

## **ADDIZIONALE IRPEF, PROPRIO COME L'ICI: SEMPRE PIÙ IN SU**

Cresce il numero dei Comuni che applicano l'addizionale Irpef al livello massimo consentito dalla legge. L'addizionale, istituita con d.lgs. 360/'98, non può superare lo 0,5% e non può salire di oltre lo 0,2% l'anno.

Nel '99, anno di prima adozione dell'imposta, i Comuni che scelsero il tetto allora massimo (lo 0,2%) furono 2.072 su 8.100 (circa altri 300 deliberarono un'aliquota inferiore). Nel 2000 solo 8 Comuni fecero marcia indietro, mentre ben 1.120 si attestarono sul livello massimo consentito (0,4%). L'addizionale fu comunque deliberata dalla maggioranza assoluta dei Comuni italiani: 4.057.

I primi dati relativi al 2001 dicono che sono già 4.234 i Comuni che hanno fatto ricorso al balzello; e di questi a collocarsi al livello massimo (0,5%) sono in 856, mentre appena 27 risultano gli enti che hanno soppresso l'addizionale avendola adottata l'anno precedente.

Morale: i Comuni confermano, nel caso dell'addizionale, la tendenza propria di tutti gli enti locali di andare, quando viene offerta una possibilità di optare fra il minimo e il massimo di un tributo, sempre verso l'alto. Così avviene per l'Ici. Così avviene per il tributo ecologico provinciale.

La Confedilizia ha sempre denunciato il fenomeno.

Come ammoniva Einaudi (cfr. *Cn. nov. '97*), "l'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino a un certo limite un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare".

Si può stare certi che non passeranno molti mesi e le lobbies dei Comuni chiederanno di rivedere (verso l'alto, ben s'intende) il limite massimo consentito per l'addizionale. E tacciamo dell'adottanda addizionale provinciale e della già adottata addizionale regionale. Si noti che difficilmente il colore politico delle maggioranze locali influisce: quando si tratta di spremere, è difficile resistere alla tentazione.

### *All'interno*

- È legge il decreto sfratti
- Applicazione del trust in ambito familiare
- Morosità, si sana solo nell'uso abitativo
- Nuovo Regolamento generale inquilini
- Contratti di locazione, come redigerli e come registrarli dopo l'euro
- Feste in piazza dei Comuni, pagano i contribuenti con l'Ici
- Affitto (e subaffitto) agli stranieri
- Attenzione anche alle vittime dell'usura
- Alle Regioni la determinazione dei Comuni ad alta tensione abitativa
- Prelazione, vendita in blocco e futura ristrutturazione

## Il Presidente a Firenze e Modena

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il Vice ministro Martinat e, al Senato, il Capogruppo di Forza Italia, Schifani. Ha pure incontrato il Presidente della Commissione Ambiente della Camera dei deputati, Armani, e il Capo dell'Ufficio legislativo del Ministero dell'economia e delle finanze, Volpe. Ha poi ricevuto il Responsabile delle politiche abitative della Cisl, Libero, e partecipato - insieme al prof. Perfetti, Direttore della "Rivista di storia contemporanea" - alla presentazione alla stampa della pubblicazione di Luigi Einaudi "Il problema delle abitazioni", in ristampa anastatica della Confedilizia edizioni. Sempre a Roma, Sforza Fogliani è pure intervenuto alla tavola rotonda del Censis sul mercato immobiliare (alla quale hanno partecipato - oltre a Giuseppe Roma e Giuseppe De Rita, per la Fondazione ospite - Michele Cibbario, Massimo de Meo, Franco Caltagirone e Gaetano Fontana), alla presentazione dell'XI Rapporto trimestrale Isae-Istituto di studi e analisi economica, al Convegno dell'Agenzia per la promozione di studi di economia e lavoro su "Nuove forme di composizione e prevenzione delle controversie di lavoro" nonché al Convegno "La nuova Costituzione e i lavori pubblici" promosso dall'Igi-Istituto Grandi Infrastrutture.

A Firenze il Presidente confederale ha portato il saluto della Confedilizia al Convegno sulle "Residenze d'epoca" e sul "Timeshare" promosso dall'ADSI Toscana insieme ad Assotruster. A Modena, Sforza Fogliani ha tenuto una relazione al Convegno del Sunia regionale sulle politiche abitative per gli immigrati.

## LOCAZIONI

### Con l'opposizione alla cessione d'azienda sospensione immediata del trasferimento

Cassazione 9 gennaio 2002 n. 201 (Presidente Duva; Relatore Trifone; Pm - conforme - Ceniccola)

Nel caso di contestuale cessione del contratto di locazione dell'immobile e dell'azienda, prevista dall'articolo 36 della legge 392/1978, l'opposizione del locatore ha l'effetto immediato di sospendere, nei confronti del contraente ceduto, l'efficacia della cessione sino a quando non risulti definita, nella sede giudiziale, l'assenza dei dedotti gravi motivi, in presenza dei quali invece la cessione non produce alcun effetto nei confronti del locatore.

### Ancora sull'imposta di registro dell'1%

A proposito dell'imposta di registro all'1% per i trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento - prevista dalla Finanziaria 2001 (cfr. Cn genn. '01), con norma interpretata autenticamente con la Finanziaria 2002 (cfr. Cn genn. e febr. '02) - la Circolare dell'Agenzia delle entrate 31.1.'02, n. 11/E, precisa che perché si integri l'ipotesi di "utilizzazione edificatoria dell'area" non è sufficiente che i lavori siano stati iniziati solo formalmente e poi sospesi; occorre, invece, che - entro il termine stabilito di 5 anni - la costruzione sia iniziata ed esista un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, cioè sia stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura.

Inoltre, nell'ipotesi di acquisto di un fabbricato, perché si verifichi la condizione della "utilizzazione edificatoria dell'area", è necessario che l'intervento consista nella demolizione e ricostruzione integrale, posto che - sostiene l'Agenzia - "l'ambito semantico della locuzione «utilizzazione edificatoria» dell'area si estende all'area di sedime di un fabbricato, compreso nell'ambito del piano urbanistico particolareggiato acquistato in regime agevolato, poi demolito e ricostruito nei successivi cinque anni".

La Circolare rileva infine che le disposizioni della Finanziaria 2002 consistono in un'interpretazione normativa, e retroagiscono al momento della decorrenza dell'agevolazione e cioè all'1.1.'01, data di entrata in vigore della precedente legge finanziaria.

## È legge il decreto sfratti

Con legge 27.2.'02 n. 14 è stato convertito in legge il decreto legge di sospensione delle esecuzioni di rilascio sino al 30.6.'02, per particolari categorie di conduttori.

Rispetto al testo del decreto legge come varato dal Governo (cfr. Cn gennaio '02), la legge di conversione ha solo sostituito - con riferimento all'anzidetta sospensione - la parola "è differita" con le parole "è prorogata". Un'ulteriore conferma dell'interpretazione che Confedilizia da sempre fornisce del provvedimento, anche nel "vademecum" presente sul nostro sito Internet.

## Entro il 31 marzo bilanci e tasse locali

È stato fissato al 31.3.'02 il termine entro il quale gli enti locali devono approvare i propri bilanci. Entro la stessa data, Comuni e Province devono deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (quali Ici, Tarsu, tributo ambientale), compresa l'aliquota di partecipazione all'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché approvare i regolamenti relativi alle entrate.

