euro con tre figli a carico; 4) contribuenti con almeno 4 figli a carico. Per ogni figlio portatore di *handicap* la detrazione è aumentata a 774,69 euro.

Viene inoltre stabilito che, in caso di mancanza del coniuge, la detrazione per il coniuge fiscalmente a carico si applica per il primo figlio solo se più conveniente.

Rivalutazione beni di impresa Art. 3, cc. 1, 2 e 3

Si prevede che la rivalutazione dei beni di impresa (fra cui gli immobili) - introdotta con la legge n. 342/00 (cfr. *Cn nov.* '00, febr. '01 e *giu.* '01) - sia possibile in relazione ai beni risultanti dal bilancio relativo all'esercizio chiuso entro il 31.12.'00 nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo, per il quale il termine di approvazione scade successivamente all'1.1.'02. Si dispone inoltre che il maggior valore attribuito in sede di rivalutazione si consideri fiscalmente riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, a decorrere dal secondo esercizio

successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita. Società ed enti commerciali, infine, potranno computare l'importo dell'imposta sostitutiva liquidata fra i crediti d'imposta pieni.

Esclusione di immobili strumentali dal patrimonio dell'imprenditore individuale Art. 3, cc. 4, 5 e 6

Riprendendo una previsione contenuta nella Finanziaria '98 (cfr. *Cn* *genn.* '98), si dispone che l'imprenditore individuale che al 30.11.'01 utilizzi beni immobili strumentali per destinazione possa, entro il 30.4.'02, optare per l'esclusione di tali beni dal patrimonio dell'impresa con effetto dal periodo di imposta in corso all'1.1.'02, con il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Irap e dell'Iva, nella misura del 10% della differenza fra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto. Per gli immobili la cui cessione è soggetta ad Iva, l'imposta sostitutiva è aumentata di un importo pari al 30% dell'Iva applicabile al valore normale con l'aliquota propria del bene. Il valore normale degli immobili è quello che risulta dall'applicazione dei moltiplicatori delle rendite catastali.

L'imprenditore che si avvale dell'agevolazione deve versare il 40% dell'imposta sostitutiva entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo di imposta in corso all'1.1.'01 e la restante parte in due rate di pari importo entro il 16.12.'02 e il 16.3.'03 (per le due rate successive applicando gli interessi del 3% annuo, da versare contestualmente).

Assegnazione agevolata di immobili ai soci Art. 3, cc. 7, 8, 9 e 10

Si prevede che le disposizioni contenute nella Finanziaria '98 sulle assegnazioni agevolate ai soci di immobili non strumentali per destinazione da parte di società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni (cfr. *Cn* *genn.* '98), si applichino alle assegnazioni poste in essere entro il 30.9.'02. In tal caso, tutti i soci devono risultare iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, al 30.9.'01, ovvero devono essere iscritti entro il gennaio 2002 in forza di titolo di trasferimento con data anteriore all'1.10.'01.

L'agevolazione consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura del 10% della differenza tra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto. Per i beni la cui assegnazione è soggetta ad Iva, può essere

applicata, in luogo di tale imposta, una maggiorazione dell'imposta sostitutiva pari al 30% dell'Iva applicabile al valore normale dei beni, con l'aliquota propria dei medesimi. Le assegnazioni ai soci sono soggette all'imposta di registro nella misura fissa dell'1%, nonché alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa e non sono considerate cessioni agli effetti dell'Iva.

Le società che si avvalgono di questa agevolazione devono versare il 40% dell'imposta sostitutiva entro il 16.11.'02 e la restante parte in quote di pari importo entro il 16.2.'03 ed il 16.5.'03.

Rivalutazione terreni edificabili e agricoli Art. 7

Si dispone che agli effetti della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze relative a terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti all'1.1.'02 possa essere assunto, invece del costo o valore di acquisto, il valore alla stessa data determinato con perizia giurata di stima, redatta da iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, a condizione che tale valore sia assoggettato ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 4%, da versarsi entro il 30.9.'02. Il costo per la relazione giurata di stima è portato in aumento del valore del terreno nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico.

L'imposta può essere versata con un massimo di tre rate annuali di pari importo a partire dal 30.9.'02 (pagando il 3% annuo a titolo di interessi sulle rate successive alla prima, da versarsi contestualmente). Sempre entro il 30 settembre devono essere effettuati la redazione ed il giuramento della perizia. Il contribuente deve conservare (ed esibire o trasmettere a richiesta dell'Amministrazione finanziaria) la perizia (con i dati identificativi dell'estensore e il codice fiscale del titolare del bene) e le ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva.

La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale; regola da tenere ben presente nel valutare la convenienza ad utilizzare lo strumento della rivalutazione, consistente in una minore plusvalenza tassabile al momento della cessione del terreno.

Suppressione dell'Invim dal 2002 Art. 8

Si prevede la soppressione dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili per i presupposti che

si verificano dall'1.1.'02. Si tratta dell'anticipazione di un anno di una soppressione che era prevista per l'1.1.'03. Pertanto, l'imposta non è più dovuta per trasferimenti o maturazioni del decennio avvenuti a partire dal 2002.

Per gli immobili soggetti ad Invim straordinaria o decennale (dovuta da società ed enti per il possesso decennale degli immobili), viene eliminato l'obbligo di dichiarazione se il valore finale al 31.12.'91 sia stato dichiarato in misura non inferiore a quella risultante dall'applicazione alla rendita catastale, anche presunta, dei moltiplicatori previsti dal d.l. n. 299/'91 (regolante l'Invim decennale).

Detrazione 36% e Iva ridotta per tutto il 2002 Art. 9, cc. 1 e 2

Viene estesa alle spese sostenute nell'anno 2002 la possibilità di avvalersi della detrazione Irpef del 36% per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli immobili abitativi (più precisamente: interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per le parti comuni di edifici; anche interventi di manutenzione ordinaria, solo per le parti comuni). L'agevolazione era stata introdotta dalla Finanziaria '98 per gli anni '98 e '99 (cfr. *Cn* *genn.* '98) e successivamente estesa dapprima al 2000 e poi al 2001 (cfr. *Cn* *genn.* '00 e *genn.* '01).

Per le spese sostenute nel 2002, si prevede l'obbligo della ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo (anziché in cinque, come previsto dalla disciplina previgente).

Inoltre, si stabilisce che, qualora gli interventi realizzati nel 2002 consistano nella prosecuzione di lavori iniziati a partire dal '98, per il computo del limite massimo di spese ammesse alla detrazione (150 milioni di lire) si tiene conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti.

Ancora, si prevede che l'agevolazione si applichi - dal 2002 - agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31.12.'02 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che alienino o assegnino l'immobile entro il 30.6.'03. La detrazione spetta agli acquirenti o assegnatari delle singole unità immobiliari nella misura del 36% del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione

ello che c'è sugli immobili

e, comunque, entro l'importo massimo di 150 milioni di lire.

A tutto il 2002 è prorogata anche l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (oltre che per quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia), istituita con la Finanziaria 2000 (cfr. Cn gen. '00, nel quale sono illustrate anche le limitazioni al godimento dell'agevolazione stabilite con d.m. 29.12.'99 in relazione ai cosiddetti "beni significativi", trattate anche su Cn febr. e magg. '00) e già prorogata con la Finanziaria 2001 (cfr. Cn gen. '01).

Tariffe d'estimo conseguenti ai ricorsi dei Comuni

Art. 9, c. 11

Si prevede che un decreto del Ministero dell'economia e delle finanze stabilisca le nuove tariffe d'estimo "conseguenti all'attuazione delle decisioni delle commissioni censuarie provinciali e della commissione censuaria nazionale, ovvero per tenere conto delle variazioni delle tariffe in altro modo determinatesi". Con proprio comunicato, il Ministero ha precisato che si tratta delle tariffe d'estimo conseguenti alle decisioni fondate sui ricorsi presentati dai Comuni nel corso del '98 (in seguito alla riapertura dei termini, disposta dalla Finanziaria '98, per la presentazione dei ricorsi non presentati nel '93; cfr. Cn gen. '98). Gli uffici del territorio inseriranno negli atti catastali le nuove rendite entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore delle nuove tariffe.

Contributo unificato di iscrizione a ruolo in vigore da marzo

Art. 9, c. 22

Viene differita all'1.3.'02 l'applicazione del contributo unificato per le spese degli atti giudiziari, istituito con la Finanziaria 2000 (cfr. Cn gen. '00) e la cui entrata in vigore è già stata più volte prorogata.

Competenze Commissioni tributarie

Art. 12, c. 2

Si prevede una nuova regolamentazione dell'oggetto della giurisdizione delle Commissioni tributarie provinciali e regionali. Mentre prima, infatti, la norma (art. 2 del d.lgs. n. 546/92) prevedeva un elenco tassativo delle imposte le cui controversie erano sottoposte al giudizio delle Commissioni, la nuova formulazione prevede che "appartengono alla giurisdizione tributaria tutte le controversie aventi ad oggetto i tributi di ogni genere e specie, compresi quelli regionali, provinciali e comunali e il contributo per il Servizio sanitario nazionale, nonché le sovrimposte e le addizionali, le sanzioni amministrative, comunque irro-

gate dagli uffici finanziari, gli interessi e ogni altro accessorio". Restano invece escluse le controversie riguardanti gli atti dell'esecuzione forzata tributaria successivi alla notifica della cartella di pagamento e dell'avviso di mora. Inoltre, il Giudice tributario risolverà in via incidentale ogni questione da cui dipende la decisione delle controversie rientranti nella propria giurisdizione, eccettuate le questioni in materia di querela di falso e sullo stato o la capacità delle persone, diversa dalla capacità di stare in giudizio.

Sulle conseguenze della disposizione in commento con riferimento alle controversie relative ai contributi di bonifica, si veda l'articolo pubblicato in questa stessa pagina.

Termine per adottare regolamenti e aliquote sui tributi locali

Art. 27, c. 8

Si conferma che il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (quali Ici, Tarsu, tributo ambientale) compresa l'aliquota di compartecipazione dell'addizionale Irpef, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione (ordinariamente fissata al 31 dicembre di ogni anno, ma quest'anno differita al 31.3.'02). Si aggiunge che i regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di cui sopra, abbiano effetto dall'1 gennaio dell'anno di riferimento.

Proroga termine accertamenti Ici

Art. 27, c. 9

Viene disposta una nuova proroga dei termini di accertamento e liquidazione dell'Ici (in deroga espressa allo Statuto del contribuente). Sono infatti differiti al 31.12.'02 i termini scadenti al 31.12.'01 per la liquidazione e l'accertamento dell'imposta dovuta per gli anni '98 e successivi.

Inoltre, è prorogato al 31.12.'02 il termine per l'attività di liquidazione conseguente all'attribuzione di rendita catastale per le annualità '97 e successive.

Modifiche al Testo unico dell'edilizia

Art. 27, c. 17

Intervenendo sul Testo unico in materia di edilizia, vengono modificate le misure percentuali di aumento del contributo di costruzione in caso di mancato versamento nei termini. Le nuove disposizioni sono le seguenti: a) l'aumento del 10% (rispetto al precedente 20%) se il versamento del contributo avviene nei successivi 120 giorni; b) 20% (rispetto al 50%) se,

Alle Commissioni tributarie le controversie sui contributi di bonifica

Dal 2002 le controversie sui contributi di bonifica sono di competenza delle Commissioni tributarie. Saranno cioè i giudici di queste Commissioni a stabilire se gli immobili urbani e rustici possano essere assoggettati al pagamento del contributo consortile in quanto ritraggano - secondo i principi stabiliti dalla Cassazione - un beneficio diretto da un'opera di bonifica, che ne aumenti altresì il valore.

La nuova competenza è la conseguenza della modifica alla normativa del contenzioso tributario stabilita dall'art. 12, c. 2, della legge finanziaria.

La Cassazione ritiene che i contributi consortili siano tributi a tutti gli effetti e per questo, con una consolidata giurisprudenza, ha sempre sostenuto che a decidere dovevano essere i Tribunali (competenti esclusivi, appunto, per le cause di imposte e tasse). Questo, peraltro, si è sempre finora risolto in una denegata giustizia perché la gran parte dei contribuenti non intentava costose cause, come quelle davanti ai Tribunali, per non corrispondere somme che si aggirano in media sulle 100-200 mila lire. Su questa tacita acquiescenza dei contribuenti hanno finora prosperato i Consorzi di bonifica. Ora, per i tributi di ogni specie e genere decidono le Commissioni tributarie, i cui costi di accesso sono limitati, non essendo neanche necessario che i contribuenti si facciano assistere da un professionista. Finalmente, così, proprietari di casa e di fondi rustici potranno far stabilire da un Giudice se i contributi pretesi dai Consorzi debbano effettivamente essere nei singoli casi corrisposti.

Per quanto attiene alle cause di contestazione dei contributi già radicate avanti i Tribunali ed avanti le Commissioni tributarie, l'Ufficio legale della Confedilizia ritiene che esse rimangano di competenza degli stessi organi giurisdizionali. Lo stesso Ufficio ritiene invece che debbano transitare alla competenza delle Commissioni tributarie le cause sui contributi di bonifica radicate avanti i Giudici di pace.

superati i 120 giorni, il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni; c) 40% (rispetto al 100%) per il ritardo che si protragga non oltre i successivi 60 giorni.

Locazione transitoria di immobili degli enti locali

Art. 27, c. 17

Viene stabilito che gli immobili di proprietà degli enti locali destinati dal piano regolatore generale alla realizzazione di infrastrutture o all'esercizio di attività dirette a perseguire finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, assistenziali, culturali o di culto possano essere concessi in locazione, a titolo oneroso, nelle more dell'attuazione del piano regolatore generale stesso, a soggetti pubblici o privati, fino alla data d'inizio dei lavori connessi alla realizzazione di tali attività, attraverso la stipula di contratti di locazione di natura transitoria in deroga alle disposizioni della legge n. 431/98 e della legge 392/78. Per il periodo della durata dei contratti di locazione di natura transitoria, a tali immobili può essere attribuita una destinazione diversa dalla destinazione finale e in deroga alla destinazione urbanistica dell'area. Il contratto di locazione costituisce titolo di provvedimento esecutivo di rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto medesimo, con esclusione del pagamento dell'eventuale indennità di avviamento commerciale. Con

lettera raccomandata da inviare almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto a comunicare all'altra la propria intenzione di proseguire la locazione, attivando la procedura per la stipula di un nuovo contratto. L'eventuale accordo fra le parti deve avvenire nei 60 giorni successivi al ricevimento della comunicazione.

Trasferimento immobili compresi in piani urbanistici

Art. 76

Viene disposto che il regime fiscale previsto dall'art. 33, c. 3, della Finanziaria 2001 - secondo il quale i trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati vengono assoggettati ad imposta di registro dell'1% e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento - si intenda applicabile nei confronti dei trasferimenti di beni immobili, compresi in piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento, anche nel caso in cui l'acquirente non disponesse in precedenza di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico.