## CONFEDILIZIA ON LINE

IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI

Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni Territoriali

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

## Convenzione 431, nulla di fatto

Nulla ancora di fatto, al competente Ministero, per la Convenzione fra associazioni dei proprietari e degli inquilini, al momento di chiudere in tipografia il presente numero di Cn.

Tempestive notizie al proposito saranno fornite via fax o e-mail alle Associazioni territoriali aderenti nonché tramite questo notiziario.

Per la stipula dei contratti di locazione valgono nel frattempo le istruzioni fornite su Cn febbraio '02 (pag.2).

## Marche da bollo in lire ancora valide

L'utilizzo dei valori bollati in lire è consentito anche dopo il 28.2.'02.

È quanto afferma la Circolare 26.2.'02 n. 20/E, precisando che i valori espressi in lire devono intendersi tradotti nell'equivalente valore in euro.

## Usufrutto, nuovi coefficienti

A seguito della variazione del saggio degli interessi legali, fissato al 3% con decorrenza 1°.1.'02, sono mutati anche i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita.

La nuova tabella è contenuta nel decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 24.12.'01, pubblicato sulla G.U. 28.12.'01, n. 300.

## Niente sanzioni e interessi Ici se la rendita non è notificata

Non sono dovuti sanzioni e interessi relativi all'Ici se l'attribuzione della rendita catastale è stata notificata al contribuente solo dopo la liquidazione dell'imposta. Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Pisa, con la sentenza 5.2.'02, applicando correttamente l'art. 74 della legge 21.11.'00, n. 342.

## Il terremoto impedisce la decadenza dalle agevolazioni "prima casa"

Il terremoto del 26.9.'97, verificatosi in Umbria e nelle Marche, costituisce, per i Comuni disastri individuati dall'ordinanza 13.10.'97 del Ministero dell'interno, una causa di forza maggiore idonea ad impedire la decadenza dall'agevolazione "prima casa", se accaduto in pendenza del termine entro cui stabilire la residenza nell'immobile acquistato. È quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate nella Risoluzione 1.2.'02, n. 35/E.

## Per lo scudo fiscale c'è tempo fino al 15 maggio

È stato prorogato al 15.5.'02 il termine (prima fissato al 28.2) entro il quale può essere presentata la "dichiarazione riservata" necessaria per avvalersi delle norme sulla regolazione di attività detenute all'estero, fra le quali rientrano - come detto su Cn genn. e febr. '02 - anche quelle relative ad investimenti immobiliari. Lo ha stabilito il d.l. 22.2.'02, n. 12.

## ANACI

### Presidente, Membri Vicario, Di Gianni

Pietro Membri è il nuovo Presidente nazionale dell'Anaci, dopo le dimissioni dalla carica presentate dal Presidente Riggotti. Vicepresidenti sono stati eletti Rodolfo Di Gianni (vicario), Giuseppe De Filippis, Sergio Santini, Donatello Baione e Francesco Burrelli. Tesoriera, Paola Pasi. Segreteria, Umberto Anitori. Rivista, Fabio Siviero.

Il Congresso nazionale dell'organizzazione si terrà a Giardini Naxos, in Sicilia, dal 24 al 28 aprile 2002.

### 1000 italiani "che contano"

Panorama ha pubblicato nomi, numeri di telefono, indirizzi e-mail, segreterie ecc. di "1000 italiani che contano" raccolti in una apposita Guida allegata al prestigioso settimanale. Sono gli uomini a capo di altrettante organizzazioni "che contano".

Fra queste, anche la Confedilizia (e solo la Confedilizia - ovviamente - per il nostro settore). Un altro riconoscimento del nostro ruolo, indiscusso.

Al registro del Parlamento sono iscritti ufficialmente 3000 lobbisti, ma si calcola che essi siano molti di più: almeno 15 mila, uno ogni due dipendenti dell'Unione europea.

Mario Giordano

## IN G.U.

### Ripubblicazione Finanziaria

Il Supplemento ordinario n. 20 alla Gazzetta Ufficiale n. 25 del 30.1.02 reca la «Ripubblicazione del testo della legge 28 dicembre 2001, n. 448, recante: "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002)", corredato delle relative note».

### Agevolazioni inquilini non cumulabili

Gli inquilini non possono applicare contemporaneamente la detrazione prevista in caso di stipula di un contratto di locazione del "secondo canale" e quella destinata al lavoratore dipendente che trasferisca la propria residenza nel Comune in cui si trova il posto di lavoro. È questo il contenuto della Risoluzione 14.2.02, n. 44/E, dell'Agenzia delle entrate.

### Al catasto arrivano gli agrotecnici

Gli agrotecnici sono competenti a redigere gli atti di aggiornamento del catasto.

Il chiarimento, e il definitivo via libera allo svolgimento di tale attività, è contenuto in una circolare, la n. 1 del 2002, dell'Agenzia del Territorio emessa dopo il parere favorevole dell'Avvocatura generale dello Stato interpellata dalla stessa Agenzia.

Le competenze sono quelle previste dalla normativa richiamata dall'art. 145, comma 96, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (la Finanziaria per il 2001).

### Rapporto Nomisma, prosegue boom immobiliare

Prosegue il boom immobiliare. Nel 2001 le transazioni sono aumentate dell'8%, sostenute da una domanda che si presenta molto dinamica anche nell'anno in corso. Come conseguenza, i prezzi salgono: tra il 1999 e il 2001 il costo delle abitazioni è aumentato del 17%, quello degli uffici del 14,1%, quello dei negozi del 15,4%. Una tendenza espansiva che potrebbe manifestarsi fino a luglio (+ 4,1% per le case, + 3,3% per gli uffici, 5,9% per i negozi) e proseguire fino al 2004.

È la fotografia 2002 del settore offerta dall'Osservatorio Immobiliare di Nomisma.

### Abusivismo in discesa

È in costante diminuzione il fenomeno dell'abusivismo edilizio. Secondo il Cresme (che calcola la differenza fra il numero dei contratti stipulati con le aziende elettriche per i nuovi allacciamenti e il numero di concessioni edilizie rilasciate dai Comuni) dalle 83 mila costruzioni abusive del 1994 si è progressivamente discesi: 59 mila ('95), 36 mila ('96), 28 mila ('97), 26 mila ('98), per calare ulteriormente a 23 mila nel 2000 e a 22 mila nel 2001.

## LUIGI EINAUDI

# Affitti bloccati? Vincono solo gli azzecagarbugli

DI VALERIO ZANONE

Luigi Einaudi fu sempre contrario al blocco degli affitti per un insieme di ragioni economiche, sociali e anche morali. Da economista addebitava al vincolo delle locazioni l'utilizzazione irrazionale del patrimonio immobiliare, la rarefazione dell'offerta di nuovi immobili e il deperimento strutturale di quelli esistenti. Da studioso delle scienze sociali contestava l'interferenza legislativa nel rapporto contrattuale fra proprietari e inquilini, che applicava di fatto un'imposta di classe a carico di una sola categoria di contribuenti. E infine da moralista, riteneva iniquo che la legge mantenesse artificiosamente basso il costo di un bene primario quale l'abitazione, lasciando libero corso ai consumi voluttuari fra i quali classificava anche la radio «invenzione immaginata dal diavolo per togliere agli uomini ogni residua attitudine al ragionamento meditato».

Lo scritto di Einaudi più noto sull'argomento è l'appunto del 1954 sulla legislazione dei fitti urbani inviato dal Quirinale al ministro di Giustizia e poi pubblicato nello *Scrittoio del Presidente*. Einaudi vi scriveva senza mezzi termini che i soli beneficiari del regime vincolistico erano per lui gli «azzecagarbugli e i mezzani». Ma la sua opinione risaliva dal secondo al primo dopoguerra. Nel 1919 Einaudi aveva presieduto la commissione per la crisi degli alloggi nominata dal ministro Mortara e l'anno seguente ne aveva fatto oggetto di una serie di lezioni alla Bocconi, pubblicate nella «biblioteca di scienze economiche» dei fratelli Treves. Il libro è ora ristampato in anastatica per iniziativa dell'einaudiano Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia.

Già nelle lezioni alla Bocconi risulta chiaro che per Einaudi i "mezzani" erano da individuare nella classe parassitaria degli intermediari dediti al subaffitto e ai buoni-entrata in nero; e gli "azzecagarbugli" erano non solo negli studi legali ma anche nella magistratura «incompetenti, fastidiose e creatrici di molti più inconvenienti di quelli a cui possono rimediare». Finita la grande guerra, Einaudi riteneva che non si potesse perpetuare il regime vincolistico che obbligava la classe dei proprietari a prestare beneficenza alla classe degli inquilini, tanto più di fronte alla redistribuzione delle fortune prodotta dalla guerra stessa, che ingenerava le «situazioni individuali atroci» di piccoli proprietari impoveriti costretti ad ospitare sottocosto inquilini magari molto più ricchi di loro. Sosteneva perciò il ritorno graduale alla contrattazione libera, ma senza tacere il fatto che ogni tentativo di liberalizzazione sarebbe stato vano in assenza di una immissione sul mercato di nuove costruzioni sufficienti a calmierare i prezzi. Non essendo affatto fautore dello Stato minimo, Einaudi riteneva che l'azione pubblica dovesse rivolgersi in primo luogo al potenziamento della rete ferroviaria, per rendere possibile sia il trasporto dei materiali di costruzione nelle zone di maggiore domanda abitativa, sia il decentramento delle abitazioni nelle cinture delle città. Quanto alle misure specifiche, in luogo delle esenzioni fiscali, avversate per ragioni di equità e di buongoverno, Einaudi proponeva l'erogazione di sussidi ai costruttori fino al 40% del costo dell'opera, in forma di annualità trentennali utilizzabili a copertura degli interessi sui mutui. Nella prefazione al volume Einaudi fece osservare che la proposta non trovò seguito. E nella nota del 1954 dovette concludere che il regime vincolistico ormai ultratrentennale aveva consolidato «uno stravolgimento di idee intorno all'apprezzamento del valore della casa».

Luigi Einaudi, «Il problema delle abitazioni», edizioni Treves 1920, ristampa anastatica Confedilizia Edizioni, pagg. 302, S.i.p.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Gli agenti immobiliari possono fare i cambiavalute

Il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 31.7.'01, n. 372, stabilisce che "i cambiavalute possono esercitare congiuntamente all'attività di negoziazione a pronti di mezzi di pagamento in valuta, oltre ad attività ad essa strumentali o connesse, attività connesse al turismo o alla prestazione di servizi di trasporto di persone e attività numismatica, secondo il regime proprio di ciascuna di tali attività".

A sua volta, la Circolare della Banca d'Italia n. 6751 del 24.10.'01 prevede l'iscrizione automatica dei cambiavalute nell'apposita sezione degli intermediari finanziari. È stato riconosciuto, infatti, che l'attività di cambiavalute non è più incompatibile con l'iscrizione al ruolo degli agenti d'affari in mediazione, come in precedenza ritenuto.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Rivalutazione terreni, chiarimenti dall'Agenzia delle entrate

La Circolare 1.1.'02, n. 15/E, dell'Agenzia delle entrate, si occupa della norma - introdotta dalla Finanziaria 2002 (cfr. Cn. gen. '02) - che permette la rivalutazione dei terreni edificabili ed agricoli con il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 4%, da versarsi entro il 30.9.'02 (o, in tre rate, a partire dalla stessa data).

Con riferimento ai terreni interessati, la Circolare precisa che fra di essi rientrano: a) i terreni lottizzati, o sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili, per tali intendendosi i terreni sui quali è eseguita qualsiasi operazione obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per la edificabilità dei terreni, anche se realizzata al di fuori di strumenti urbanistici; b) i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, che sono quelli qualificati come edificabili dal piano regolatore generale o, in mancanza, da altri strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione; c) i terreni agricoli.

La Circolare precisa inoltre che, ai fini dell'imposta di registro, qualora, al momento della vendita successiva alla rivalutazione, il contribuente dichiara un valore inferiore a quello rideterminato (dandone conto nell'atto di compravendita), l'ufficio potrà rettificare il valore dichiarato anche se questo sia uguale o superiore a quello calcolato su base catastale. Per i terreni edificabili, invece, l'ufficio provvede alla rettifica se ritiene che il valore venale dei terreni sia superiore.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## Comitato direttivo a Bruxelles

Si è tenuta a Bruxelles - con la partecipazione, per l'Italia, dell'ing. Attilio Viziano e del nuovo rappresentante della Confedilizia, avv. Giovanni Gagliani Caputo - una riunione del Comitato direttivo dell'Epfi.

Il Comitato ha approvato l'adesione all'EPF di due organizzazioni portoghesi - APCC e API - e di un'associazione spagnola, la ASIPA.

È stato inoltre trattato lo stato di avanzamento della proposta di Direttiva europea sul risparmio energetico, della quale l'EPF si sta interessando da diversi mesi.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Approvato emendamento Governo su colf

L'emendamento del Governo al ddl sull'immigrazione (cfr. Cn febbraio '02) che stabilisce le modalità per la regolarizzazione dei lavoratori colf extracomunitari è stato approvato.

Confermata la possibilità di regolarizzare un solo lavoratore colf per nucleo familiare, mentre nessun tetto viene fissato per chi svolge attività di assistenza diretta a componenti della famiglia "affetti da patologie o handicap che ne limitano l'autosufficienza".

La dichiarazione di emersione dal lavoro irregolare a carico del datore di lavoro dovrà contenere le generalità del datore di lavoro stesso ed una dichiarazione attestante la cittadinanza italiana; le generalità e la nazionalità dei lavoratori occupati; l'indicazione della tipologia e delle modalità di impiego; l'indicazione della retribuzione convenuta, in misura non inferiore a quella prevista dal contratto collettivo nazionale di lavoro di riferimento. Per essere ammissibile, la dichiarazione di emersione dovrà contenere un attestato di pagamento di un contributo forfettario pari all'importo trimestrale corrispondente al rapporto di lavoro dichiarato, senza aggravio di ulteriori somme a titolo di penali o interessi".



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Multiproprietà: nuove garanzie per gli acquirenti

La legge comunitaria 2001 ha modificato la normativa sulla multiproprietà prevedendo che, qualora i contraenti abbiano scelto di applicare al contratto una legislazione diversa da quella italiana, all'acquirente debbano comunque essere riconosciute le condizioni di tutela previste dalla normativa italiana (dlgs, n. 427/'98) se l'immobile oggetto del contratto sia situato nel territorio di uno Stato dell'Unione Europea.

Finora, la medesima garanzia era prevista solo nel caso in cui l'immobile si trovasse in Italia.