PREZZI ABITAZIONI

Prezzo medio al mq (in euro) per un appartamento in zona semicentrale (ottobre 2001)

Province	Euro	Punti	Province	Euro	Punti
1 Caltanissetta	955,45	1.000	53 Trieste	1.704,31	561
Nuoro	955,45	1.000	Ferrara	1.704,31	561
3 Ragusa	1.007,09	949	Ravenna	1.704,31	561
4 Enna	1.032,91	925	Massa Carrara	1.704,31	561
Oristano	1.032,91	925	Palermo	1.704,31	561
Crotone	1.032,91	925	Forlì	1.704,31	561
Vibo Valentia	1.032,91	925	Prato	1.704,31	561
8 Gorizia	1.084,56	881	Asti	1.704,31	561
9 Catanzaro	1.136,21	841	Verbanco-Cusio-Ossola	1.704,31	561
Trapani	1.136,21	841	Messina	1.704,31	561
Brindisi	1.136,21	841	63 Ancona	1.755,95	544
Avellino	1.136,21	841	Imperia	1.755,95	544
Agrigento	1.136,21	841	Arezzo	1.755,95	544
14 Lecce	1.162,03	822	Lucca	1.755,95	544
Isernia	1.162,03	822	67 Mantova	1.807,60	529
Siracusa	1.162,03	822	Pistoia	1.807,60	529
Cosenza	1.162,03	822	La Spezia	1.807,60	529
18 Teramo	1.187,85	804	Cuneo	1.807,60	529
19 Chieti	1.239,50	771	Pesaro Urbino	1.807,60	529
Benevento	1.239,50	771	Perugia	1.807,60	529
21 Rieti	1.291,14	740	Reggio Emilia	1.807,60	529
Rovigo	1.291,14	740	74 Varese	1.859,24	514
Caserta	1.291,14	740	Lecco	1.859,24	514
24 Macerata	1.316,97	725	76 Salerno	1.910,89	500
Reggio Calabria	1.316,97	725	Pavia	1.910,89	500
26 Matera	1.342,79	712	Rimini	1.910,89	500
Frosinone	1.342,79	712	Piacenza	1.910,89	500
28 Viterbo	1.368,61	698	Vicenza	1.910,89	500
Latina	1.368,61	698	81 Lodi	2.040,00	468
Catania	1.368,61	698	Como	2.040,00	468
31 Sassari	1.394,43	685	83 Treviso	2.065,83	463
32 Ascoli Piceno	1.446,08	661	Verona	2.065,83	463
Taranto	1.446,08	661	Parma	2.065,83	463
Pescara	1.446,08	661	Aosta	2.065,83	463
Foggia	1.446,08	661	Padova	2.065,83	463
Grosseto	1.446,08	661	Trento	2.065,83	463
Potenza	1.446,08	661	89 Pisa	2.091,65	457
Campobasso	1.446,08	661	90 Brescia	2.117,47	451
39 Novara	1.497,73	638	Modena	2.117,47	451
Cagliari	1.497,73	638	Bari	2.117,47	451
Alessandria	1.497,73	638	93 Bergamo	2.169,12	440
Belluno	1.497,73	638	94 Siena	2.272,41	420
43 Biella	1.523,55	627	95 Torino	2.324,06	411
Terni	1.523,55	627	Bolzano	2.324,06	411
45 Pordenone	1.549,37	617	97 Genova	2.375,70	402
Livorno	1.549,37	617	98 Bologna	2.530,64	378
L'Aquila	1.549,37	617	Napoli	2.530,64	378
Udine	1.549,37	617	100 Firenze	2.788,87	343
Vercelli	1.549,37	617	101 Venezia	2.943,80	325
50 Sondrio	1.575,19	607	102 Milano	3.227,86	296
51 Cremona	1.626,84	587	103 Roma	3.356,97	285
52 Savona	1.652,66	578	Media Nazionale	n.d.	

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore del lunedì su dati Scenari Immobiliari

Arrotondamento euro per l'imposta di registro

L'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastale fanno eccezione alla regola generale di conversione all'euro. Esse devono infatti essere arrotondate all'unità di euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se è pari o superiore. Lo ricorda l'Agenzia delle entrate, con Circolare 21.12.'01, n. 106/E, precisando che in tal senso sono state modificate le relative normative.

I talenti economici, così come ci insegna la parabola evangelica (Matteo, 25,14-30), non sono stati dispensati per essere sotterrati, tutt'altro: essi sono stati offerti dal Creatore per essere impiegati in opere sagge e creative, facendo proprio il guadagno per il quale lo sforzo creativo è stato profuso.

Michael Novak

GESTIONI PATRIMONIALI

Chi ha dato, ha dato

Dieci minuti esatti di anticamera e poi fu ricevuto dal solerte funzionario della Banca; lo stesso edificio, la stessa stanza, lo stesso ambiente di un anno prima, la stessa apparente sollecitudine per il cliente, ma qualcosa era cambiato. Un anno fa, il pensionato, in quella stessa stanza e con un certo senso di liberazione, aveva consegnato allo stesso funzionario un discreto gruzzoletto frutto della vendita di due appartamenti, e le aspettative dell'investimento erano più che buone. Niente più anni di sfratto per rendere liberi i due appartamenti e così venderli al miglior prezzo, e poi basta discussioni con l'inquilino, con l'amministratore del condominio, con i vicini, con gli artigiani per le riparazioni. Molto meglio una gestione patrimoniale affidata a mani esperte. Ed invece, peggio di così non sarebbe potuto andare. Vede, diceva intanto il cortese funzionario, guai a lasciarsi prendere dal panico, una perdita del 30% in un anno non è poi così grave, abbia pazienza e fiducia e vedrà che tra pochi mesi le cose cambieranno, il dollaro...l'euro...il petrolio, l'economia americana...Il pensionato seguiva a stento, e molte delle cose che sentiva non le capiva, però faceva i suoi conti per capire se quello che ancora rimaneva del suo investimento sarebbe stato sufficiente per comprare almeno una casa; non per il figlio, che già ce l'aveva, ma almeno per salvare qualcosa per il nipotino che era ancora piccolo, e per il futuro, non si sa mai; ed intanto oltre alla pensione si sarebbe ritrovato anche l'affitto. Dottore, il pensionato prese il coraggio a quattro mani, quanto mi costerà liquidare tutto questo, e quanto tempo ci vorrà?

Nuovo bollettino per il versamento Ici in euro

Il Ministero dell'economia e delle finanze ha approvato, con Decreto 10.12.'01, il modello di bollettino di conto corrente postale che deve essere utilizzato dal 2002 per il versamento in euro dell'imposta comunale sugli immobili a favore del concessionario della riscossione. Lo stesso modello (con qualche differenza nel colore) deve essere utilizzato anche per il versamento dell'imposta a favore del Comune, nel caso di riscossione diretta nonché nell'ipotesi in cui il Comune si avvalga dei servizi accessori al conto corrente postale. Il modello può essere utilizzato anche per effettuare il versamento dell'Ici presso le banche convenzionate con il concessionario della riscossione.

Il contribuente può effettuare il versamento dell'imposta anche tramite servizio telematico gestito dalle Poste. In tal caso riceverà la conferma dell'avvenuta operazione mediante comunicazione presso la propria casella postale elettronica contenente l'immagine virtuale del bollettino.

Con altro Decreto (4.12.'01) sono stati approvati anche i modelli di bollettino per il versamento in euro della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e della tassa giornaliera di smaltimento dei rifiuti.

Pulizie, via al costo medio del lavoro

Fissato il costo medio del lavoro nelle imprese di pulizia ai fini delle gare di appalto. A prevederlo è il decreto 7 novembre 2001 del Ministero del lavoro, che determina il costo medio orario del lavoro per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi, distinto per operai e impiegati sia a livello nazionale sia a livello territoriale. A tali tabelle occorrerà fare riferimento per il rispetto delle prescrizioni di cui alla legge n. 327 del 2000 che ha introdotto l'obbligo di valutazione dei costi del lavoro e della sicurezza nelle gare di appalto e che rinvia ad apposito decreto del Ministero del lavoro con cui periodicamente il costo del lavoro dovrà essere determinato sulla base dei valori economici previsti dalla contrattazione collettiva stipulata dai sindacati comparativamente più rappresentativi, delle norme in materia previdenziale e assistenziale, dei diversi fattori merceologici e delle differenti aree territoriali. Il costo del lavoro così determinato è suscettibile di oscillazioni in relazione a benefici fiscali o contributivi o specifici benefici previsti dai Ccnl.

DALLE RIVISTE...

Imposte indirette e fabbricati vincolati Descrizione dei vizi della cosa locata Contratti preliminari e ipoteche precedenti

Giurisprudenza italiana (n. 11/01) pubblica una nota di Francesco Porcari dal titolo "La Cassazione segue il Consiglio di Stato e nega valore agli atti interlocutori del procedimento per il rilascio della concessione edilizia". "Due pronunce in tema di elettrosmog ovvero dei ragionevoli limiti di un approccio generalizzante di fronte alla specificità del caso concreto": è la nota di Tommaso dalla Massara che compare sullo stesso numero della stessa rivista, che pubblica anche una nota di Giuseppe De Marzo su una sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione a proposito di edificabilità legale e di fatto.

Angelo Busani commenta su *Notariato* (n. 6/01) la decisione della Commissione tributaria provinciale di Parma che ha stabilito che il metodo di calcolo della rendita catastale mediante l'utilizzo della minore tra le tariffe d'estimo disponibili in una data zona censuaria si applica - in riferimento ad immobili vincolati - anche per le imposte indirette.

Dei poteri istruttori delle Commissioni tributarie tratta Aldo Scola in un esauritivo studio su *Rassegna T.A.R.* (n. 8-9/01).

Ancora Angelo Busani tratta della vendita in blocco e della vendita cumulativa nella prelazione urbana, agraria e societaria su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 5/01).

"Le agevolazioni fiscali per le erogazioni liberali a sostegno di progetti culturali": è il titolo dello studio di Paolo Ferri e Rosanna D'Amore pubblicato dal *Corriere tributario* (n. 48/01).

Commento di Stefano Rellini su *Giurisprudenza commerciale* (luglio-agosto 2001) alla sentenza del Tribunale di Genova in argomento, dal titolo "Privilegio speciale immobiliare e ipoteca iscritta prima del contratto preliminare ineseguito".

Diversi articoli da segnalare su *i Contratti* (n.11/01). In completi commenti ad altrettante decisioni della Cassazione, Pierfrancesco Bartolomucci tratta della "Forma della procura e del mandato nella compravendita immobiliare", Laura Zappata dell'eccezione di inesatto adempimento in relazione alla denuncia dei vizi della cosa locata e Antonio Greco della natura dei Consorzi volontari di urbanizzazione.

Su *crocevia* (n. 11/01), articolo del Presidente confederale dal titolo "Per gli immobili storici, lo Stato restituisca il maltolto".

Per finire, *i Tribunali Amministrativi Regionali* (n. 7-8/01). Pubblica uno studio di Eugenio Falcone sulla legge quadro regionale del Lazio in materia urbanistica ("Profili di riflessione e di comparazione").

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Locazioni abitative

La legge Foti mette ordine nel linguaggio e nel merito

La legge Foti di riforma della legge sulle locazioni abitative (approvata in via definitiva, e in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta*) mette ordine, in primo luogo, nel linguaggio (il testo è pubblicato su *ItaliaOggi* del 20 dicembre). Reca, poi, norme importanti per la prossima Convenzione nazionale fra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato.

Il linguaggio, anzitutto. Correttamente, la nuova legge parla di locazioni agevolate. Finora i giornalisti in ispecie avevano parlato di locazioni concordate.

Ma si tratta di una terminologia all'evidenza errata, e giustamente la nuova legge ha dato una precisa indicazione correttiva. Chi parla di locazioni concordate fa riferimento al canone concordato fra organizzazioni (e, spesse volte, lo esplicita così, anche), ignorando, o comunque traendo in inganno, il fatto che mai il canone è concordato fra organizzazioni.

Alla Convenzione del '99 fumo, in questo, irremovibili: le organizzazioni fissano solo dei valori di fascia, nell'ambito dei quali sono poi le parti stipulanti, e basta, a concordare il canone effettivo.

Quindi, niente locazioni a canone concordato fra organizzazioni, e locazioni agevolate, in-

vece, sì, come correttamente dice la legge Foti (e come ha sempre detto la Confedilizia). E agevolate per più motivi: per le agevolazioni erariali esistenti (insieme all'Ici ridotta, eventualmente) nei comuni ad alta tensione abitativa e per l'agevolazione Ici (eventualmente) esistente negli altri comuni, ove, in ogni caso, esiste l'agevolazione della durata ridotta. Esclusa la (errata) terminologia del canone concordato di cui s'è detto, solo i giornalisti che ignorano (e sono tanti) che i contratti del cosiddetto 2° canale si possono fare anche nei comuni minori e non ad alta tensione abitativa potevano (e possono) non utilizzare la dizione locazioni agevolate (visto, come fatto notare, che questo delle agevolazioni è l'unico requisito realmente sussistente in tutti i contratti, ovunque stipulati).

La legge Foti usa anche la corretta dizione «tipi di contratto» (anziché quella di «contratti tipo»), e bisogna spiegarne il perché. La vecchia legge usava solo la dizione contratti tipo, sia per quelli nazionali sia per quelli degli Accordi territoriali.

Ma a proposito dei contratti di questi ultimi quella dizione era profondamente sbagliata, come facemmo notare in un (datato) articolo sull'*Archivio delle locazioni*, dal momento che i contratti degli Accordi territo-

riali erano vincolanti per accedere alle agevolazioni: e quindi meglio, per questi ultimi, si sarebbe dovuto parlare di tipi di contratto (vincolanti, appunto) invece che di «contratti tipo» (di per sé comportanti un concetto di mera indicatività, invece che di obbligatorietà). re, è stato importante mettere ordine anche in questo, come s'è visto, la legge Foti ha la sua reale motivazione nel fatto che, ora, la Convenzione nazionale (che potrà ormai tenersi quanto prima, nei primi mesi dell'anno) approverà non dei contratti tipo ma, come s'è già detto, dei tipi di contratto (vincolanti, quindi), e questo sia per le locazioni agevolate sia per i contratti transitori e per i contratti universitari (naturalmente, per le locazioni agevolate in special modo, approverà differenti tipi di contratti, per le locazioni della proprietà diffusa e per le locazioni singole).

Rimarrà strettamente alle sedi locali la sola definizione dei canoni ma, anche, di qualche elemento contrattuale specifico (la legge Foti infatti indica espressamente, ma esemplificativamente, la forma di calcolo, e di individuazione, della superficie degli appartamenti).

E, in questo modo, si eviteranno quei comportamenti ai quali, con i contratti tipo diversi da zona a zona, hanno cercato di ricorrere piccole organizzazioni che giocano a complicare la vita ai proprietari per fare finta di correre poi in loro soccorso (come per il libretto casa), nel surrettizio tentativo di rendere necessaria un'assistenza contrattuale che è caduta proprio per gli abusi cui s'è dato luogo.

L'innovazione è importante, più di quanto non sembri. Nel campo delle locazioni abitative private vere e proprie i contratti agevolati sono decollati a macchia di leopardo: in media, sono il 30% del totale.

Una media alta, se si considera che le agevolazioni erariali sono limitate, che i comuni chiedono e chiedono (invocando, anche, pretese «emergenze abitative» a ogni... piè sospinto) ma non sanno fare nessun minimo sacrificio per diffondere la locazione (salvo qualche lodevole eccezione) e che, soprattutto, il disagio abitativo, cui questo tipo di locazione è destinato a sovvenire, non sussiste certo in percentuale più alta.

Soprattutto, quella del 30% del totale monte dei contratti (che è una percentuale sulla quale, oramai, tutti gli osservatori consentono) è una percentuale alta se si considera che a essa non ha minimamente

Locazioni abitative**La legge Foti mette ordine nel linguaggio e nel merito**

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

concorso la grande proprietà, la proprietà diffusa, con immobili in tutta Italia, o quasi. Confedilizia (che è l'unica organizzazione che ne ha fatti) non ha concluso che un paio di Accordi integrativi (quelli che la legge prevede, appunto, per le locazioni agevolate delle grandi proprietà).

E questo perché mai? Ma perché, finora ogni comune (o quantomeno ogni provincia) aveva un suo modello di contratto. E queste «grandi proprietà» dovevano usare una miriade di tipi di contratto per gestire il proprio patrimonio, diffuso, come s'è detto, in tutta Italia. Ora non sarà più così. Con la legge Foti le grandi proprietà avranno anch'esse un proprio unico contratto, valevole per tutti i loro immobili, in qualunque posto gli stabili siano collocati. Siamo in periodo di dimissioni, ma l'innovazione dovrebbe servire ad allargare parecchio le locazioni agevolate nel campo delle grandi proprietà (rimaste).