## Multiproprietà immobiliare, nozione

Su *Giurisprudenza italiana* (n. 1/'02), ampia ed approfondita nota a sentenza di Mauro Ermini sulla "nozione di multiproprietà immobiliare". La decisione alla quale la nota si riferisce è quella della Corte di appello di Genova del 29.9.'00, nella quale si è stabilito che «la multiproprietà immobiliare costituisce un'autonoma figura di diritto reale».



## Amministratori condominii, aliquota Iva

"Le libere professioni di cui all'allegato F, punto 2, della VI Direttiva n. 77/388 sono attività che presentano un pronunciato carattere intellettuale, richiedono una qualificazione di livello elevato e sono normalmente soggette ad una normativa professionale precisa e rigorosa. Nell'esercizio di un'attività del genere, l'elemento personale assume rilevanza particolare e un siffatto esercizio presuppone, in ogni caso, una notevole autonomia nel compimento degli atti professionali".

Lo ha stabilito la Corte di Giustizia CE con sentenza dell'11.10.'01 (richiedibile nel suo testo integrale alla Confedilizia centrale dalle Associazioni territoriali interessate), nella quale la Corte ha anche stabilito che "spetta a ciascun Stato membro determinare e definire le operazioni che possono fruire di un'aliquota (Iva) ridotta ai sensi dell'art. 12, n. 4, della VI Direttiva del Consiglio UE 17.5.1977 n. 77/388/CEE".

Il caso era stato prospettato alla Corte in relazione all'attività di amministratore condominiale.



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

## Comitato esecutivo a Bruxelles

Si è riunito a Bruxelles il Comitato esecutivo dell'UIPI, sotto la presidenza del Presidente Van Herwijnen e con la partecipazione – per l'Italia – del nuovo rappresentante della Confedilizia, avv. Giovanni Gagliani Caputo. Il Comitato ha ascoltato le relazioni del Presidente, del Segretario generale Paradias e del Rappresentante dell'Uipi a Bruxelles, Conte.

Negli stessi giorni il Comitato ha tenuto incontri con il Syndicat National des Propriétaires de Belgique per conoscere i servizi prestati agli associati; con il sig. R. Bowie, responsabile presso l'Unione Europea delle politiche energetiche, per approfondire le problematiche connesse alla proposta di Direttiva europea in materia di risparmio energetico; con l'avv. Sophie De Jonckheere, in rappresentanza della ELO-European Landowners Organization, per stabilire sinergie al fine di curare la tutela della proprietà nella Carta costituzionale europea.

Il giorno precedente la riunione del Comitato esecutivo, l'Uipi ha tenuto, inoltre, una conferenza stampa, alla quale hanno partecipato giornalisti di diversi Paesi europei, per illustrare la propria posizione in merito alla citata proposta di Direttiva europea in materia energetica, esprimendo critiche sulla prevista introduzione di oneri per i proprietari di casa.

La proposta di Direttiva sul risparmio energetico è stata anche l'oggetto della riunione del Gruppo di lavoro tecnico costituito in seno all'Organizzazione, di cui è presidente il vicepresidente confederale Vigne.



**ANIA**  
Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Firmato il Protocollo per le locazioni agevolate

È stato firmato il Protocollo per le locazioni agevolate degli immobili delle società di assicurazione.

Ania e Confedilizia da un lato, e sindacati degli inquilini Sunia, Sicut, Uniat e Unione inquilini dall'altro, hanno siglato l'intesa contenente i principi e criteri generali per il possibile utilizzo del regime fiscalmente agevolato previsto dalla legge sulle locazioni attualmente in vigore.

"Il Protocollo d'intesa – afferma un comunicato Ania – stabilisce le linee guida cui attenersi per la stipulazione, in sede locale, di appositi accordi aggiuntivi-integrativi con le organizzazioni sindacali degli inquilini, necessari ai fini della successiva stipulazione di contratti di locazione fiscalmente agevolati, con specifico riferimento alla determinazione dei canoni di locazione, al contratto-tipo di locazione, al regolamento per la ripartizione dei costi e delle spese, alle agevolazioni per gli inquilini meno abbienti, ferma la libertà per le imprese, ribadita dall'Ania, di valutare se, e in che limiti, stipulare questi accordi locali".

Le parti che hanno firmato il Protocollo – conclude il comunicato – auspicano che esso possa essere "di effettiva utilità ai fini dello sviluppo della contrattazione fiscalmente agevolata, nell'interesse congiunto della proprietà immobiliare assicurativa e degli inquilini".



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## 2.200 MLN Euro raccolta Fondi immobiliari

La raccolta complessiva dei Fondi immobiliari in Italia al 31 dicembre scorso è stata pari a 2.200 milioni di euro.

Lo ha detto l'amministratore delegato Bnl-Fondi immobiliari, Michele Cibrario, a margine di un convegno al Censis. Cibrario ha definito tale raccolta "positiva", ma lontana dalle previsioni degli esperti, che hanno indicato stime di decine di miliardi di euro.

In tale mercato, Bnl detiene una quota del 20%, ha aggiunto l'amministratore delegato Bnl, osservando che nel corso del 2001 la raccolta per i Fondi immobiliari è stata leggermente inferiore a quella del 2000.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

Scade giovedì 10.4.'02 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2002. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 5,99 euro	1,15 (0,25)
da 5,99 euro a 7,31 euro	1,30 (0,28)
oltre 7,31 euro	1,58 (0,34)
lavoro superiore a 24 ore settimanali	0,84 (0,18)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dall'1.1.'02 è di 4,101 euro al giorno (1,431 per il pranzo, 1,431 per la cena, 1,239 per l'alloggio).

Il 10 aprile è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.1.'02 e il 31.03.'02.

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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Convegno a Napoli il 13 aprile

Si svolgerà il 13.4.'02 a Napoli un convegno sul trust in Italia e sulla riorganizzazione dei patrimoni personali, familiari e aziendali. Al convegno – che sarà presieduto dal Presidente confederale e dal prof. Pier Giusto Jaeger, ordinario di diritto commerciale all'Università di Milano – parteciperanno, fra gli altri, il prof. Bernardino Libonati, ordinario di diritto commerciale all'Università di Roma, e il prof. Marco Frigessi di Rattalma, ordinario di diritto internazionale all'Università di Brescia, oltre al Presidente di Assotrusters, avv. Andrea Moja.

Maggiori dettagli sul convegno ai siti Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) e [www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it).

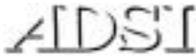
## Gli effetti della soppressione dei Centri di servizio

In seguito alla soppressione dei Centri di servizio delle Finanze (con una graduazione cronologica differenziata), la Circolare dell'Agenzia delle entrate 4.2.'02, n. 14/E, fornisce le prime istruzioni operative per quanto riguarda le controversie relative agli atti emanati dai Centri stessi.

A proposito delle controversie sui rimborsi, sarà l'ufficio locale delle Entrate territorialmente competente ad assumere la qualità di controparte (ovvero, se non ancora istituito, l'ufficio distrettuale delle imposte dirette), se si tratta di rimborso richiesto in dichiarazione; sarà la sezione staccata della Direzione regionale, se si tratta di rimborso – per pagamento di imposta non dovuta – richiesto con apposita istanza.

Per quanto concerne i ruoli formati dai Centri di servizio, il ricorso va intestato e spedito all'ufficio locale delle Entrate territorialmente competente ovvero, se non ancora istituito, all'ufficio distrettuale delle imposte dirette.