E anche senza ricorrere alle grandi proprietà, l'innovazione servirà comunque anche ai singoli proprietari che abbiano immobili in differenti centri (e che ora non dovranno più rifarsi ad altrettanti, differenti tipi di contratto).

Se poi le agevolazioni erariali diventassero più consistenti (e sarebbe facile farlo: basterebbe scontentare i soliti costruttori e i soliti politici, che, si sa, preferiscono invece gettare soldi nell'edilizia economica e popolare, sprestando risorse e territorio) e i comuni si mettessero una mano sul cuore e destinassero a questi settori anche una minima parte

dei fondi che destinano a piscine, campi da tennis, feste rock, feste di Capodanno e ferragostane, il numero delle locazioni agevolate, sul monte delle locazioni nel suo complesso, supererebbe di certo di molto (già la supera ora) l'ipotetica consistenza del disagio abitativo.

Concludo dicendo che misurare a questa legge il tasso federalista è un controsenso. Prima di tutto, perché rimane alle sedi locali la parte più importante della contrattazione (quella economica, che veramente è diversa da località a località: non lo sono, invece, i moduli dei patti contrattuali, salvo specifiche esigenze, che infatti la legge Foti fa salve); in secondo luogo, e soprattutto, perché per la stessa legge federalista della sinistra (dato che ambienti di quest'ultima hanno fatto le osservazioni al proposito) la materia delle locazioni, cioè dell'ordinamento civile, è (giustamente) riservata allo stato.

Piuttosto, c'è allora da chiedersi perché mai questa stessa sinistra porti poi avanti in senato (disegno di legge Montino; ma ce n'è una anche alla camera) insieme a qualche (distratto) senatore del centro-destra l'iniziativa del «libretto casa»: che, prima ancora che un nuovo (inutile) balzello a carico dei soliti noti (i proprietari di casa) e a beneficio di (petulanti) professionisti senza lavoro e (potenti) costruttori senza committenti, è materia di esclusiva competenza delle regioni, come verrà di certo stabilito. Gioco delle parti o confusione mentale?

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

da ItaliaOggi 29.12.'01

AVVISO IMPORTANTE

**PROPRIETARI DI CASA
NON STANCATEVI
DI PROTESTARE
CONTRO LE INIQU
TASSE BONIFICA**

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

**UN METODO EFFICACISSIMO È QUELLO
DI INTERESSARE STAMPA E TV**

**ESPONETE IL VOSTRO
CASO PERSONALE**

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

DAL PARLAMENTO**Proposte e interrogazioni che ci riguardano**

I deputati Benvenuto (Ds) ed altri presentano una proposta di legge che prevede l'applicazione dell'Iva sulle cessioni di gas metano o GPL al netto dell'imposta di consumo e della relativa addizionale.

Dal deputato Pisapia (Rif. Com.) giunge una proposta di legge mirante ad introdurre modifiche al codice di procedura civile in materia di espropriazione forzata immobiliare.

Il senatore Scalerà propone norme in materia di servizio di accertamento e riscossione delle entrate comunali.

I deputati Coronella (An) ed altri presentano una proposta di legge contenente agevolazioni fiscali per i servizi di vigilanza privata.

Disposizioni in materia di determinazione dell'indennità d'esproprio sono l'oggetto della proposta di legge della deputata Mariani (Ds).

Il deputato Carella (Verdi) propone, con una proposta di legge, di prevedere provvidenze in favore di coloro che hanno subito danni in occasione dell'acquisto della prima casa.

Il deputato Delmastro Delle Vedove (An) chiede al Ministro della giustizia, premessa la fatiscenza dell'esistente edilizia carceraria, quali siano le destinazioni previste per gli immobili pubblici già dismessi e per quelli che dovranno essere dismessi.

Dal deputato Maggi (An) giunge la proposta di conferire alle Province le funzioni in materia di bonifica.

La deputata Lucidi (Ds) interroga i Ministri dell'economia e del lavoro sulla nuova procedura di dismissione degli immobili pubblici, chiedendo quali garanzie il Governo intenda dare e quali disposizioni intenda impartire agli enti previdenziali perché sia dato corso alla compravendita degli immobili per i quali gli inquilini avessero già programmata la data di stipula del rogito notarile.

Non perde appeal lo sconto del 36% per l'edilizia

294mila da gennaio a novembre, primato alla Lombardia

Oltre 294mila domande per il periodo gennaio-novembre 2001. Non perde appeal, secondo l'Agenzia delle Entrate, lo "sconto" del 36 per cento per gli interventi di edilizia residenziale, richiesto da un gran numero di contribuenti soprattutto nelle regioni del nord, Lombardia in testa. Questo risultato, sottolinea l'Agenzia, tiene conto delle 26mila comunicazioni d'inizio lavori inviate ai Centri di servizio dell'Agenzia delle Entrate nel mese di novembre 2001, ed è "quello più alto su base annua registrato fino ad ora, superiore perfino al dato complessivo del 2000, quando la corsa delle ristrutturazioni agevolate si era fermata a 273mila".

I dati di novembre 2001, informa il notiziario on line dell'Agenzia, "rafforzano il primato del Centro di servizio di Bologna - competente per l'Emilia Romagna e la Toscana - che, dal '98 a oggi, ha ricevuto circa 240mila comunicazioni (oltre 6mila soltanto nel mese scorso), seguito da quello di Milano (213mila) e di Venezia (147mila). Suddividendo i dati per regione, con 213mila comunicazioni risulta invece in testa la Lombardia, che precede con ampio margine l'Emilia-Romagna con 158mila, il Veneto con 107mila e il Piemonte con 102mila".

Dall'analisi dei dati per area geografica, rileva www.fiscooggi.it, "esce quindi nettamente consolidata la posizione delle regioni settentrionali che, ricorrendo alle agevolazioni fiscali vigenti da quasi quattro anni, hanno eseguito ben 735mila interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione di abitazioni, su un totale di un milione 64mila lavori complessivamente realizzati dal '98 a oggi". Nonostante questa netta diversificazione territoriale, sostiene l'Agenzia, "lo schema agevolativo disegnato per favorire interventi di edilizia residenziale si è pienamente integrato nel mercato che, una volta superato un periodo iniziale di rodaggio, ne ha assimilato con gradualità le procedure, sfruttandone al meglio i vantaggi". È quindi del tutto probabile, conclude, che il trend positivo delle agevolazioni, estese con la recente legge finanziaria al 2002 per le ristrutturazioni eseguite dalle famiglie, e al 2003 per le abitazioni acquistate ristrutturate dalle imprese, possa proseguire anche nel prossimo biennio.

Lo scadenziario del datore di lavoro colf

10 Gennaio 2002 - Giovedì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2001.

10 Gennaio 2002 - Giovedì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre ottobre-dicembre 2001.

Marzo 2002

Certificazione retribuzione

In questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2001 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte di quest'ultimo.

10 Aprile 2002 - Mercoledì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2002.

10 Aprile 2002 - Mercoledì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2002.

Giugno-Settembre 2002

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi.

10 Luglio 2002 - Mercoledì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2002.

10 Luglio 2002 - Mercoledì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2002.

10 Ottobre 2002 - Giovedì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2002.

10 Ottobre 2002 - Giovedì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2002.

20 Dicembre 2002 - Venerdì

Tredicesima

Corresponsione al lavoratore domestico della tredicesima mensilità.

Sito Internet Confedilizia rinnovato



Il sito Internet della Confedilizia (sopra, l'home page) è stato completamente rinnovato. Reca una parte accessibile a chiunque ed una parte riservata ai soli soci delle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, che possono richiedere alla rispettiva sede la personale password di accesso

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

EDILIZIA

Costruzione abusiva e proprietari dell'area

Secondo la giurisprudenza di questa Suprema Corte, da cui non vi sono motivi per discostarsi, il reato di costruzione abusiva previsto dall'art. 20 legge 28 febbraio 1985, n. 47, è di natura propria, poiché la norma individua con esattezza i soggetti responsabili dell'illecito, specificamente elencati in: titolare della concessione edilizia, committente, costruttore e direttore dei lavori. Altri soggetti possono essere ritenuti colpevoli dell'abuso commesso dall'"intraneus" se vi sia la prova di una cosciente e volontaria partecipazione; non può essere pertanto sanzionata una condotta di mera tolleranza senza una collaborazione attiva, quale quella del proprietario dell'area (Sez. III, 7 novembre 1998, Morgigni, m. 212.848).

Ed infatti, non può essere attribuito ad un soggetto, sic et simpliciter, per il mero fatto di essere proprietario dell'area, un dovere di controllo dalla cui violazione derivi una responsabilità penale per costruzione abusiva, prescindendo dalla concreta situazione in cui venne svolta l'attività incriminata, cioè senza identificare, in relazione alla specifica situazione di fatto, il comportamento positivo o negativo posto in essere dal soggetto, che possa essere assunto ad elemento integrativo della colpa (Sez. II, 7 settembre 2000, Cutaia, m. 216.945; Sez. III, 1° giugno 1998, Capraro, m. 211.547; Sez. III, 4 luglio 1988, Monechi, m. 179.777).

Di conseguenza, il proprietario dell'area oggetto della costruzione abusiva non risponde del reato di cui all'art. 20, lett. b), della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nel caso in cui sia rimasto estraneo all'esecuzione dell'opera e non sia il committente dei lavori: egli non è il destinatario della norma citata, poiché essa individua l'autore materiale del reato in colui che esegue i lavori in assenza od in totale difformità dalla concessione. Pertanto, nel caso di costruzione effettuata da terzi senza concessione, il proprietario dell'area è da ritenere concorrente nel reato se è il committente dei lavori, in quanto questi, a norma dell'art. 6 legge n. 47 del 1985, ha l'obbligo di verificare la conformità dell'opera alla concessione; fuori da tale ipotesi è da escludere una sua responsabilità, ancorché abbia dato una adesione alla realizzazione dell'opera abusiva, poiché una tale adesione non è sufficiente a realizzare un concorso nel reato di ordine psicologico e neppure sussistono gli estremi di un suo contributo materiale alla realizzazione del fatto punibile a titolo di dolo o di colpa, in considerazione del suo comportamento passivo e non avendo egli l'obbligo giuridico di impedire la commissione dell'abuso edilizio (Sez. III, 20 maggio 1994, Castellaneta, m. 199.823).

In altre parole, l'art. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, non contempla fra i destinatari del precetto, espressamente il proprietario. Occorre quindi, per affermarne la responsabilità penale, positivamente dimostrare e motivare il diretto interessamento del proprietario o del comproprietario per la realizzazione del manufatto abusivo e non può invece sostenersi che sia questi a dover dimostrare la sua contrarietà alla realizzazione dell'opera. Ai fini penali, infatti, spetta al titolare dell'azione penale dimostrare - senza ricorrere a inversioni dell'onere probatorio - che il concorrente nel reato proprio abbia concretamente portato il suo contributo causale, o doloso o colposo. Nei casi in cui venga in rilievo la colpa, questa deve essere dimostrata anche giuridicamente: nel senso che, se si ipotizza una negligenza dell'"extraneus", deve essere anche indicato il dovere specifico di diligenza che si assume violato; e quando l'"extraneus" nel reato proprio dell'illecito urbanistico-edilizio è il proprietario (o il comproprietario) non esiste un suo specifico dovere di vigilanza o di diligenza normativamente fondato (Sez. III, 12 maggio 1995, Pulvirenti, m. 202.948).

In conclusione, il semplice fatto di essere proprietario o comproprietario del terreno sul quale vengono svolti lavori edilizi senza concessione edilizia può costituire un indizio grave a suo carico, ma non è sufficiente da solo ad affermare la responsabilità penale, nemmeno qualora egli sia a conoscenza che altri eseguano opere abusive sul suo fondo (non essendovi alcuna norma che gli imponga un obbligo giuridico di far cessare i lavori abusivi) occorrendo invece a tal fine un qualche altro elemento in base al quale possa ragionevolmente presumersi che egli non sia rimasto passivo ma sia stato anche committente od esecutore dei lavori o abbia in qualche modo concorso, anche solo moralmente, con il committente o l'esecutore dei lavori abusivi.

Cass., III sez. pen. 3.5.'01, Pres. Toriello, Rel. Franco, PM. Di Zenzo (diff.).

Proprietari attenti, i Comuni fanno la cresta sull'euro

Se n'è accorta la Confedilizia e l'ha tempestivamente (prima del pagamento del saldo Ici) segnalato. Alcuni Comuni hanno – per così dire – fatto la cresta sull'euro, magari involontariamente, ma comunque applicando un cambio sfavorevole ai cittadini. È il caso dei Comuni di Gaiba (risultato, minor detrazione di £. 561), Pontecurone (minor detrazione di £. 193) e Fossano (minor detrazione di £. 883).

A parte questi errori "materiali", la Confedilizia ha segnalato nell'occasione anche le stranezze delle delibere ICI 2001. La Spezia ha deliberato la riduzione dell'aliquota dello 0,5 per mille in vista di "emanandi provvedimenti legislativi o provvedimenti comunali in materia" di sicurezza casa. Rasun Anterselva (Rasen Antholz) stabilisce l'aliquota del "4 per mille per l'abitazione principale compresi attrezzi". Montegiordano ha deliberato di considerare "abitazione principale quella concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale entro il primo grado, a condizione che gli stessi siano coniugati o conviventi in coppie di fatto". Dal canto suo Corridonia si è cautelato stabilendo una maggiore esenzione "fino ad esaurimento della somma di £. 11.000.000 prevista come minor introito". Incomprensibile è la delibera di Molinella che stabilisce che "per abitazioni sfitte si intendono quelle unità immobiliari avverse da condizioni di inagibilità e da occupazione e affittanze". Dettagliata la delibera di Osoppo, che prevede la detrazione di "£. 300.000 per le unità immobiliari site lungo le vie Furchir, Molino del Cucco e Rivoli; £. 250.000 per le unità immobiliari site lungo le vie Alsazia, Cartiera, Croce Rossa Austriaca, Mogliano veneto, Pineta, Valle Sacra e Volontari della libertà e per quest'ultima limitatamente alla parte di essa che va dall'incrocio di via Cartiera in avanti (località Pineta); £. 210.000 per tutte le altre abitazioni". Merita una citazione anche il Comune di Bonassola che parla di "parenti in linea retta fino al terzo grado" poi esemplificando "(genitori e figli, nonni e nipoti, zii e nipoti)" con parenti in linea collaterale.

Mancano solo, o quasi, le fotografie alle delibere dei Comuni di Mapello (aliquota ridotta per giovani sposi, ma "la somma complessiva dell'età dei coniugi all'atto della celebrazione del matrimonio non deve essere superiore ai sessanta anni"; aliquota ridotta per anziani coniugi, ma "l'età complessiva dei coniugi sommata non deve essere inferiore a 150 anni nel corso del 2000") e di La Spezia (detrazione maggiorata "per i soggetti passivi il cui nucleo familiare sia formato esclusivamente da giovani coppie, con o senza figli, coniugati da non oltre 4 anni alla data dell'1.1.2001, in cui entrambi i componenti siano di età inferiore a 35 anni alla data suindicata, il cui reddito complessivo lordo non sia superiore a £. 40.000.000, maggiorato di £. 2.000.000 per ogni eventuale figlio a carico"). Il Comune di Marcon penalizza dal canto suo gli alloggi che non aspirano alla santità, stabilendo nel 7 per mille "l'aliquota per gli alloggi non beati".

Stravolgono invece il concetto di pertinenze (creandone delle proprie, sulla base di una sorta di diritto locale) i Comuni di Agrate Conturbia, Ballabio, Borgone Susa, Camposanto, Cascina, Castelfidardo, Palazzolo dello Stella, Poggio Berni, Trichiana, Artegia e Moltrasio, per finire con Sant'Agata li Battiati, dove le pertinenze sono considerate tali "purché insistano nello stesso immobile".

Le stranezze, comunque, non finiscono qui. A parte che ogni comune, o quasi, dà una propria definizione dei parenti e degli affini (anche qua sconvolgendo ogni criterio codicistico), a Gattatico l'aliquota ridotta "compete anche per le unità immobiliari locate a soggetti segnalati dal servizio sociale commerciale"; a Chiusa (Klausen), forse l'ultimo termine utilizzato è arcaico: "unità abitative di locatori affittacamere ed agriturismo nonché unità abitative di persone in possesso di un'autorizzazione amministrativa di garni". A Porto sant'Elpidio si determina l'Ici per le "unità abitative locate con contratto registrato di affitto a qualsiasi titolo". La palma per il miglior burocrate va a Frignano in quanto il Comune, prima individua tutte le categorie dei contribuenti, e poi – rendendo tale individuazione inutile – stabilisce sempre la medesima aliquota.

TUTTOCONDOMINIO

Coniugio e condominio

Il rapporto di coniugio assume valenza in campo condominiale in vari casi; si pensi, per es., all'avviso di convocazione dell'assemblea, alla figura del condomino apparente, alla suddivisione delle spese condominiali in caso di separazione o di divorzio.

Su quest'ultimo aspetto, in particolare, è stato puntualizzato che tali spese rimangono a carico del coniuge separato al quale viene attribuita la casa familiare. Ciò si evince (secondo una recente interpretazione operata da Cass. 5374/94) dalla considerazione che in tema di separazione personale, qualora il giudice attribuisca a uno dei coniugi la casa familiare di proprietà dell'altro coniuge, la gratuità di tale assegnazione si riferisce solo all'uso dell'abitazione (per il quale non deve versarsi alcun corrispettivo), ma non si estende alle spese correlate a tale uso, quali quelle condominiali, che riguardano la manutenzione delle cose comuni poste a servizio anche della casa familiare, e vanno legittimamente poste a carico del coniuge assegnatario. Tale assunto è sostanzialmente condivisibile, in specie ove sottolinea che l'assegnazione della casa esonera l'assegnatario esclusivamente dal pagamento del canone cui altrimenti sarebbe tenuto nei confronti del proprietario esclusivo o del comproprietario dell'immobile assegnato.

Si noti, infine, che l'art. 186 c.c. lett. b, nel testo introdotto dalla legge 19 maggio 1975, n. 151, prevedendo una responsabilità patrimoniale dei beni della comunione per i carichi dell'amministrazione e, cioè, per i debiti di qualsiasi natura contratti per la manutenzione ordinaria dei singoli beni (come le spese necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune, i contributi condominiali, le spese per le innovazioni e per i miglioramenti purché non eccessivamente gravose per il bilancio familiare) non ha escluso che di essi ciascun coniuge debba rispondere per l'intero, spettando l'amministrazione dei beni della comunione e lo stesso potere di rappresentanza in giudizio, a norma dell'art. 180 c.c., disgiuntamente ad entrambi. Ne consegue che il pagamento dei contributi condominiali relativi alla cosa comune ben può essere chiesto ad uno solo dei contitolari del bene (Cass. 28 gennaio 1995, n. 1038).

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

L'economia di mercato obbliga i propri associati a tener presenti le esigenze degli altri, ossia ad osservare attentamente i bisogni e i desideri liberamente espressi da ciascuna persona, al fine di poter rispondere alle loro necessità. L'economia di mercato, inoltre, non fonda la propria moralità semplicemente sul fatto che è altamente produttiva; dopo tutto, come non ammettere che anche l'economia dirigista o di comando è in grado di ottenere un'accumulazione di capitale e di altri beni, servendosi di metodi coercitivi? Il sistema del libero mercato, al contrario, fonda la propria validità morale principalmente sul fatto che è l'unico a basarsi sulla libertà dei suoi partecipanti; per di più, esso rappresenta anche il miglior modo per promuovere lo spirito d'invenzione e per educare alla generosità, obiettivo quest'ultimo che, pur se appare secondario, in realtà è tutt'altro che insignificante.

* * *

Nel suo "La Democrazia in America" del 1835, Alexis de Tocqueville ha descritto agli Europei quella che è la più grande differenza tra la forma di vita sociale in atto in America e quella degli Stati europei. In Francia, egli dice, quando il popolo ha delle necessità si rivolge allo Stato; in Gran Bretagna si rivolge all'aristocrazia. Negli Stati Uniti, invece, quando sono sorte delle necessità i cittadini hanno fatto ricorso al reciproco aiuto. Hanno formato associazioni. Si sono riuniti in organi autogovernati e hanno lavorato insieme per dare una risposta ai propri bisogni. Questo è il significato fondamentale di "autogoverno", un termine tanto usato oggi. "La prima legge della democrazia" scrisse de Tocqueville "è il principio di associazione".

* * *

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

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

Individuati tutti gli immobili degli enti pubblici

Con Decreti del 27, 28 e 30 novembre (pubblicati sui Supplementi ordinari nn. 266, 267 e 268 alla Gazzetta ufficiale del 14 dicembre), l'Agenzia del Demanio ha individuato i beni immobili di proprietà dell'Inps, dell'Ipsema, dell'Ipst, dell'Enpals, dell'Inpdap e dell'Inpdai nonché di questi enti assieme all'Inail e della sola Inail.

Gli elenchi riportano le esatte ubicazioni delle unità immobiliari come sopra individuate.

Si tratta di una lettura consigliabile, e di estremo interesse ...

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

Parte la registrazione telematica dei contratti di locazione

È stato pubblicato in *Gazzetta ufficiale* il Provvedimento 12.12.'01 dell'Agenzia delle entrate contenente le modalità di registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili, previsto dal d.p.r. 5.10.'01, n. 404, di cui si è riferito su *Cn* dic. '01. Dal gennaio 2002 è dunque ampliato il numero di soggetti - prima limitato ai possessori di almeno 100 unità immobiliari - che possono avvalersi della procedura telematica per la registrazione dei contratti.

I contribuenti possono ora registrare per via telematica i contratti di locazione, oltre che direttamente (avvalendosi del servizio telematico Entratel o Internet, in relazione ai requisiti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni dei redditi, Iva, Irap e sostituiti di imposta), anche tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia che decideranno di utilizzare la nuova modalità.

Chi possiede almeno 100 unità immobiliari è tenuto - dall'1.3.'02, come precisato dall'Agenzia delle entrate con Circolare 7.1.'02, n. 3/E - ad avvalersi della procedura telematica, mentre tutti i contribuenti possono scegliere di registrare gli atti telematicamente o attraverso il metodo tradizionale dall'1.1.'02.

Per quanto riguarda i versamenti, sempre dal 2002 le imposte di registro e di bollo, con gli eventuali interessi e sanzioni, possono essere versate tramite il modello F24 telematico, senza la necessità di indicare i codici tributo, che verranno determinati dal sistema.

Il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dovrà essere effettuato indicando:

- le coordinate del conto corrente del contribuente, nel caso di registrazione telematica diretta del contratto di locazione;
- le coordinate del conto corrente del soggetto abilitato, nel caso di registrazione del contratto per conto del contribuente.

Per effettuare il pagamento bisogna essere titolari di un conto corrente presso un istituto di credito convenzionato con l'Agenzia delle entrate. L'addebito può essere richiesto sul conto corrente del contribuente che richiama la registrazione oppure, dal 1°.2.'02, su quello dell'intermediario che esegue la registrazione telematica per conto del contribuente.

L'agenzia delle entrate attesterà l'avvenuta ricezione dei file contenenti i dati dei contratti e dei relativi pagamenti per i quali è stata richiesta la registrazione telematica, mediante ricevute che riportano la data e l'ora di ricezione del file, l'identificativo del file attribuito al contribuente, il protocollo attribuito al file dall'Agenzia delle entrate al momento della sua ricezione, il numero di contratti contenuti nei file e gli identificativi dei contratti per i quali la registrazione non è stata effettuata.

La citata Circolare 7.1.'02, n. 3/E sarà illustrata nel prossimo numero di *Cn*.

Scudo fiscale anche per gli immobili

Si applica anche agli immobili la normativa di cui al d.l. n. 350/01, convertito nella legge n. 409/01, in materia di emersione e regolarizzazione di attività detenute all'estero. Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con la Circolare 4.12.'01, n. 99/E, affermando che la regolarizzazione di attività che risultano detenute all'estero alla data del 27.9.'01 può avere ad oggetto investimenti di diversa natura, come immobili, quote di diritti reali, multiproprietà.

Al proposito, giova ricordare che, mentre i redditi dei terreni e dei fabbricati situati in Italia appartengono alla categoria dei "redditi fondiari", e sono tassati secondo le relative regole, i redditi di beni immobili situati all'estero rientrano fra i "redditi diversi" e sono tassati secondo differenti modalità. In particolare, ai sensi dell'art. 84, c. 2, del Tuir, essi sono costituiti dall'importo che risulta tassabile secondo la normativa in vigore nello Stato estero per il corrispondente periodo di imposta. Qualora, però, i redditi dei fabbricati non siano soggetti ad imposte dirette nello Stato estero, essi concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo d'imposta, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese. Al contribuente spetta il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero.

La regolarizzazione può essere effettuata entro il 28.2.'02 presentando una "dichiarazione riservata" (utilizzando il modello approvato con Provvedimento 23.11.'01 dell'Agenzia delle entrate) ad un intermediario (banche, società d'intermediazione immobiliare, società di gestione del risparmio) e versando una somma pari al 2,5% dell'importo non dichiarato (ovvero sottoscrivendo titoli di Stato per un ammontare pari al 12%).

La regolarizzazione elimina le violazioni di natura tributaria relativamente agli importi dichiarati, con riferimento ai periodi d'imposta per i quali non sono ancora scaduti i termini per l'accertamento; rende non punibili i reati di omessa o infedele dichiarazione ed estingue le relative sanzioni amministrative (salvo che le violazioni non siano già state constatate). Con riferimento ai medesimi periodi d'imposta, è preclusa ogni attività di accertamento relativamente agli imponibili rappresentati dagli importi dichiarati.

Nuova vita per i contratti di foresteria

CASA

Il contratto di foresteria è un contratto stipulato con il quale una parte concede la disponibilità di un immobile di tipo abitativo a un'altra parte di regola una società commerciale che lo destina stabilmente al godimento di propri ospiti occasionali, ovvero di propri dipendenti o collaboratori, per un dato periodo di tempo. La causa del contratto di foresteria, dunque, è diversa da quella del contratto tipico di locazione: in quest'ultimo, infatti, il cedente è talché gode del bene locatogli, mentre

nel contratto di foresteria il cedente si fruttua del bene e il conduttore la società commerciale o la banca, ma il terzo il cliente o il dipendente.

Simulazione

Nello vigente dell'equo canone, i contratti di foresteria hanno avuto un particolare successo poiché - anche se non era mancata qualche decisione contraria - si riteneva giustamente che, proprio in questi contratti stipulati, fossero contenute alla disciplina della legge 382/76, con la conseguenza possibilità, per i conduttori di concedere un canone libero e una durata irrispar-

zionale. Il problema nasceva quando le parti, anziché stipulare un contratto di foresteria secondo lo schema sopra delineato, stipulavano un contratto di locazione a canone libero, magari per un anno, limitandosi a dire che si trattava veniva concessa in godimento ad uso foresteria.

In tal caso, se il locatore era o coesistente del fatto che l'inquilino serviva il conduttore per obblighi stabilmente, ricorrevano ipotesi di simulazione relative, con la conseguenza applicabilità del contratto di locazione e, realisticamente voluto dalle parti, la locazione abitativa in luogo di quella simulata (la foresteria). Ma poiché, nei contrat-

ti di locazione, le clausole che stabilivano un importo superiore all'equo canone o una durata inferiore di 4 anni, per effetto dell'articolo 1419, 2° comma, n., erano automaticamente estintivamente dalle norme imperative, il conduttore - o disponente della destinazione di foresteria - poteva il contratto - poteva legittimamente pretendere di pagare il canone di legge e di foresteria irrisparabile per 4 anni.

Convenienza

Oggi, abolito l'equo canone dalla legge 431 del 9.12.98, c'è da chiedersi se converga ancora, al proprietario, stipulare contratti di foresteria e quale sia il regime giuridico ad essi applicabile (parliamo, naturalmente, dei veri contratti di foresteria e non di quelli simulati). E' chiaro, anzitutto, che oggi, essen-

do possibile stipulare contratti di locazione a canone libero perfettamente regolari, secondo il meccanismo di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 (durata non inferiore a 4 anni, più altri 4 d'obbligo se, alla prima scadenza, non ricorrono le particolari ipotesi previste dalla legge, come ad esempio l'istituzione di un'abitazione propria o dei figli) la convenienza, per il locatore, è solo quella di poter stipulare un contratto di durata inferiore a 4 anni.

Infatti, secondo la dottrina dominante la nostra avvia condizioni, i contratti di foresteria sarebbero sottratti alla disciplina della legge n. 431/98, in quanto l'articolo 3, comma 1, della legge ne limita l'applicazione ai contratti tipici di abitazione di immobili adatti ad

uso abitativo. Per conseguenza, deve ancora ritenersi possibile stipulare (veri) contratti di foresteria senza essere vincolati alla durata di 4+4 anni (o di 3+2, nel caso dei contratti finalmente agevolati). Va anche detto che la legge 431/98 prevede la possibilità di stipulare contratti di locazione transitoria (per la durata da 1 a 36 mesi) in tal caso, però, nei comuni ad alta tensione abitativa e nei capoluoghi di provincia, è necessario che il canone sia ricompreso nelle fasce di canone previste per i contratti finalmente agevolati, cosicché il contratto di foresteria, pur non essendo e pur non stipulato secondo lo schema qui indicato, presenta ancora, per il locatore, una certa convenienza.

Giorgio Parmeggiani
Coordinamento legali Confedilizia

Tassa rifiuti e tutela giurisdizionale

Tar Lombardia-Milano, sez. 1, sent. n. 1229 del 29 luglio 1996

Tutela giurisdizionale del cittadino avverso la determinazione comunale in materia di tassa dei rifiuti e termini per la proposizione del ricorso

La deliberazione comunale di aggiornamento delle tariffe della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani è un atto generale, a carattere regolamentare e a contenuto immediatamente lesivo nelle ipotesi in cui stabilisca le diverse misure del tributo ragguagliabile a classi di utenti definite sia nella composizione sia nella misura. Conseguentemente il cittadino ha l'onere della sua immediata impugnazione nei termini di decadenza a decorrere dalla pubblicazione della stessa. Pertanto è inammissibile per tardività un ricorso giurisdizionale amministrativo proposto al momento successivo della notificazione della cartella esattoriale applicativa dei nuovi criteri di tassazione anche se, unitamente alla stessa, sia impugnata la deliberazione comunale che determina i nuovi tributi. Si tratta di un'applicazione particolare dei principi generali in materia di tutela giurisdizionale avverso un regolamento illegittimo immediatamente lesivo, a prescindere dalla successiva emanazione di atti applicativi, nei confronti del quale sussiste l'onere di una sua immediata impugnazione. Si ha infatti un'attuale portata lesiva sin dall'emanazione della deliberazione comunale, in quanto la determinazione dei nuovi criteri di tassazione ha un contenuto tale da determinare automaticamente il contenuto dell'atto applicativo e, quindi, della cartella esattoriale, che assumerà i connotati di provvedimento vincolato. L'emanazione dell'atto applicativo, pertanto, non potrà avere gli effetti di una rimessione in termini. Sin dalla deliberazione comunale il cittadino ben avrebbe potuto rendersi immediatamente conto dell'importo che avrebbe dovuto corrispondere a titolo di tributo, cosicché la lesione, sin da tale momento, non poteva essere considerata ipotetica ed eventuale ma concreta e puntuale. Ove si contesti, invece, la determinazione della superficie tassabile e, quindi, la corretta applicazione dei principi espressi in atti normativi e regolamentari, essa investe direttamente gli atti di accertamento, e quindi la posizione di diritto soggettivo perfetto del contribuente, per cui esula la giurisdizione del giudice amministrativo.