In ogni caso, la Circolare aggiunge che "l'Agenzia garantisce che gli uffici non solleveranno eccezioni per eventuali errori nella procedura".



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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Immobili storici locati, quasi ci siamo

Continua – lenta ma inesorabile – la marcia indietro dell’Agenzia delle entrate (dovuta, riteniamo, a qualche cambiamento verificatosi negli ultimi mesi ai vertici dell’Amministrazione) in merito all’annosa questione della tassazione degli immobili vincolati locati.

In tre atti che si sono occupati dell’argomento negli ultimi mesi è stata ammessa la possibilità – per i proprietari – di applicare la pacifica giurisprudenza che prevede la tassazione di tali beni sulla base della rendita catastale, aggiungendosi che in relazione a tale ipotesi gli uffici non procederanno al recupero di imposte in sede di controllo formale né all’applicazione di sanzioni.

Si tratta della Risoluzione n. 6/E del 10.1.02 (cfr. Cn. febr. ’02), con riferimento alle sole sanzioni, delle istruzioni al modello di dichiarazione dei redditi 730 (modificate in fase di stampa) e della bozza – al momento – delle istruzioni al modello Unico 2002.

Siamo in presenza di un ulteriore passo avanti in direzione della certezza del diritto, ma non ancora sufficiente. È necessario che ora il Fisco – nel rispetto della funzione della Corte di Cassazione, cui è rimesso il compito di garantire l’uniforme interpretazione della legge – smentisca espressamente la propria impostazione “tradizionale” sul punto. Solo in questo modo i cittadini interessati potranno dirsi completamente garantiti.

## Assemblea annuale a Lecce

L’Assemblea annuale dell’Associazione si terrà quest’anno a Lecce. La data fissata è quella dei giorni dal 17 al 20 maggio.

## L’Iva può essere pagata con beni culturali

Anche l’imposta sul valore aggiunto può essere pagata – totalmente o parzialmente – tramite cessione di un bene culturale, come un immobile di interesse storico artistico. Lo ha precisato l’Agenzia delle entrate con Risoluzione 14.2.02, n. 43/E. Tale possibilità è infatti prevista per le “entrate tributarie dello Stato” (art. 20, d.lgs. n. 46/99), attraverso il rispetto di una precisa procedura.

La proposta di cessione – ricorda l’Agenzia – non sospende il pagamento delle imposte. Ma dopo il trasferimento dei beni l’interessato può chiedere il rimborso delle imposte eventualmente pagate nel periodo intercorrente tra la data di presentazione della proposta di cessione e quella della consegna dei beni o della trascrizione, ovvero utilizzare, anche frazionatamente, l’importo della cessione per il pagamento di imposte la cui scadenza è successiva al trasferimento dei beni.

## Beni vincolati in successione, se non si rispettano le formalità

I beni vincolati sono esclusi dall’attivo ereditario solo se vengono rispettate tutte le formalità previste dalla legge. Sulla base di tale assunto, l’Agenzia delle entrate, con Risoluzione 18.2.02, n. 48/E, ha negato l’applicazione del beneficio in favore del contribuente interessato poiché, nel caso prospettato:

1. il bene in questione non è stato indicato nella dichiarazione di successione;
2. la attestazione rilasciata dal Ministero per i beni e le attività culturali è stata prodotta oltre il termine per la presentazione della dichiarazione di successione;
3. il contribuente ha ommesso di allegare alla stessa copia della domanda di rilascio presentata al Ministero per i beni e le attività culturali.

## Immobili vincolati: rendita ridotta anche per le imposte indirette

La formulazione testuale dell’art. 11, c. 2, della legge 30.12.91, n. 413, non consente di sostenere che la disposizione legislativa in essa contenuta non si applichi ai trasferimenti di immobili, posto che la norma fa riferimento “in ogni caso” al reddito determinato mediante l’applicazione della minore fra le tariffe d’estimo.

È quanto ha affermato la Commissione tributaria provinciale di Piacenza con sentenza n. 104 del 18.12.01, in materia di imposte indirette. La sentenza (giudice relatore avv. Giuliano) si conforma alla decisione della Commissione tributaria centrale 16.7.98, n. 4121, pur essendo stata emessa dopo la Circolare del Ministero delle finanze 12.2.99, n. 34/E, di segno opposto (e impugnata dalla Confedilizia avanti il Tar Lazio, con giudizio tuttora pendente).

## Applicazione del trust in ambito familiare Un trust per la protezione del disabile: analisi di un caso pratico

Come è noto, uno dei problemi che preoccupano molte famiglie è quello di poter tutelare persone affette da handicap anche dopo che siano venuti meno tutti i membri del nucleo familiare.

Il codice civile italiano prevede infatti istituti come la tutela e la curatela, che sono notoriamente applicabili nei confronti di persone incapaci ai sensi di legge.

Una persona, invece, che si trova in uno stato di minorazione fisica non può usufruire dei predetti istituti. Come possiamo quindi tutelare, con ogni forma di garanzia legale, una persona affetta da handicap nell’ipotesi in cui non vi siano familiari in grado di provvedere alla stessa? La soluzione è data ancora una volta dal trust, che con la sua flessibilità consente di risolvere problemi di rilevante impatto sociale.

A tal fine appare utile analizzare un caso esemplare.

*Il Sig. Rossi, rimasto improvvisamente vedovo, ritiene che sia giunto il non più differibile momento di provvedere per la tutela del suo unico figlio, portatore di un grave handicap acquisito a seguito di un incidente stradale (e divenuto soggetto disabile ex art. 3 legge 5 febbraio 1992, n. 104, legge quadro per l’assistenza, l’integrazione sociale ed i diritti del disabile).*

*L’interesse del Sig. Rossi si rivolge ad uno strumento giuridico che sia in grado di garantire al figlio un futuro dignitoso e tutta quell’assistenza della quale quest’ultimo avrà bisogno allorché egli non potrà più provvedervi direttamente. In altre parole, il cliente richiede che il suo patrimonio venga utilizzato per provvedere alla tutela del figlio disabile sia da un punto di vista economico che assistenziale; egli inoltre desidera avere la garanzia del perseguimento di detto scopo ed a questo riguardo aspira ad una gestione patrimoniale la più affidabile possibile.*

La soluzione è nella costituzione di un trust che abbia come scopo il mantenimento e la cura del figlio disabile attraverso anche una gestione professionale del patrimonio.

Con l’atto istitutivo di trust, negozio programmatico nel quale il genitore/disponente individua le finalità del trust, vengono identificati i soggetti coinvolti nell’operazione ed i rispettivi ruoli. All’atto istitutivo viene allegato un documento nel contesto del quale viene descritta la patologia del figlio e le terapie e le assistenze di qualsivoglia genere (anche un’eventuale descrizione della giornata tipo del disabile) di cui quest’ultimo necessita.

Il trustee, potenzialmente legato al disponente da un rapporto di fiducia, acquisisce la proprietà dei beni conferiti in trust dal Sig. Rossi per disporne esclusivamente ai fini della realizzazione dello scopo del trust, vale a dire per mantenere, sostenere e curare il soggetto disabile fino alla sua morte. Nel merito, il trustee può investire il patrimonio per accumulare redditi (se opportuno, avvalendosi dell’ausilio di professionisti e consulenti) o, qualora ciò si riveli necessario, utilizzare mezzi finanziari straordinari (per esempio, alienare beni, mobili od immobili), il tutto sempre per la tutela del disabile.

Con la segregazione patrimoniale, effetto tipico del trust, il patrimonio conferito al trustee rimane insensibile alle vicende personali di quest’ultimo (nello specifico, all’eventuale fallimento del medesimo), oltre che a quelle proprie del disponente.

La qualità di trustee potrà essere rivestita tanto da una persona fisica (ad es., un parente o affine del disabile) che da una associazione già operante a favore del sostegno dei soggetti più bisognosi di qualsivoglia categoria. Con riferimento a questa ipotesi vale la pena di evidenziare che, qualora vi fosse interesse in merito, si potrebbe provvedere per una definitiva acquisizione del patrimonio residuo, al termine del trust, alle finalità dell’ente prescelto. In questo modo il trust potrebbe essere configurabile come una Onlus (organizzazione non lucrativa di utilità sociale) e di conseguenza godere delle agevolazioni fiscali riservate a queste organizzazioni.

Con l’atto istitutivo di trust potrebbe essere inoltre designato un “guardiano” del trust (c.d. protector), ovvero un soggetto chiamato a vigilare sull’operato del trustee, ed eventualmente cooperante con quest’ultimo per assicurare che la tutela del disabile venga perseguita secondo le modalità indicate dal Sig. Rossi.

In definitiva il trust si presenta, per il caso di specie, come uno strumento giuridico particolarmente flessibile, che ad eventuale parità di risultato, ben difficilmente conseguibile se non per il tramite di sistemi operativi particolarmente onerosi da un punto di vista redazionale, associa in ogni caso costi economici ridotti per la realizzazione degli obiettivi del Sig. Rossi.

**Andrea Moja**  
Presidente Assotrusts

## Istat: per pressione fiscale, lieve calo al 42,3% nel 2001

La pressione fiscale nel nostro Paese nel 2001 "è rimasta sostanzialmente stabile, avendo registrato una riduzione di appena lo 0,2% rispetto all'anno precedente", passando dal 42,5% al 42,3%.

Lo ha reso noto l'Istat, nell'ambito della diffusione dei dati sui conti economici nazionali. Questo risultato - spiega l'istituto di statistica - è l'effetto di una dinamica diversificata delle diverse componenti del prelievo fiscale e parafiscale, all'interno del quale le imposte dirette hanno segnato una crescita del 7,3% mentre quelle indirette sono aumentate appena dello 0,9%, per via soprattutto della forte contrazione della crescita di Iva ed accise. I contributi sociali, infine, sono cresciuti del 4,5%.

Esiste un Ufficio Varietà Vegetali, 30 persone, 14 miliardi di budget annuo, esiste vive e opera per distribuire brevetti industriali a papaveri, carciofi e girasoli, con particolare riguardo ai papaveri.

Mario Giordano

## Confedilizia su delega fiscale

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"L'impianto generale della delega fiscale in discussione al Parlamento non può che meritare apprezzamento. Ma, nello stesso tempo, non è accettabile che si mantenga la discriminazione, retaggio di tempi andati, tra redditi di natura finanziaria (tassati al 12,5%) e redditi da investimento immobiliare (tassati al 23 o al 33%). Lo abbiamo sottolineato in un memorandum al Governo e alla Commissione competente, evidenziando anche la necessità di una scelta decisa in favore della locazione, attraverso l'aumento delle agevolazioni previste dalla legge 431 oltre che della deduzione forfettaria per spese, oggi assolutamente insufficiente dopo le riduzioni via via operate.

Per il resto, il problema della casa è un problema essenzialmente di fiscalità locale: e qua, non si tratta di proporre aggiustamenti più o meno opportuni per l'Ici perché in questo modo si finisce per legittimarla. L'Ici è un'imposta che va ripensata dalle fondamenta ed è auspicabile che il Governo a questo dedichi prima o dopo la propria attenzione".

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

### MOROSITÀ, SI SANA SOLO NELL'USO ABITATIVO

Nell'uso diverso dall'abitativo, l'inquilino non può chiedere al Giudice un termine entro il quale sanare la morosità. E la Corte costituzionale ha detto che è anche giusto che sia così. La questione si pone perché l'articolo 55 della legge numero 392/78 (cosiddetta legge dell'equo canone) prevede che l'inquilino citato in giudizio per morosità possa chiedere un «termine di grazia» per pagare e che il Giudice («dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà») possa concederglielo, contenuto in un massimo di 90 giorni. Per lungo tempo si era discusso se il termine in questione potesse essere concesso solo nell'uso abitativo o anche nell'uso diverso e la giurisprudenza, per la verità, si era espressa sia in un senso sia nell'altro. Poi, però, era intervenuta la Cassazione a sezioni unite - nella sua massima espressione, cioè - che aveva definitivamente chiuso ogni discussione, con la sua sentenza numero 272/99: nell'uso diverso dall'abitativo, avevano detto i supremi giudici, niente sanatoria.

Il problema era allora rimbalzato alla Corte costituzionale, con la richiesta - partita dal Tribunale di Torino - di dichiarare se la normativa, così definitivamente interpretata, potesse essere considerata costituzionalmente legittima. Nel rispondere positivamente al quesito, i giudici della Consulta hanno ora fatto notare (con l'ordinanza numero 410/01, appena pubblicata) che «la situazione del conduttore di immobile adibito a uso di abitazione e quella del conduttore di immobile adibito a uso diverso dall'abitativo non sono affatto omogenee, venendo in considerazione nell'un caso quell'interesse primario della persona all'abitazione che, invece, manca, per definizione, nell'altro».

«La disciplina denunciata - ha detto ancora la Corte costituzionale - accordando al solo conduttore di immobili destinati all'uso abitativo la possibilità di sanare la morosità nel pagamento dei canoni o degli oneri specificati dalla legge, ha inteso, all'evidenza, apprestare all'interesse abitativo una tutela eccezionale e perciò stesso diversa e più intensa di quella, generale, riconosciuta all'interesse economico di cui è portatore il conduttore di immobili destinati a un uso non abitativo». Si tratta quindi (ecco la conclusione) di una normativa del tutto legittima, anche sotto il profilo costituzionale.

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 23.2.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

### PERCHÉ ESCLUDERE I PRIVATI?

Le leggi finanziarie ci hanno ormai abituato a tutto, e anche quella per il 2002 non è venuta meno alla tradizione. Contiene, addirittura, un nuovo tipo di contratto di locazione, stipulabile in deroga a ogni norma in materia. Stabilisce la normativa in questione (art. 27, comma 19, l. 28-12-01, n. 488) che gli immobili di proprietà degli enti locali destinati dal piano regolatore alla realizzazione di infrastrutture e all'esercizio di attività dirette a perseguire finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, assistenziali, culturali o di culto «possono 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 di cui alla legge 9-12-1998, n. 431, e alla legge 27-7-78, n. 392, e successive modificazioni».