IL PUNTO

Indennità di avviamento e restituzione immobile

L'art. 34, comma 3, della legge n. 392/78 stabilisce che l'esecuzione del provvedimento di rilascio di un immobile ad uso diverso dall'abitativo è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento (ove dovuta, naturalmente).

La norma ha avuto non univoche interpretazioni. In punto, è intervenuta la Cassazione a sezioni unite con sentenza 15.11.'00 n. 1177 (in *Arch. loc.* 2001, 70).

La Suprema Corte, nella sua massima espressione, ha così stabilito che "scaduto il contratto, il conduttore che rifiuta la restituzione dell'immobile in attesa di ricevere dal locatore il pagamento dell'indennità per l'avviamento a lui dovuta, è obbligato al pagamento del corrispettivo convenuto, ma solo di questo". In sostanza, non è dovuto il maggior danno ai sensi dell'art. 1591 cod. civ..

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

GIURISPRUDENZA DI MERITO

Tribunale di Monza – Sez. di Desio – 9 maggio 2001 –
Est. Rolfi – Bottega Brianzola (avv. Bianchi) c.
Meroni Giuseppe, Gilda e Luigia (avv. Sala).

(5316/1692) Locazione – Cessione dell'azienda – Subentro nel contratto – Inadempimento del cessionario – Responsabilità del cedente – Solidarietà – *Beneficium excussionis* – Insussistenza.
(L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 36).

(5316/456) Locazione – Cessione dell'azienda – Inadempimento del conduttore cessionario – Morosità – Domanda di pagamento dei canoni – Onere del locatore di agire per la convalida di sfratto per morosità – Insussistenza.
(L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 36; cod. civ., art. 1227).

Il locatore non ha l'onere di agire per ottenere la convalida dello sfratto per morosità nei confronti del conduttore cessionario del contratto, ma può limitarsi ad agire per ottenere il pagamento dei canoni non corrisposti, specialmente quando ha un rilevante interesse all'integrale adempimento del contratto, come quando si tratti di locazione per uso non abitativo.

Il testo del provvedimento è in www.giuffre.it/Riviste/Merito

Tribunale di Monza – Sez. di Desio – 26 marzo 2001 –
Est. Galletti – Istituto Venere (avv. Brambrilla) c.
Condominio residenza Parco Medici di Varedo.

(1620/324) Comunione e condominio – Condominio negli edifici – Spese, manutenzione e riparazioni – Servizio di acqua potabile comune – Ripartizione delle spese sulla base della destinazione d'uso della porzione di immobile – Illegittimità – Fattispecie – Studi professionali e locali commerciali.

È annullabile la delibera condominiale con la quale si dispone che gli studi professionali o le sedi di attività commerciali paghino il servizio di acqua potabile comune in misura superiore a quello delle unità abitative. Infatti, la destinazione del servizio comune relativo all'acqua potabile non varia a seconda del tipo di godimento posto in essere nella singola unità abitativa ed è manifestamente irrazionale il criterio di ancorare l'onere di contribuzione alle spese in questione alla concreta presenza di un numero più o meno elevato di persone.

Il testo del provvedimento è in www.giuffre.it/Riviste/Merito

EURO SERVIZIO

Guida euro del notariato



Eccellente guida operativa del Consiglio nazionale del notariato, in relazione all'introduzione dell'euro. Affronta (risolvendolo negli stessi termini dell'Ufficio legale della Confedilizia) anche il problema della validità (o meno) dei nuovi contratti redatti in lire

Opuscolo euro di Donna moderna



Simpatica, e pratica, pubblicazione della rivista *Donna moderna*, relativa ai problemi della nuova moneta europea

Canone ricognitorio e Tosap

Qualche giornale sottolinea che possono concorrere sulla stessa area pubblica, canone di concessione (detto ricognitorio) e Tosap. Alcune risoluzioni ministeriali sembrano peraltro chiarire che alla tassa per l'occupazione di suolo pubblico può aggiungersi il canone solo quando il concessionario appresti particolari servizi di cui si avvale chi occupa l'area (per esempio, nel caso di un mercato rionale, strutture o tettoie o allacci all'acqua).

Aumenta ancora il tributo provinciale per l'ambiente

Scelta l'aliquota massima in oltre due terzi delle Province

Si è confermato anche nel 2001 l'incessante aumento del livello delle aliquote deliberate dalle Province per l'applicazione del tributo provinciale per l'ambiente determinato in percentuale delle tariffe stabilite per la tassa sui rifiuti, e riscosso unitamente a questa. L'aliquota media per il 2001 si è attestata sulla misura del 4,34% rispetto al massimo del 5%. È quanto emerge da un'indagine svolta dall'Ufficio studi della Confedilizia, dalla quale risulta, in particolare, che nell'area del Sud e delle isole l'aliquota media è passata dal 3,88% del 2000 al 4,07% del 2001.

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

L'aliquota massima del 5% è stata applicata in oltre due terzi delle Province, 71 su 102 (una in più rispetto al 2000).

Nell'anno istitutivo del tributo (1993) erano 14 le Province che avevano applicato il livello massimo consentito.

Nel 2001, quattro Province hanno deciso di diminuire l'aliquota: Brescia (dal 3,5% al 3%), Pordenone (dal 5% al 3,5%), Ravenna - in cui erano previste le elezioni provinciali - (dal 5% al 4%) e Livorno (dal 5% al 4,5%). Le Province di Trento e Bolzano, dal canto loro, hanno stabilito di non applicare nel 2001 il tributo ambientale (precedentemente deliberato sempre nella misura dell'1%), optando per un aumento del tributo per il deposito in discarica dei rifiuti.

Il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha così commentato i risultati dall'indagine: "Qualunque sia l'Ente impositore, il risultato non cambia: come i Comuni con l'Ici, così le Province con il tributo occulto sulla tassa rifiuti, sfruttano sempre al rialzo la discrezionalità loro concessa nella determinazione della misura dell'aliquota. In questo caso, poi, la situazione è resa più grave dal fatto che il tributo ambientale può considerarsi un doppione del contributo richiesto dai Consorzi di bonifica. Così, in molte parti d'Italia, per non avere niente in cambio i proprietari di casa pagano due balzelli: all'Amministrazione provinciale e al Consorzio di bonifica di turno".

ALIQUOTE TRIBUTO PROVINCIALE PER L'AMBIENTE APPLICATE NEGLI ANNI 1993 - 1994 - 1995 - 1996 - 1997 - 1998 - 1999 - 2000 - 2001										
Province	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %	1997 %	1998 %	1999 %	2000 %	2001 %	annotazioni
Torino	2,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Alessandria	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Asti	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	2,00	2,00	-
Biella	-	-	-	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	(1)
Cuneo	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Novara	1,00	2,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Verbania	-	-	-	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	(1)
Vercelli	1,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Aosta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	non esiste l'ente Provincia
Milano	2,00	2,00	2,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Bergamo	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Brescia	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,50	3,00	-
Como	3,00	4,50	4,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Cremona	3,50	3,50	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Lecco	-	-	-	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	(1)
Lodi	-	-	-	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	(1)
Mantova	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Pavia	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	-
Sondrio	1,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	-
Varese	3,00	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	-
Bolzano	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	-
Trento	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	-
Venezia	1,00	1,00	1,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Belluno	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Padova	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Rovigo	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Treviso	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	-
Verona	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Vicenza	1,00	1,80	1,80	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	-
Trieste	3,50	3,50	3,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Gorizia	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Pordenone	3,50	3,50	3,50	3,50	5,00	5,00	5,00	5,00	3,50	-
Udine	3,50	3,50	3,50	3,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Genova	3,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Imperia	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
La Spezia	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Savona	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Bologna	1,00	3,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Ferrara	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Forlì	3,50	3,50	4,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Modena	3,50	4,50	4,50	4,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Parma	3,75	3,75	4,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Piacenza	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,80	4,60	4,60	-
Ravenna	3,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	-
Reggio E.	2,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Rimini	-	-	-	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	(1)
Nord (medie)	2,93	3,46	3,77	4,42	4,52	4,66	4,67	4,59	4,48	-
Firenze	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	-
Arezzo	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Grosseto	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Livorno	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,50	-
Lucca	3,50	3,50	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	-
Massa C.	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Pisa	2,50	2,50	5,00	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	-
Pistoia	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Prato	-	-	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	(1)
Siena	1,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Perugia	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Terni	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Ancona	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Ascoli P.	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Macerata	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Pesaro	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Roma	3,00	3,00	3,75	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Frosinone	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Latina	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Rieti	1,00	1,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Viterbo	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Centro (medie)	3,48	3,90	4,34	4,50	4,50	4,55	4,55	4,55	4,52	-

Le aliquote relative al Sud saranno pubblicate sul prossimo numero

Affitti più elastici, un aiuto anti-traffico

Domanda: quante sarebbero le famiglie disposte a cambiare casa per avvicinare l'abitazione al posto di lavoro? Probabilmente moltissime se fosse facile, come alcuni anni fa, spostarsi da un quartiere all'altro a seconda delle momentanee esigenze.

Rischiamo la banalità (senza alcuna vergogna) dicendo che una maggiore elasticità del mercato della casa, degli affitti in particolare, potrebbe rendere un grande servizio alla fluidità del traffico. Personalmente ricordo i molti traslochi della mia e di tante altre famiglie, anche proprietarie di case, che venivano date in affitto nella certezza di riaverle indietro alla scadenza del contratto. Si arrivava, anni addietro, a preferire fra gli aspiranti dipendenti quelli che abitavano a breve distanza.

Ora, a un passo dalle città cablate, si fanno decine di chilometri al giorno per andare e tornare dal lavoro. Varrebbe la pena, a nostro avviso e col conforto degli esperti, di aprire su questo argomento una discussione, avviando così una sfida al traffico anche sul versante (notissimo) delle sue origini.

Lucio De Sanctis
la Repubblica- cronaca di
Roma, 18.12.'97

Il pensiero sociale della Chiesa non ha ancora posto sufficientemente l'accento sul ruolo svolto dalla virtù attraverso la quale le idee e le nuove invenzioni sono offerte al servizio dell'intero genere umano, ossia la saggezza pratica dell'imprenditore. Le idee da sole, anche qualora fossero brillanti, non rendono alcuna utilità all'umanità: affinché esse siano utili agli uomini è necessario che qualcuno le trasformi, attraverso un complesso processo di progettazione e produzione.

* * *

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

SCANDALI ITALICI

Ecco con quali redditi gli inquilini delle case degli enti hanno diritto ad un rinnovo del contratto di otto anni allo stesso canone

La circolare del ministro Salvi sulla vendita (meglio "svendita") delle case degli enti - cfr. Cn n. 8/99 - prevede che gli inquilini degli enti abbiano diritto ad un rinnovo del contratto di locazione sulla base delle norme vigenti (e quindi, per otto anni, allo stesso canone) purché non superino i limiti di reddito fissati nelle singole Regioni per la permanenza negli alloggi popolari. "Ma questi limiti - ha dichiarato il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - sono scandalosamente alti, per cui allo scandalo della permanenza negli alloggi popolari si aggiunge lo scandalo del diritto alla permanenza anche nelle case degli enti".

La Confedilizia ha diffuso una tabella nella quale risultano gli incredibili redditi (fino - addirittura - a 105 milioni l'anno) fissati per la permanenza nelle case popolari. "Un altro scandalo - ha continuato il Presidente - è che il diritto al rinnovo comporti automaticamente la protrazione del contratto allo stesso canone. Si tratta, infatti, di canoni irrisori e pressoché simili a quelli dell'equo canone, che risultano da un accordo che il Ministero del lavoro - appena uscita la normativa sui patti in deroga - riuscì ad imporre alle associazioni degli inquilini (ovviamente, entusiaste) e a piccole associazioni della proprietà e che la Confedilizia rifiutò di firmare proprio perché si trattava di un espediente per continuare a far pagare, anche dopo i patti in deroga, affitti da equo canone ai boiardi di Stato e alla nomenclatura politica romana".

CASE POPOLARI LIMITI DI REDDITO

REGIONI	REDDITO CONVENZIONALE DECADENZA	REDDITO IMPONIBILE DECADENZA
ABRUZZO	36.750.000	61.250.000
BASILICATA	36.750.000	61.250.000
CALABRIA	36.750.000	61.250.000
CAMPANIA	36.750.000	61.250.000
EMILIA-ROMAGNA	63.000.000	105.000.000
LAZIO	42.000.000	70.000.000
LIGURIA	42.000.000	70.000.000
LOMBARDIA	42.000.000	70.000.000
MARCHE	36.750.000	61.250.000
MOLISE	35.000.000	59.166.670
PUGLIA	42.000.000	70.000.000
SARDEGNA	42.000.000	70.000.000
SICILIA	<i>opera ancora con il DPR 1035/1972</i>	
TOSCANA	36.750.000	61.250.000
TRENTINO	42.000.000	70.000.000
UMBRIA	42.000.000	70.000.000
VALLE D'AOSTA	42.000.000	70.000.000
VENETO	36.750.000	61.250.000
<i>Nella prima colonna sono riportate le Regioni; nella seconda il limite di reddito convenzionale per famiglia oltre il quale decade il diritto all'alloggio di edilizia residenziale pubblica; nella terza il corrispondente limite di reddito imponibile.</i>		
CONFEDILIZIA - UFFICIO STUDI		

Registrazione telematica degli atti immobiliari

È stato pubblicato in Gazzetta ufficiale il Decreto dell'Agenzia del territorio ("Attivazione della trasmissione per via telematica del modello unico informatico per la registrazione, trascrizione e voltura degli atti relativi a diritti sugli immobili") che interviene sugli adempimenti tributari in materia di atti immobiliari, consentendone la registrazione telematica (ad eccezione del caso di immobili ubicati nei Comuni nei quali vige il sistema del libro fondiario). Il nuovo servizio è inizialmente rivolto solo ai notai ma sarà in seguito esteso agli ufficiali giudiziari ed ai segretari comunali.

I notai possono utilizzare le procedure telematiche per la registrazione, la trascrizione e la voltura degli atti di compravendita di immobili a partire dal 22.12.'01 per gli atti stipulati dalla medesima data, sempre che siano stati attivati gli uffici locali dell'Agenzia delle entrate territorialmente competenti per i relativi distretti.

I notai che operano nei distretti notarili di Avellino e Sant'Angelo de' Lombardi, Bergamo, Perugia, Viterbo e Rieti saranno invece obbligati ad utilizzare le procedure telematiche, sempre limitatamente agli atti di compravendita di immobili, a partire dal 1°.5.'02, per gli atti stipulati dalla medesima data.

La trasmissione telematica di un Modello unico informatico con la copia digitale dell'atto che si vuole inviare sostituisce i modelli cartacei tradizionalmente utilizzati per la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione degli atti immobiliari. Si potrà inoltre, utilizzando lo stesso modello informatico, calcolare l'entità delle imposte e procedere all'autoliquidazione, tramite F24 telematico.

GIURISPRUDENZA

Coperture edificio: spese

A proposito delle spese di ricostruzione e di ripartizione della copertura di un edificio, si ricorda un'interpretazione peculiare del Tribunale di Genova, secondo cui è illegittimo per contrasto con l'art. 1126 c.c. il criterio che oneri i soli condomini utenti in via esclusiva delle spese di pavimentazione, limitando l'applicazione del diverso criterio di cui all'articolo citato, alle spese di impermeabilizzazione (Trib. Genova, 7/11/90).

Parti comuni di un edificio condominiale - balconi

I balconi sono elementi accidentali e non portanti della struttura di un fabbricato, non costituiscono parti comuni dell'edificio e appartengono ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, che sono gli unici responsabili dei danni cagionati dalla caduta di frammenti di intonaco e muratura.

I fregi ornamentali e gli altri elementi decorativi che ad essi ineriscono (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante la soletta, i frontalini e i pilastri) sono condominiali se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti (Trib. Genova, sent. 527 del 12/3/97).