Per favorire la stipula di questi contratti (previsti però, come s'è visto, a favore dei soli enti locali, come se queste esigenze di flessibilità degli

impegni contrattuali fossero esclusivamente per essi legittime e non corrispondessero, invece, a opportunità che gioverebbero all'intera economia del Paese) viene addirittura stabilito che, per il periodo di durata delle locazioni in questione, agli immobili interessati «può essere attribuita una destinazione diversa dalla destinazione finale e in deroga alla destinazione urbanistica dell'area» e che «il contratto di locazione costituisce titolo di provvedimento esecutivo di rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto medesimo, con esclusione dell'eventuale indennità di avviamento». Altre disposizioni della stessa normativa regolano poi le modalità di (possibile) rinnovo dei contratti. A parte alcune ingenuità di linguaggio, improprietà e incertezze, viene da pensare a come il mercato delle locazioni rifiorirebbe (e, con esso, l'economia generale) se si riconoscesse che le esigenze sottostanti alla previsione di questi particolari contratti possono sussistere anche in capo a soggetti privati e non a solo favore del settore pubblico.

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 2.2.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Pagamenti in euro, c'è un limite alle monetine

"Nessuno è obbligato ad accettare più di cinquanta monete metalliche in un singolo pagamento".

Lo stabilisce l'art. 11 del regolamento (CE) n. 974/98 del Consiglio dell'Unione europea del 3.5.98 relativo all'introduzione dell'euro.

Per la lira, successivi D.P.R. avevano fissato i limiti (aboliti con decreto Ministero economia e finanze 3.12.'01) al potere liberatorio delle monete da £ 5,10, 20, in 50 pezzi, di quelle da £ 50, 100, 200 e 500 in 100 pezzi e di quelle da £ 1000 in 200 pezzi.



## Confedilizia San Marino nell'UIPI

Il Comitato esecutivo dell'UIPI ha accolto la richiesta di ammissione all'Organizzazione internazionale presentata dalla Confederazione sammarinese della proprietà edilizia, di recente costituita (cfr. *Cn. ott.* '01).

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

## Quanto sei cara, luce

Un'indagine Eurostat (Ufficio statistico dell'Unione Europea) ha permesso di rilevare che l'Italia è il secondo Paese dell'Ue quanto a prezzi della luce. Un'analisi dei prezzi dell'energia elettrica ad uso domestico, sui due parametri di un consumo fra i 1.201 e i 3.500 kw/h e fra i 3.501 e i 7.500 kw/h, vede in testa la Danimarca (valori al 1°.7.'01): per 100 kw/h l'utente danese ha speso 21,06 euro ovvero 19,85, secondo i due livelli prima indicati. Segue l'Italia, con 19,74 e 19,24 euro. Terza la Germania (18,13 e 16,71 euro). Lo Stato più economico è risultato la Grecia: 6,29 e 7,13 euro.

## NOVITÀ



## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Controlli riscaldamento, perché devo pagare? Negozzi storici, la soluzione Sempre proteste per la legge "pro casalinghe"

Su *La Padania* (24/1), Carlo De Angelis di Priverno (Latina) così scrive: "Io sono tenuto, come tutti gli utenti degli impianti di riscaldamento domestico, a effettuare i necessari controlli pagando un manutentore. Però come mai, quando il Comune interviene a verificare a sua volta l'impianto, mi costringe a pagare il costo di tale controllo? Essendo un controllo svolto da parte di un ente pubblico, a mio giudizio dovrebbe essere a spese dell'ente stesso, o in ogni caso l'onere andrebbe imposto al manutentore il cui lavoro viene controllato".

Alessandro Pedretti dice la sua sul *Corriere della sera* (29/1) a proposito dei negozi storici: "Si vogliono veramente tutelare le librerie, i negozi storici di artigianato ecc.? La soluzione non è in vincoli amministrativi facilmente aggirabili, ma nell'estensione dei benefici del cosiddetto "canone concordato" (meno tasse ai proprietari di immobili in cambio di un canone più basso) per le locazioni di immobili commerciali destinati a librerie, botteghe artigiane e quant'altro. In questo modo si tutelerebbe sia il diritto dei proprietari di immobili di ricevere un giusto reddito, sia la possibilità per gli imprenditori di attività di qualità, di pagare un affitto realistico".

*Il Mattino* (6/2) pubblica questa lettera di Alfonso Pisciotta di Napoli: "Si parla tanto di usura e di provvedimenti. Ma le norme riguarderebbero anche la Pubblica Amministrazione? Allego l'avviso di liquidazione n. 99685 del Comune di S. Giorgio a Cremano: avendo riscontrato un parziale omesso versamento di imposta Ici per il '99 di ben mille lire, esso pretende una sanzione di cinquantamila lire, pari a 25,82 euro".

Due lettere su *La Nazione* (7/2). La prima, non firmata: "No al blocco e a tutti i divieti del Comune di Firenze (l'aria pulita non fa piena la pancia). Se non lavoriamo non possiamo pagare le tasse salatissime al Comune. Via le auto blu da Firenze". La seconda, di Leonardo Tronconi: "Sono un automobilista fiorentino di 26 anni che paga 700 € all'anno di assicurazione e 70 € per il bollo. Mi sembra una vera ingiustizia visto che per 10 giorni al mese non posso usare la macchina, ma pago la stessa cifra di assicurazione e bollo. Anzi, devo anche comprarmi il biglietto per l'autobus. Chi mi rimborsa di assicurazione e di bollo relativa ai giorni in cui non posso usare la macchina? Dovrebbe pensarci il Comune! Questa è la mia richiesta se si continua con questa buffonata delle targhe alterne".

Guido Giarola di Verona scrive a *il Giornale* (8/2): "Esprimo una lamentela peraltro fatta anche da altri cittadini, nella speranza che il ministro delle finanze Tremonti ponga rimedio ai gravi inconvenienti che si stanno verificando in Italia da ormai troppo tempo. Qui, nell'Italia del Nord, gli inverni sono rigidi (quest'anno abbiamo toccato per lunghi periodi temperature di meno 7/8°), conseguentemente gli impianti di riscaldamento hanno funzionato a pieno regime. Questo ha un grave costo per le famiglie di medio-piccolo reddito dell'ordine di vari milioni all'anno. I siciliani e i napoletani, beati loro, non hanno questa spesa. Su tale spesa, neanche la metà è il costo del combustibile, nel caso mio il metano, il resto imposte, tasse e Iva. È assurdo che per una materia prima e un servizio così essenziali per la sopravvivenza si debba pagare quasi il 60% in più di imposte e tasse (statali, regionali, ecc.). Spero che il ministro Tremonti possa intervenire con urgenza".

Ancora sulla legge per le casalinghe. Giampietro Chiesa (indirizzo internet) scrive al *Corriere della sera* (8/2): "Mia moglie ha ricevuto un bollettino Inail da pagare a fronte della legge che l'ex ministro del lavoro Salvi volle per il bene delle casalinghe. Mi chiedo con quale probabilità una casalinga possa percepire l'indennità di inabilità, se la legge prevede che ci sia diritto al vitalizio solo per una invalidità superiore al 33%: guai morire, non si prende niente. Inoltre, dopo il sessantacinquesimo anno di età non è più previsto alcunché, come se i rischi scomparissero. Mi chiedo se le leggi non debbano essere dichiarate incostituzionali quando è palese il falso perseguimento dell'obiettivo dichiarato dal proponente. Nella fattispecie il bene delle casalinghe".

Sempre sulla legge casalinghe. Mirella Pron scrive a *La Stampa* (13/2): "A proposito del bollettino dell'Inail per il pagamento dell'assicurazione delle casalinghe, mandato ad una ragazza disabile (Specchio dei tempi dell'11 febbraio), vorrei segnalare che è stato spedito anche a mio figlio quattordicenne. Non dovrebbe essere chiaro a tutti che un ragazzino di 14 anni non può fare la casalinga perché per legge deve andare a scuola? Chi sta sprecando soldi pubblici per queste trovate?".