Fisco e aliquote

Mettetevi nei panni di un contribuente che deve sopportare un'aliquota marginale del 50%: se produce un milione in più, gli restano 500 mila lire; se, invece, elude (o evade) un milione di imposte, gli resta un milione. Per lui, quindi, l'attività di elusione delle imposte vale il doppio dell'attività di produzione di reddito; a parità di altre circostanze, dedicherà un impegno doppio ad eludere il fisco che non a produrre reddito. Le conseguenze di aliquote marginali punitive sono, quindi, ovvie: minore reddito prodotto, maggiore elusione e minore reddito per l'erario. Non c'è bisogno di scomodare la «curva di Laffer» per renderse conto, basta ricordare l'ammonimento di Luigi Einaudi: «Ben può accadere che il mezzo più efficace per accrescere il gettito complessivo sia la diminuzione delle tariffe delle vecchie imposte».

Negli Stati Uniti, la prima riduzione dell'aliquota marginale massima dal 70% al 50% introdotta nel 1982, contrariamente a quanto prevedeva la sinistra americana, condusse ad un aumento enorme delle imposte pagate dai contribuenti più ricchi; quel successo favorì l'adozione della seconda riduzione, dal 50% al 33%, che ha prodotto anch'essa un notevole aumento del gettito.

Antonio Martino
da Il Giornale, 22.1.1994

Fattispecie di utilizzabilità della d.i.a.

A seguito dell'approvazione definitiva della normativa "proprietari in casa propria" (Cn luglio e settembre '01) le fattispecie in cui è utilizzabile il procedimento di d.i.a. (dichiarazione inizio attività), che non trova più un impedimento nei vincoli storico-artistici o paesaggistico-ambientali, possono essere raggruppate entro tre categorie diverse:

a) anzitutto, l'utilizzo della d.i.a. è possibile per **taluni interventi edilizi minori puntualmente identificati** e la cui identificazione, anche in sede applicativa, non dovrebbe dar luogo a soverchi problemi: "opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio"; "recinzioni, muri di cinta e cancellate"; "aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria"; "parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato"; in proposito, c'è forse solo da sottolineare che il "sottosuolo del lotto" potrebbe essere da intendere in senso ampio, dato che vi sono leggi speciali le quali consentono l'allargamento dei parcheggi pertinenziali sotterranei oltre il perimetro di superficie della proprietà privata; "revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni"; "opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili ricompresi nelle zone omogenee A (...), non modificano la destinazione d'uso"; in merito, c'è peraltro da ritenere che, sia pure con riferimento unicamente ai cd. "centri storici" (zone A), il mutamento di destinazione d'uso possa rilevare, come impedimento all'impiego della d.i.a., solo allorché una qualche destinazione d'uso per quell'immobile sia effettivamente imposta, o per legge o per disposizione degli strumenti urbanistici; poiché, altrimenti, la nozione stessa di destinazione d'uso, ed ancor più il richiamo alla sua "modificazione", resterebbero assolutamente vaghi sul piano applicativo; "varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia"; anche qui, quanto al rilievo del cambio di destinazione d'uso, vale quel che annotato subito sopra.

b) Inoltre, la d.i.a. è utilizzabile per tutta un'ampia gamma di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, eccettuata la manutenzione ordinaria, per sé libera da controllo urbanistico (v. anche ad es. Cons. St., sez. V, 14 marzo 2000), **spaziano dalla straordinaria manutenzione sino alla ristrutturazione edilizia**. Per la definizione di questi interventi valgono le risultanze via via acquisite dalla giurisprudenza in base alle previsioni dell'art. 31 della l. n. 457 del 1978. Resta fuori dall'ambito di applicazione della d.i.a. la sola ristrutturazione urbanistica, tesa a "sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 31, lett. e) della l. n. 457 del 1978).

In pratica, l'uso della d.i.a. è quindi dato per qualunque intervento sul patrimonio edilizio esistente che non ceda la ristrutturazione edilizia, la quale può comunque portare "ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente" (art. 31, lett. d) della l. n. 457 del 1978), pur dovendo rimanere, secondo taluni pronunziamenti giurisprudenziali, nei limiti di forma, volume ed altezza del manufatto preesistente (cfr. Cons. St., sez. V, 26 febbraio 1992 n. 143, in Cons. St., 1992, I, 241). È tra l'altro da notare che, ponendo termine ad una disputa che aveva affaticato in passato dottrina e giurisprudenza, le disposizioni cui ci si riferisce sanciscono definitivamente come sia da ricomprendersi nella ristrutturazione edilizia, per cui utilizzare la d.i.a., la "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma" di un intero edificio, puntualizzando altresì che anche la volumetria può subire ritocchi per le "innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".

c) Infine - ed è questa probabilmente la riforma di maggior peso - **la d.i.a. diventa utilizzabile anche per interventi di nuova edificazione o comunque sottoposti altrimenti a concessione (o "permesso di costruire" ex art. 10 del dpr 6 giugno 2001 n. 380), se i piani urbanistici già contengono una disciplina "specifica" con "precise disposizioni"**. Ciò può avvenire, però, in due ipotesi le quali, almeno al momento, sono da tenere tra loro ben distinte, non foss'altro per le responsabilità a cui, utilizzando la d.i.a., il privato proprietario potrebbe esporsi:

- una prima ipotesi è quella in cui vi sia un piano attuativo (piano di lottizzazione, particolareggiato, di recupero, ecc.) il quale, per esplicita dichiarazione del Consiglio comunale, in sede di approvazione o di ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti, contenga "precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive". In questa ipotesi, il privato, con l'utilizzazione della d.i.a. può non correre rischi eccessivi.
- Un rischio per il privato comincia ad esserci, invece, già quando si utilizzi la d.i.a. per l'esecuzione di piani attuativi anteriormente vigenti, per i quali il Consiglio comunale non abbia ancora dichiarato la sussistenza delle "precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive". In questa ipotesi, il privato deve sollecitare l'atto di ricognizione della sussistenza di tali "precise disposizioni" dal Comune; dopo di che, se l'amministrazione non provvede entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati, si può utilizzare la d.i.a., purché il progetto "venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi" con i requisiti dovuti. Il problema è che, in questo frangente, il privato usa la d.i.a. senza che la pubblica amministrazione si sia pronunciata e senza che sia previamente stabilito da altri, se non dal "suo" tecnico abilitato di fiducia, che per quell'intervento non è indispensabile la concessione (o il "permesso di costruire"). Sicché, qualora l'uso della d.i.a. si rivelasse scorretto, per l'assenza dei requisiti richiesti nel piano attuativo da eseguire, il privato potrebbe incorrere addirittura in un reato punibile con l'arresto, per aver costruito "in assenza di concessione" (o di "permesso di costruire": v., ora, l'art. 44 del dpr n. 380 del 2001). Questo rischio diventa poi ancor più accentuato nell'ipotesi in cui, senza che intervenga al riguardo nessuna dichiarazione o ricognizione da parte dell'amministrazione comunale circa l'utilizzabilità della d.i.a., il privato la usi per "i sopralti, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di strumenti urbanistici (...) recanti analoghe previsioni di dettaglio". A quel che sembra, questi altri "strumenti urbanistici (...) recanti analoghe previsioni di dettaglio" non debbono neppure necessariamente essere strumenti attuativi ma potrebbero essere anche strumenti urbanistici generali (piani regolatori, regolamenti, ecc.). Il che, se amplia notevolmente l'utilizzabilità potenziale della d.i.a., con ciò stesso aumenta il rischio di un suo erroneo utilizzo e, pertanto, i rischi per il privato connessi alla responsabilità penale. Sotto questo profilo, sarebbe auspicabile che, quando metterà mano alla legislazione delegata sull'adeguamento del Testo unico sull'edilizia, il Governo si desse carico anche di meglio circoscrivere le responsabilità per il privato relative all'uso della d.i.a. in alternativa al "permesso di costruire" (o "concessione").

TuttoNormel - Corsi sulla normativa elettrica 2002

I corsi di formazione TuttoNormel costituiscono una pausa di riflessione e di studio sui tempi di normativa e legislazione, rivolti a quanti hanno l'obbligo giuridico di valutare il rischio e di garantire la regola dell'arte nel settore elettrico.

I docenti sono esperti normatori, i quali approfondiscono le motivazioni e le argomentazioni che stanno dietro la norma, in modo da fornire ai partecipanti la chiave di lettura che permette di applicare correttamente la norma stessa.

Il metodo interattivo, utilizzato nei corsi di TuttoNormel, permette all'allievo di discutere direttamente con il normatore per trovare insieme la soluzione ai suoi problemi.

Un'occasione per elevare la propria preparazione al di sopra della media.

I corsi TuttoNormel permettono infine al datore di lavoro di assolvere l'obbligo di formare i propri dipendenti in tema di sicurezza, D.Lgs 626/94, art. 3 ss..

Ai partecipanti a ciascun corso sarà rilasciato un attestato a firma del Prof. Vito Carrescia, direttore dei corsi.

Ogni corso ha la durata di tre giorni. Sarà fornita la documentazione utilizzata dai docenti nell'esposizione e necessaria per l'approfondimento e l'aggiornamento dei temi svolti.

I corsi si svolgeranno a Milano e a Bologna, secondo il seguente calendario:

- 1 Impianti di terra: 3-4-5/12/2002 (Milano)
- 2 Protezione contro i fulmini: 28-29-30/5/2002 (Bologna)
- 3 Luoghi con periodo di esplosione: 16-17-18/4/2002 (Bologna) - 29-30-31/10/2002 (Milano)
- 4 Quadri elettrici di bassa tensione: 17-18-19/9/2002 (Milano)
- 5 Legislazione e responsabilità nel settore elettrico: 1-2-3/10/2002 (Milano)
- 6 Progetto di impianti elettrici: 4-5-6/6/2002 (Milano) 8-9-10/10/2002 (Bologna)
- 7 Protezione contro le sovratensioni: 24-25-26/9/2002 (Milano)
- 8 Verifiche, manutenzione e lavori elettrici: 18-19-20/6/2002 (Bologna) -15-16-17/10/2002 (Milano)
- 9 Equipaggiamento elettrico delle macchine: 26-27-28/11/2002 (Bologna)
- 10 Campi elettromagnetici e tutela della salute: 12-13-14/11/2002 (Bologna)

Per ulteriori informazioni rivolgersi a: TuttoNormel, Strada dei Ronchi, 29 - 10133 Torino, tel. 011.661.12.12 r.a., fax. 011.661.81.05 - www.tne.it - info@tne.it

Euro ed Ici

L'Ufficio per il federalismo fiscale del Ministero dell'economia e delle finanze ha illustrato le modalità di conversione in euro degli importi relativi all'imposta comunale sugli immobili.

Il Ministero elenca le norme con l'importo in lire, seguito dall'importo in euro risultante dal calcolo aritmetico di conversione, effettuato sulla base del d.lgs n. 213/98, prendendo in considerazione le tre cifre decimali, trattandosi di importi originariamente espressi in migliaia di lire. Seguendo questa modalità di conversione - precisa il documento - si è garantita il più possibile l'invarianza dei pagamenti rispetto a quelli effettuati in lire. Tuttavia - aggiunge - il Comune, sulla base dell'autonomia regolamentare concessagli, può deliberare importi contenenti un numero di decimali inferiore rispetto a quello indicato, "fermo restando che gli importi così approvati siano più favorevoli per il contribuente".

L'importo finale in euro da corrispondere al Comune deve essere arrotondato al centesimo più vicino, tenendo conto del valore del terzo decimale; se il terzo decimale è inferiore a 5, l'importo da pagare deve essere arrotondato per difetto, mentre se è uguale o superiore a 5, l'importo da pagare deve essere arrotondato per eccesso. Di seguito, gli importi come convertiti dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504

- nell'art. 8, c. 2, l'importo relativo alla detrazione per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, di "lire 200.000", deve intendersi pari a "103,291 euro";
- nell'art. 8, c. 3, gli importi relativi alla detrazione per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, di "lire 200.000" e "lire 500.000", devono intendersi rispettivamente pari a "103,291 euro" e "258,228 euro";
- nell'art. 9, c. 1, relativo alle modalità di determinazione del tributo per i terreni agricoli, il riferimento all'importo eccedente il valore di "lire 50 milioni" deve intendersi effettuato a "25822,845 euro";
- nell'art. 9, c. 1 lettera a), relativo alle modalità di determinazione del tributo per i terreni agricoli, il riferimento agli importi di "50 milioni di lire" e "120 milioni di lire" deve intendersi effettuato rispettivamente a "25822,845 euro" e "61974,827 euro";
- nell'art. 9, c. 1, lettera b), relativo alle modalità di determinazione del tributo per i terreni agricoli, il riferimento agli importi di "120 milioni di lire" e "200 milioni di lire" deve intendersi effettuato rispettivamente a "61974,827 euro" e "103291,379 euro";
- nell'art. 9, c. 1, lettera c), relativo alle modalità di determinazione del tributo per i terreni agricoli, il riferimento agli importi di "200 milioni di lire" e "250 milioni di lire" deve intendersi effettuato rispettivamente a "103291,379 euro" e "129114,224 euro";
- nell'art. 10, c. 3, primo periodo, concernente il pagamento dell'imposta, l'arrotondamento "a mille lire per difetto se la frazione non è superiore a 500 lire o per eccesso se è superiore" deve considerarsi inapplicabile per incompatibilità con la diversa unità monetaria di riferimento;
- nell'art. 10, c. 3, ultimo periodo, gli importi delle commissioni spettanti al concessionario della riscossione, pari a "lire 3.500" ed a "lire 100.000", devono intendersi riferite rispettivamente a "1,807 euro" e a "51,646 euro";
- nell'art. 14, c. 1, che disciplina le sanzioni amministrative tributarie, l'importo minimo della sanzione applicabile per omessa presentazione della dichiarazione, pari a "lire centomila", deve intendersi pari a "51 euro";
- nell'art. 14, c. 3, gli importi minimi e massimi della sanzione amministrativa tributaria applicabile nel caso in cui l'errore o l'omissione attengono ad elementi non incidenti sulla determinazione del tributo, che variano "da lire centomila a lire cinquecentomila", devono intendersi riferiti alle seguenti somme: "da 51 euro a 258 euro".

Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446

- nell'art. 58, c. 3, l'importo relativo alla detrazione per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, di "lire 500.000", deve intendersi pari a "258,228 euro";
- nell'art. 59, c. 1, lettera I), numero 4, gli importi delle sanzioni applicabili per la omessa comunicazione al Comune, di "lire 200.000" e "lire 1.000.000", devono intendersi riferiti alle seguenti somme: "103 euro" e "516 euro".

Decreto legge 31 maggio 1994, n. 330, convertito dalla legge 27 luglio 1994, n. 473

- all'art. 6, c. 5, l'importo al di sotto del quale non si fa luogo al versamento dell'imposta comunale sugli immobili, pari a "lire 4.000", deve intendersi riferito a "2,066 euro".

CORTE DI GIUSTIZIA CE

Sull'esenzione Iva delle cessioni di terreni edificabili

Uno Stato membro può esentare la cessione di un terreno edificabile, ai sensi dell'art. 28, n. 3, lettera b), in combinato disposto con l'allegato F, punto 16, della Direttiva del Consiglio 17 maggio 1977, n. 77/388/CEE, nonostante il fatto che tale Stato da un lato abbia introdotto, dopo l'attuazione di tale Direttiva, la possibilità di rinunciare all'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto per tali cessioni e, dall'altro, abbia ridotto la portata sostanziale dell'esenzione applicabile a queste ultime, cosicché talune cessioni precedentemente esentate sono ormai assoggettate all'imposta sul valore aggiunto.

Corte di Giustizia CE, Sez. II - Sent. del 29 aprile 1999, causa C - 136/97

LOCAZIONE

Disdetta della locazione, nella formula ora per allora, quale clausola del contratto - Esonero dalla necessità di invio di ulteriore disdetta - Validità.
(Legge 392/1978, articolo 3)

Atteso che la disdetta può essere comunicata anche in forma diversa da quella prescritta dall'articolo 3 della legge 392/1978 è pienamente valida la disdetta contenuta nel contratto di locazione con cui l'inquilino accetta la scadenza medesima rinunciando all'invio della raccomandata nel termine e nelle forme di cui all'articolo 3 della legge citata. Per annullare tale clausola negoziale liberamente ed esplicitamente convenuta fra le parti, se ne deve accertare inequivocabilmente il contrasto o con uno specifico divieto legislativo ovvero con gli assetti di interesse che la normativa violata tutela o compone. In mancanza conserva la sua generale validità la normativa sulla buona fede negoziale e interpretativa.

Cass., sezione III, sentenza 15 maggio 1995 n. 5314 - Pres. Romagnoli; Rel. Coco; Pm (conf.) Luvaro; Ric. Campana; Int. Caputo

Regole sull'interpello delle Finanze

Con il Decreto 26.4.'01, n. 209 (pubblicato in Gazzetta ufficiale solo nel giugno), accompagnato dalla Circolare dell'Agenzia delle entrate 31.5.'01, n. 51, sono state completate le disposizioni contenute nello Statuto del contribuente di cui alla legge 212/'00 (cfr. Cn sett. '00), con la conseguenza che dal 20 giugno è operante nel nostro ordinamento l'istituto del cosiddetto "interpello", finalizzato all'ottenimento di risposte dall'Amministrazione finanziaria per l'applicazione di disposizioni normative di natura tributaria in caso di condizioni di incertezza sulla interpretazione delle stesse. Vediamo quali sono le regole del nuovo istituto, come illustrate dalla Circolare citata.

Su che cosa

L'istanza deve riguardare l'applicazione di una norma a casi concreti e personali, quando sussistono obiettive condizioni di incertezza sull'interpretazione della norma stessa. L'ambito oggettivo dell'interpello è circoscritto alla interpretazione di norme primarie e secondarie, con esclusione di tutti gli atti privi di contenuto normativo quali Circolari e Risoluzioni. Le istanze possono riguardare in particolare: le imposte sui redditi (Irpef, Irpeg), l'imposta sul valore aggiunto (Iva); la Dual Income Tax (Dit); l'imposta di registro; l'imposta

sulle successioni e donazioni; l'imposta di bollo; le tasse sulle concessioni governative; l'imposta sugli intrattenimenti; altri tributi minori.

Per quanto riguarda l'Irap (imposta regionale sulle attività produttive), la competenza a gestire l'interpello è della stessa amministrazione che esercita in materia i poteri di accertamento, vale a dire l'Agenzia delle entrate, salvo che non sia diversamente previsto dalle leggi regionali e dalle convenzioni intervenute in materia.

Chi

L'istanza deve essere presentata personalmente dal contribuente interessato, salvo eccezioni (ad esempio, genitore per conto del figlio minore). Tra i soggetti legittimati rientrano anche, limitatamente ai quesiti riguardanti le norme sull'effettuazione delle ritenute alla fonte e gli obblighi consequenziali, i sostituti d'imposta (come il condominio) nonché i responsabili d'imposta (ad esempio, i notai, obbligati al pagamento dell'imposta per fatti o situazioni riferibili ai propri clienti) e i coobbligati al pagamento dei tributi.

Come

L'istanza di interpello deve essere scritta in carta libera e spedita per raccomandata con avviso di ricevi-

mento. I fogli devono essere piegati in due o tre parti (per adeguare il plico al formato prescritto dalle poste), e i bordi vanno fermati con colla o punti metallici. Su una facciata del plico va scritto l'indirizzo, sull'altra il mittente. In alternativa, l'istanza può anche essere consegnata direttamente.

A chi

L'istanza va presentata alla Direzione regionale dell'Agenzia delle entrate competente in ragione del domicilio fiscale del contribuente. I contribuenti che hanno conseguito, nell'anno precedente, ricavi per più di 500 miliardi, gli enti pubblici e le Amministrazioni centrali dello Stato presentano l'istanza direttamente alla Direzione centrale normativa e contenzioso dell'Agenzia delle entrate. Per i tributi di competenza dell'Agenzia del territorio e delle dogane, l'istanza va indirizzata alla rispettiva Direzione Compartimentale.

Quando

L'istanza deve essere presentata prima di applicare la norma di cui si chiede la corretta interpretazione. La presentazione dell'istanza non ha effetto sulle scadenze previste dalle norme tributarie, né sulla decorrenza dei termini di decadenza e non comporta interruzioni o sospensione dei termini di prescrizione. Pertanto, nel caso di adempimenti periodici (versamento Iva, presentazione della dichiarazione ecc.), il contribuente non potrà rinviare il relativo adempimento alla data in cui l'Agenzia avrà fornito risposta all'interpello.

Presupposti

La presentazione dell'istanza è possibile solo in caso di "obiettive condizioni di incertezza". Condizioni che mancano qualora sia stata fornita dall'Amministrazione finanziaria la soluzione interpretativa a casi analoghi a quello prospettato dal contribuente, mediante Circolare, Risoluzione, istruzione o nota, portata a conoscenza del contribuente attraverso la pubblicazione nella banca dati "Documentazione Tributaria", consultabile attraverso i siti Internet dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it) e del Ministero delle finanze (www.finanze.it).

Quando manchi un'interpretazione ufficiale dell'Amministrazione, le condizioni di obiettiva incertezza ricorrono in presenza di previsioni normative equivoche, tali da ammettere interpretazioni diverse e da non consentire in un determinato momento, l'individuazione della soluzione corretta.

Irrazionali agevolazioni per le locazioni commerciali

Le formule di Proudhon per il quale «la proprietà è un furto» e degli utopisti socialisti che affermavano «l'eredità è un furto» hanno influenzato gran parte della produzione legislativa italiana dell'ultimo quarantennio.

Il sindacalismo sorelliano, il movimento comunitario olivettiano e la sinistra cattolica nel suo complesso, tendendo all'abolizione dello sfruttamento delle classi meno abbienti da parte del capitalismo, non hanno mai osteggiato le aspirazioni collettiviste d'una parte dell'elettorato italiano. Ne derivarono le nazionalizzazioni, lo statuto dei lavoratori, la riforma del diritto di famiglia, la legge sull'equo canone.

Il crollo del muro di Berlino lentamente ha imposto una revisione di quelle teorie e ha ridato vigore alle dottrine economiche e giuridiche di tipo liberale, ricollegabili alla concezione hegeliana che inseriva la funzione della proprietà privata nella dialettica della società civile con lo stato, quale indispensabile condizione della personalità umana, diritto inviolabile dell'individuo. La funzione sociale, vista come meta dell'ordinamento giuridico, deve essere intesa quale strumento per rendere accessibile a tutti l'acquisto della proprietà e non come congegno redistributivo, espropriativo, o comunque vincolante.

La prima attuazione di questa nuova concezione è stata recepita dalla legge dei 100 giorni che ha abrogato l'imposta di successione, antico balzello che nel giro di quattro o cinque generazioni face-

va incassare all'erario corrispettivi pari al valore dei beni relitti.

Questo mutamento nel quadro politico-istituzionale del nostro paese induce a sperare che il parlamento trovi nuovi strumenti idonei a troncane anche le altre gravi compressioni del libero esercizio del diritto di proprietà, specialmente nel settore delle locazioni urbane. Le normative vincolistiche hanno favorito in modo particolare le categorie dei conduttori, tanto nel campo abitativo quanto in quello commerciale. Se i limiti alle pattuizioni relative agli immobili residenziali possono trovare giustificazioni di tipo umanitario (mediante predisposizione di strumenti garantistici circa la durata dei contratti e basati sulla necessità d'impedire prevariazioni nel settore locativo, evitando pignoni abusive, disdette troppo tempestive), ben poche scusanti si possono reperire per le disposizioni vantaggiose per chi occupa immobili a uso diverso.

La legge sull'equo canone (legge 392/78) è stata abrogata soloamente per la parte abitativa, mantenendo irrazionali agevolazioni per le locazioni commerciali e gli studi professionali.

La libertà di stabilire il canone senza alcun calmier trova il contrappeso nell'imposizione di vincoli di durata assai lunghi: sei anni, rinnovabili automaticamente per altri sei, a meno che il proprietario non dimostri la necessità di rientrare nell'immobile per esercitarvi un'attività (in proprio o da

parte dei congiunti). Inoltre, se l'attività svolta dal conduttore comporta contatti diretti con il pubblico, il proprietario deve versare al conduttore, in caso di cessazione del rapporto (non dovuta a risoluzione per inadempimento, o recesso, o disdetta), un'indennità per perdita di avviamento pari a 18 (o 21) mensilità del canone. Per di più, si è consolidata una giurisprudenza che concede il diritto di ritenzione dell'occupante fino al momento del pagamento della suddetta indennità.

Queste disposizioni, anche se penalizzanti per i proprietari, trovano qualche appiglio per salvare dall'incostituzionalità il diritto del locatario a non perdere l'avviamento (perciò non sono applicabili per gli immobili concessi a categorie non aventi contatti col pubblico). Tuttavia, le formalità e le sanzioni previste a protezione dell'avviamento commerciale vengono penalizzanti per i proprietari. Specialmente in quelle situazioni nelle quali non esiste alcun rischio, per chi svolge un'attività economica, di patire atti di concorrenza sleale da parte del proprietario dei muri. Identico fine si sarebbe raggiunto uniformemente vietando che nell'immobile liberato si possa insediare un'attività analoga a quella cessata.

Infine, le disposizioni più controverse e limitative per i locatori riguardano il diritto di prelazione dell'occupante, in caso di vendita dei muri, e anche quelle che stabiliscono l'automatico subentro nel contratto di locazione, in caso di cessione dell'azienda a opera del-

l'occupante.

Attualmente il proprietario non ha facoltà di vendere a chi vuole il proprio cespite, ma deve prima offrirlo all'inquilino.

Questa norma, oltre a creare situazioni di vantaggio che possono far lucrare buone uscite, sottende evidenti intenti antievasivi, per indurre il venditore a dichiarare nella compravendita il vero valore del bene offerto e non il valore catastale derivante dai coefficienti automatici.

Oggi, dopo la totale abrogazione dell'Invim, detto congegno non ha più alcuna efficacia di tipo fiscale. Da ultimo stride con l'art. 42 Cost. la circostanza di non poter vietare il subentro a persona non gradita al proprietario.

Se l'azienda occupante va male, ma il titolare possiede beni sufficienti a rispondere alla proprietà dell'obbligo del pagamento dei canoni, la legge vigente gli consente il trasferimento dell'attività a un soggetto nullatenente che occuperà l'immobile senza conseguenze, non pagando i canoni per tutti i mesi necessari per l'ottenimento dello sfratto per morosità.

Si rileva, pertanto, che le disposizioni regolanti la successione nel contratto necessitano di totale revisione, che consenta alla proprietà d'eccepire il diniego al rinnovo nei confronti d'un conduttore subentrante non gradito, senza dover tentare una causa civile per dimostrare i «gravi motivi» (art. 36) per opporsi alla cessione del contratto.

Luca Malagù

Regole sull'interpello delle Finanze

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
duazione certa di un significato della norma.

Contenuto dell'istanza

L'istanza deve contenere:

- i dati identificativi dei contribuenti ed, eventualmente, del suo legale rappresentante;
- la descrizione del caso concreto e personale, che deve essere "circostanziata e specifica". Questo significa che il contribuente deve esporre nei dettagli la sua situazione personale e il problema interpretativo che l'Amministrazione dovrebbe risolvere;
- il domicilio del contribuente (o della persona a cui dovrà essere inviata la risposta dell'Amministrazione);
- la sottoscrizione del contribuente, o del suo legale rappresentante.

In mancanza di queste indicazioni, l'istanza è inammissibile. Tuttavia, se l'istanza è priva della sottoscrizione, il contribuente deve essere invitato a sottoscriverla; se lo fa entro 30 giorni dal giorno in cui riceve l'invito, l'irregolarità è sanata.

Documentazione

Alla domanda devono essere allegati i documenti rilevanti ai fini della soluzione del quesito posto. Il contribuente non è però tenuto ad allegare i documenti che siano già in possesso dell'Amministrazione finanziaria o di altre Amministrazioni.

Interpretazione

Il contribuente deve esporre nell'istanza il comportamento e la soluzione interpretativa che intende adottare (ad esempio: "in relazione all'atto di compravendita che devo stipulare prossimamente, intendo attribuirmi i benefici per l'acquisto della prima casa"), possibilmente motivandoli in base all'interpretazione che nel suo caso ritiene debba essere data alla legge.

Se questa indicazione manca, l'istanza non diventa perciò inammissibile; gli effetti che essa produce sono però differenti rispetto alle altre istanze, e nel caso in cui l'Amministrazione dia la risposta decorsi i 120 giorni o rettificati la risposta data in precedenza e il contribuente abbia già applicato la norma, il Fisco potrà recuperare le imposte dovute e i relativi interessi, senza però l'applicazione di sanzioni.

Invio a ufficio incompetente

Se l'istanza è inviata ad un ufficio incompetente, questo è tenuto

a inviarla all'ufficio giusto. In questo caso i termini per la risposta decorrono dal giorno in cui quest'ultimo ufficio ha ricevuto l'istanza.

Integrazione della documentazione

Se i documenti allegati all'istanza non sono sufficienti per fornire la risposta, l'Amministrazione può chiedere al contribuente, una sola volta, di presentare i documenti necessari. In questo caso il termine per la risposta decorre dalla data di ricezione di tutti i documenti richiesti.

Risposta

Gli uffici tenuti a rispondere debbono notificare la risposta oppure comunicarla per raccomandata entro 120 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza. È possibile anche la risposta per via telematica al recapito di telefax o di e-mail. La risposta deve essere motivata, e deve essere data anche se l'istanza era inammissibile per mancanza delle "oggettive condizioni di incertezza" (in questo caso l'Amministrazione risponde indicando la Circolare o Risoluzione che risolve "compiutamente" il problema interpretativo segnalato).

Risposta collettiva

Se un numero elevato di contribuenti sollevano la medesima questione o questioni analoghe, l'Amministrazione può rispondere tramite una Circolare o Risoluzione, da pubblicare nel sito "Documentazione tributaria" del Ministero delle finanze. In tal caso essa è comunque tenuta a scrivere personalmente a ciascun contribuente che ha posto il quesito, segnalandogli gli estremi del documento.

Efficacia della risposta

La risposta dell'Amministrazione ha efficacia solo nei confronti del contribuente che ha presentato l'istanza, limitatamente al caso concreto segnalato. A meno che non intervenga una rettifica, l'efficacia della risposta si prolunga anche in tutte le successive occasioni in cui il contribuente è tenuto a dare applicazione alla norma oggetto di interpello in fattispecie

analoghe e riconducibili a quella prospettata nell'istanza.

Mancata risposta: silenzio assenso

Se l'Amministrazione non risponde nel termine di 120 giorni, scatta il silenzio-assenso nei confronti dell'ipotesi di soluzione prospettata dal contribuente (si intende, cioè, che l'Amministrazione concorda con la soluzione da lui data). Il contribuente può dare applicazione alla norma in tal senso, e qualunque successivo atto dell'Amministrazione (sia di accertamento che sanzionatorio) emanato in difformità da tale interpretazione è nullo.

Risposta rettificativa

Decorso il termine di 120 giorni dalla presentazione dell'interpello, l'Amministrazione può ritornare sulla questione dando al contribuente una risposta diversa da quella fornita in precedenza ovvero dall'interpretazione che emerge nel caso di silenzio-assenso. In tal caso possono verificarsi tre ipotesi:

- il contribuente ha già dato applicazione alla norma secondo il parere precedentemente espresso: la questione è chiusa, ma il contribuente - se in futuro dovrà dare nuovamente esecuzione alla norma - sarà tenuto ad applicare il secondo parere, e non più il primo;
- il contribuente non ha ancora dato applicazione alla norma. In tal caso se nonostante il cambio di orientamento il contribuente procede ugualmente nella direzione indicata sarà tenuto a pagare le maggiori imposte eventualmente dovute e i relativi interessi derivanti dalla risposta rettificativa, senza la irrogazione di sanzioni;
- il contribuente ha già dato attuazione alla norma, ma nell'istanza aveva ommesso di specificare, in modo chiaro ed univoco, il comportamento e la soluzione interpretativa che intendeva adottare. L'ufficio in tal caso può recuperare il tributo e gli interessi, sia pure senza irrogazione di sanzioni.

EDILIZIA

Reati edilizi



Completo volume, dedicato in special modo ai consulenti giudiziari ma utile a tutti i "pratici"

T.U. Edilizia



Agile ed esaustiva pubblicazione di ItaliaOggi, col nuovo Testo unico sull'Edilizia analiticamente illustrato

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

CORTE DI CASSAZIONE

La cessione di un terreno con fabbricato realizzato dall'acquirente

Ai fini dell'imposta di registro, la cessione di un terreno, in favore del soggetto che su di esso abbia in precedenza costruito un edificio, comporta il trasferimento anche di tale edificio, quando esso sia stato acquistato dal venditore per effetto di accessione, in assenza di atto derogativo dell'art. 934 del codice civile, né sia stato nel frattempo separatamente alienato con altro contratto, e quando inoltre la vendita medesima non contenga un patto di riserva della proprietà del manufatto in capo all'alienante.

(Oggetto della controversia: ricorso avverso avviso di accertamento di valore per imposta di registro, notificato il 4 settembre 1989)

Cassazione, Sez. I civ., Sent. n. 9272 del 22 aprile, dep. il 3 settembre 1999

Contratti di locazione e provvigione del mediatore

Come si quantifica la provvigione dell'agente immobiliare intervenuto quale mediatore (artt. 1754 e segg. cod. civ.) per la stipula di un contratto di locazione?

Il primo dato da cui partire è quello delle regole stabilite all'art. 1755, comma 2, cod. civ., come confermate ed integrate dall'art. 6, comma 2, della legge n. 39/89: "la misura delle provvigioni e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono determinate dalle giunte camerali (...) tenendo conto degli usi locali".

Il secondo dato da cui partire è recato dalla normativa dei contratti di locazione: la durata di questi ultimi è oggi condizionata, sia nell'uso diverso che nell'abitativo, al verificarsi o meno dell'evento (futuro e incerto) del rinnovo (dopo i primi sei anni, nell'uso diverso, dopo i primi quattro anni, per i contratti liberi e dopo i primi tre, per i contratti agevolati, nell'uso abitativo).

In mancanza (come previsto - si sottolinea - dalla sopra riportata normativa) di patto tra le parti, e di presenza - invece - di criterio (derivante dall'applicazione sempre della stessa normativa) che si agganci genericamente, per la determinazione della provvigione, alle annualità del rapporto di locazione (o al suo complessivo importo dei canoni), si pone il problema se debba farsi riferimento anche a quelle successive all'eventuale rinnovo di cui s'è detto.

La risposta è negativa (per cui il calcolo dovrà essere riferito - nell'uso diverso - solo al canone dei primi 6 anni e - nell'uso abitativo - solo a quello dei primi 4 o dei primi 3, a seconda della concreta fattispecie), essendo il rinnovo - come già evidenziato - un evento futuro e incerto di cui non si può tenere conto ai nostri fini (sostanzialmente, per le regole poste dall'art. 1757 cod. civ.). Altrettanto, è da escludere che abbiano qualunque effetto sulla misura della provvigione sia la risoluzione per morosità che il recesso anticipato del conduttore.

Tutto questo, come già evidenziato, in mancanza di patto tra le parti. Per cui si pone allora l'ulteriore problema di quali patti le parti possano concludere.

La parte locatrice - riteniamo - può incaricare un agente immobiliare (si consiglia: per un tempo determinato e non in esclusiva) di reperire un conduttore, stabilendo nell'incarico (scritto) medesimo che - in caso di conclusione di un contratto di locazione per effetto dell'intervento del mediatore (presupposto, questo, del maturare stesso del diritto alla provvigione) - quest'ultima sia commisurata (in percentuale, pure, da fissarsi nell'incarico) all'importo del primo anno di locazione o - anche, e ferma (e specificata) l'irrilevanza di futuri e solo eventuali rinnovi contrattuali - che la provvigione sia determinata e corrisposta anno per anno, in relazione all'utilità economica ricavabile da ciascuna annualità e per la durata effettiva del rapporto di locazione. Il tutto, con esclusione espressa di qualunque diritto del mediatore al rimborso delle spese (consentendo a questo proposito l'art. 1756 cod. civ. patti contrari all'anzidetto rimborso). Analogamente la parte locatrice potrà procedere all'atto di accettare di locare a persona proposta da un mediatore d'iniziativa di quest'ultimo.

Evidenziamo, per concludere, che il riferimento alla sola prima annualità della locazione è già contenuto anche negli incarichi a locare di cui alla modulistica contrattata dalla Confedilizia con la Gabetti (cfr. Cn n. 1/01 e, in Internet, al sito www.confedilizia.it). L'argomento è anche stato approfondito dal prof. Vittorio Angiolini, ordinario all'Università di Milano, in uno studio pubblicato sull'*Archivio delle locazioni* (n. 4/00), con considerazioni che - riferite, in materia di rinnovo dopo il primo periodo, all'uso diverso - sono peraltro valide, per quanto anzidetto e in relazione alle previsioni al proposito di cui alla legge n. 431/98 - anche per l'uso abitativo.

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

RIFORMA FISCALE

Investitore immobiliare, perché non uguale?

Il disegno di legge delega per la riforma fiscale dà mandato al Governo di provvedere al riordino dell'imposizione fiscale italiana. A cominciare da un Codice unico che regoli l'intero ordinamento tributario. Tutto il sistema verrà stravolto. Riduzione del numero di imposte a solo cinque contro la miriade di gabelle e tributi vari che oggi gravano sul contribuente, e soprattutto riduzione della principale imposta sul reddito a due scaglioni, contro gli attuali cinque.

Ma la rivoluzione più importante, per noi, è la previsione di una aliquota unica del 12,5% su tutti i redditi finanziari. Redditi di capitali depositati in banca, di obbligazioni finanziarie, di prestiti pubblici o privati, tutti saranno sottoposti alla unica aliquota del 12,5%, indipendentemente dalla qualità e quantità degli stessi, sottraendoli quindi alla imposizione proporzionale ed alla obbligata dichiarazione annuale.

L'investitore immobiliare, invece, resterebbe vincolato alle ben più elevate aliquote del 23 o 33 per cento, perché il suo reddito viene assimilato a quello delle attività industriali, commerciali o professionali.

Questa è l'occasione buona purché i redditi da fabbricati vengano assoggettati ad una aliquota unica del 12,5%, in quanto anch'essi risparmio e non speculazione, soprattutto fonte di lavoro e di impiego di risorse, utili e necessarie alla Nazione.

Questa è la grande occasione per il ministro Tremonti per ridare fiducia agli italiani nell'investimento immobiliare diffuso come bene rifugio e ripartito per aree geografiche secondo le maggiori necessità.

Altrimenti, anche se non potremo essere noi a suggerirlo, il popolo indirizzerà i suoi risparmi sempre più verso l'investimento finanziario, e le case dovranno costruirle proprio quello Stato che oggi le sta dismettendo.

**Desio Calveri
Confedilizia Reggio Calabria**

VERITÀ O FANTASIA?

A proposito di "indagini" e "rapporti" sul mercato immobiliare...

Si leggono spesso sui quotidiani i risultati emersi da "studi di settore" effettuati da società "specializzate" che riferiscono i valori dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita degli immobili.

Abbiamo fatto un controllo tra i dati forniti in differenti ricerche e abbiamo verificato divari assolutamente eclatanti, che non si possono spiegare. Alcuni esempi, tra i tanti possibili.

- Locazione

Da uno "studio" emerge che il canone da corrispondere nel 1999 per la locazione di un appartamento al centro di Firenze era di £. 200.000/mq per anno, mentre per un altro lo stesso canone ammontava a £. 263.000/mq per anno.

Al centro di Genova, nel 2000, il canone annuo da corrispondersi, in base ai dati di una "ricerca", era di £. 215.000/mq mentre per un'altra era di £. 158.000/mq; anche per il semicentro di Genova i valori non concordano: £. 180.000/mq e £. 117.000/mq.

Stesso discorso si può fare per Catania periferia, anno 1999: per una "ricerca" il canone era di £. 120.000; per un'altra di £. 69.000.

- Compravendita

Uno degli "elaborati" considerati valuta il prezzo di un appartamento recente (max 35 anni) di 100 mq nelle tre zone di Catania, anno 2000, rispettivamente di £. 320.000.000 (centro), £. 250.000.000 (semicentro) e £. 200.000.000 (periferia), mentre utilizzando il prezzo medio fornito da un'altra fonte un appartamento di uguali condizioni veniva a costare £. 240.400.000 (centro), 167.900.000 (semicentro) e £. 126.300.000 (periferia).

A Roma, il divario per l'acquisto nel 2000 di un appartamento di 100 mq era il seguente: nella zona centrale una ricerca lo fissava in £. 700.000.000; l'altra, in £. 467.100.000.

In quel di Napoli centro il prezzo di compravendita nel 2000 del solito appartamento da 100 mq è stimato da una parte in £. 650.000.000 mentre, per un altro elaborato, è stimato solo £. 394.800.000.

Allarme di Confedilizia sugli espedienti escogitati dai proprietari indebitati

Aste giudiziarie dribblate

Locazioni fittizie per scoraggiare gli acquirenti

DI PAOLA CASTELLAZZI*

Locazioni fittizie per fare andare deserto le aste giudiziarie. E questo l'espedito escogitato da molti proprietari indebitati per scoraggiare i possibili acquirenti dei propri immobili. Appena prima del pignoramento, viene immesso nell'immobile un falso inquilino al fine di abbattere il valore, e il gioco è fatto. La presenza di un conduttore spaventa i possibili acquirenti che di fronte alla prospettiva di non poter utilizzare direttamente l'immobile o comunque rivenderlo, non partecipano neppure all'incanto. Fatto andò così deserto, oppure vi saranno offerte non corrispondenti all'effettivo valore del bene a discapito dei creditori che si devono soddisfare sul ricavato della vendita.

La corretta determinazione del valore dell'immobile venduto è infatti di fondamentale importanza per il regolare svolgimento dell'asta. In questa difficile attività, il giudice dell'esecuzione, a meno che non sia lui stesso un esperto della materia, si avvale dell'aiuto di un consu-

lente tecnico, che ha il compito di predisporre una perizia con la stima del bene da vendere. Il consulente deve compiere tutte le indagini necessarie al fine di pervenire all'esatta e reale determinazione del valore dell'immobile.

L'opera dell'esperto risulta fondamentale in quanto il giudice, per valutare la correttezza delle offerte, si basa sulla perizia stimativa: per questo motivo è necessario che la perizia sia la più completa possibile.

Qualora i creditori ritengono che la perizia sia incompleta e non contenga tutti gli elementi sufficienti per giungere alla determinazione del bene, essi possono rivolgersi al giudice affinché ordini all'esperto di integrare la perizia. Uno degli elementi che concorrono a determinare la valutazione dell'immobile è il fatto che questo sia o meno locato.

L'esistenza di una locazione infatti incide notevolmente sul valore dell'immobile. La stessa cosa si dica per l'affitto di azienda (che è un altro espediente cui spesso si ricorre, peraltro più facilmente superabile, se non per affitti lunghi). Per giungere a

una corretta valutazione del valore dell'immobile, è evidente che l'esperto deve visionare il contratto di locazione, controllare se è stato registrato ed trascritto e a quanto ammonti il canone di locazione.

Infatti, accade di frequente che le locazioni degli immobili oggetto di aste giudiziarie siano fittizie, essendo frutto dell'accordo fraudolento fra debitore e terzo: dette locazioni hanno il solo scopo di far deprezzare l'immobile e far sì che quest'ultimo venga venduto a un prezzo inferiore a quello reale, magari allo stesso debitore che, di solito, partecipa all'asta tramite un prestanome.

Altra cosa che l'esperto deve verificare è che il canone di locazione sia conforme a quello prescritto dalla legge (ovvero, non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo) perché, in caso contrario, l'immobile è come se fosse libero: l'esperto deve, quindi, confrontare il canone di locazione dell'immobile venduto all'asta a quello degli immobili che si trovano nella stessa zona e aventi le medesime caratteristiche.

Sole grazie a un'approfondita ricerca il consulente è in grado di non farsi ingannare da falsi inquilini e di pervenire a una corretta valutazione dell'immobile in modo tale da non falsare lo svolgimento e l'esito dell'asta.

Riassumendo, sia nella vendita con incanto che in quella senza incanto la perizia del consulente costituisce il punto di partenza per le offerte: è, quindi, diritto del creditore procedente e di quelli intervenuti (ma anche dei partecipanti all'asta) accertare che il valore dell'immobile indicato nella perizia sia effettivamente corrispondente al valore reale del bene.

In particolare nella vendita senza incanto non c'è un prezzo base, ma lo stesso è stabilito dall'offerente al quale è lasciata ampia discrezione, con l'unico limite che l'offerta non è valida se il suddetto prezzo è inferiore al valore dell'immobile ex art. 568 cpc; nella vendita con incanto vi è un prezzo base determinato sempre ex art. 568 cpc.

*coordinamento legali 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.

Il problema etico per l'Europa non è la globalizzazione. Il problema etico è lo Stato sociale europeo. La questione dello Stato sociale è importante, ma deve essere ripensata dalle fondamenta. Deve tener conto maggiormente della natura libera e creativa dell'uomo. La persona umana, come insegna Giovanni Paolo II, è la persona che agisce. Ogni persona ha il diritto fondamentale di condurre iniziative economiche personali e la società deve essere ristrutturata in modo da dare spazio a questo diritto.

Michael Novak

da ItaliaOggi 23.11.01

INTERNET

- Siti utili Istituzionali**
- www.parlamento.it
Camera e Senato in versione ufficiale
 - www.governo.it
New dal Consiglio dei Ministri
 - www.beniculturali.it
Sito ufficiale del Ministero Beni Cult.
 - www.mininterno.it
Sito ufficiale del Ministero dell'Interno
 - www.minambiente.it
Sito ufficiale del Ministero Ambiente
 - www.istruzione.it
Sito ufficiale del Ministero Pubbl. Istruzione
 - www.minindustria.it
Sito ufficiale del Ministero Industria
 - www.sanita.it
Sito ufficiale del Ministero della Sanità
 - www.giustizia.it
Sito ufficiale del Ministero della Giustizia
 - www.lpp.it
Sito del Ministero dei Lavori Pubblici
 - www.esteri.it
Sito ufficiale del Ministero degli Esteri
 - www.protezionecivile.it
Sito ufficiale del Ministero Protezione Civ.
 - www.marina.difesa.it
Sito ufficiale del Ministero della Marina
 - www.consigliodistato.it
Sito ufficiale del Consiglio di Stato
 - www.quirinale.it
Splendido sito del Quirinale

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione 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 novembre 2000 - novembre 2001	2,3 %	1,72 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione novembre 1999 - novembre 2001	5,1 %	3,82 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione maggio 2000 - maggio 2001	2,9 %	2,2 %
Variazione giugno 2000 - giugno 2001	2,9 %	2,2 %
Variazione luglio 2000 - luglio 2001	2,8 %	2,1 %
Variazione agosto 2000 - agosto 2001	2,8 %	2,1 %
Variazione settembre 2000 - settembre 2001	2,6 %	1,95 %
Variazione ottobre 2000 - ottobre 2001	2,5 %	1,87 %
Variazione novembre 2000 - novembre 2001	2,3 %	1,72 %

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



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

Anno 12
Numero 1

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publinter - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 9 gennaio 2002