Sono ancora eccessive le tasse sulla casa. E scrive a *la Repubblica* (16/2) questa lettera Zeno Fortini di Urbino: "Troppi balzelli, locali o statali, gravano sulla casa, compreso quello di fantomatici enti locali come i Consorzi di bonifica, sulla cui illegittimità si è pronunciata più volte la magistratura delle varie località italiane. Questo tartassamento della casa con varie e numerose aliquote danneggia il bilancio familiare, quando invece la formazione della famiglia dovrebbe essere agevolata con misure economiche e altre provvidenze, con particolare riguardo alle famiglie numerose, come recita l'art. 31 della Costituzione. A monte del basso tasso di natalità riscontrabile nelle famiglie italiane, c'è non solo l'edonismo e il consumismo imperanti, ma anche questa politica che non aiuta le giovani coppie ad avere una vita sicura ed indipendente, quali lo svolgimento di una attività lavorativa e il possesso di una casa".

Su una delle assurdità dell'Ici questa lettera (non firmata) su *La Stampa* (18/2): "Nel '93 ho acquistato un alloggio in una casa quadrifamiliare a Pino Torinese. Non essendo accatastata, per l'Ici ho sempre pagato secondo un valore presunto indicatomi dall'ex proprietario. Da allora nessuno s'è fatto vivo in qualsiasi modo per contestare il parametro. Nell'ottobre 2001 il Comune di Pino s'è fatto vivo attraverso una lettera nella quale vengono forniti i nuovi parametri accertati dal Catasto (non si sa come) ai fini Ici, superiori a quelli presunti. Di qui il perentorio invito a pagare la differenza per gli anni '94-95-96-97. Ritenendo questo comportamento quantomeno strano e frutto di un non

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

### LA LETTERA DEL MESE

#### Misure vere

#### contro lo smog

**Q**uando c'è l'aria inquinata, i Sindaci altro non sanno fare che interdire il traffico delle automobili nelle città (così sequestrando in casa i residenti, come con le belle trovate delle domeniche ecologiche). Farebbero meglio a battersi anche loro contro la lobby araba del petrolio e incrementare il mercato della locazione che (a differenza della proprietà) favorisce la mobilità e quindi la possibilità di spostarsi ad abitare vicino ai posti di lavoro e quindi di dover ricorrere meno all'auto.

AUGUSTO REPOSI  
(PAVIA)

da 24 ore 23.2.'02

## CONFEDILIZIA SERVIZI

corretto e trasparente rapporto cittadino-ente pubblico, ho incaricato un geometra di verificare i parametri applicati all'Ufficio Catasto. Essendo risultati diversi gli uni dagli altri, ho presentato ricorso in Comune. Ma questo, se accolto, vale per gli anni successivi alla data di presentazione dello stesso, cioè per gli anni successivi al 2001, per quelli precedenti, no. Ho obiettato: ma perché il Catasto o il Comune non mi hanno informato sulla modifica dei valori catastali in modo da poter ricorrere subito? Risposta: non siamo tenuti a farlo, dev'essere il cittadino a interessarsi".

Da Roma, C. Canattieri scrive a *il Giornale* (18/2) riferendosi ad una precedente lettera di un altro lettore (soprariportata): "Con riferimento alla lettera del signor Giarola di Verona, pubblicata il giorno 8 u.s., preciso che il prelievo fiscale sulla bolletta del riscaldamento (gas metano) rappresenta non il 60% bensì l'80%! Infatti la quota del 20% dell'Iva viene applicata non solo su consumo e quota fissa, ma anche sull'imposta addizionale e di consumo che sono già una tassa! E ciò per non parlare di addizionale regionale, di Ici (nata come provvisoria) e di una ventilata addizionale Comunale. È, quindi, più che mai sentito l'intervento del ministro Tremonti".

Sulle tasse, Peppino Introcaso di Pesaro scrive al *Quotidiano Nazionale* (20/2): "Abbiamo il primato delle tasse. Gli italiani si fanno spellare e non parlano, o non li fanno parlare. L'accanimento del fisco sulla casa, in 20 anni, ha avuto un aumento del 1007%. È ancora svolazzano le cartelle pazze: solo a Fano se ne contano 14 mila. Qualcuno si prenda a cura la difesa degli onesti e solleciti il governo a fermare questo abuso".

Da Pesaro, scrive questa lettera Viano Rovi sempre al *Quotidiano Nazionale* (21/02): "In Italia ci sono sette milioni di cittadini che non hanno acqua da bere, per cucinare e per esigenze igieniche. I servizi idrici incassano le bollette e in molti casi distribuiscono un liquido sporco che puzza di varichina o di altre sostanze stomachevoli. Come è possibile fare incancrenire un problema così importante? Dovrebbe durare 20 anni questo governo, visto che i precedenti non hanno fatto niente".

Per finire, ancora una lettera sulla legge "pro casalinghe". La scrive Francesco Chiapperini (indirizzo internet) al *Corriere della sera* (23/2): "Mi domando con quale criterio sia stata emessa la legge per la pensione alle casalinghe. Infatti, essendo i contributi interamente deducibili dalla dichiarazione dei redditi, il marito che intende versare per la moglie a carico 10 milioni di lire, se guadagna più di 135 milioni risparmierà il 45,9 per cento, cioè la bella somma di 4.590.000 lire. Al contrario, il poveretto che guadagna meno di 20 milioni all'anno, potrà dedurre solo il 18,9 per cento, cioè 1.890.000 lire! Naturalmente poi la pensione sarà uguale per entrambe le casalinghe. Mi chiedo allora: non sarebbe più logico il contrario, o al limite un risparmio Irpef per tutti, per esempio del 30 per cento?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



I Bollettari delle ricevute dei canoni di locazione e delle ricevute condominiali in euro predisposti dalla Confedilizia. Sono stati inviati a tutte le Associazioni territoriali aderenti

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

**24 ORE**



L'opuscolo della serie "Guida Famiglia 2002" (allegato a 24 ore) curato dal giornalista Saverio Fossati. Vi ha collaborato anche l'avv. Cesare Rosselli, del Coordinamento legali Confedilizia

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

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 (nella persona, quando esistente, dell'amministrazione o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 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 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.

#### 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.

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Nuovo Regolamento generale inquilini

La Confedilizia ha diffuso alle Associazioni territoriali aderenti il nuovo testo di un "Regolamento generale per gli inquilini" che può essere allegato ai singoli contratti di locazione, previa sottoscrizione da parte dell'inquilino.

Le Associazioni territoriali sono state invitate a provvedere alla registrazione del Regolamento medesimo presso gli uffici delle entrate, così da rendere possibile il loro richiamo nei contratti (senza che sia necessaria l'allegazione).

## Catasto ai Comuni (ma non gli estimi...)

L'Agenzia del territorio ha inviato ai Comuni italiani una lettera di interpello sulla volontà degli stessi - singolarmente considerati - relativamente al decentramento dell'archivio fiscale catastale. I primi catasti municipali (dopo quelli della fase sperimentale, avviata lo scorso anno) partiranno a fine anno, ma l'intera operazione - con il passaggio delle funzioni ai Comuni - sarà completata entro il 26 febbraio 2004. Il cambiamento, per ora, non riguarderà la struttura degli estimi, cioè dei valori base sui quali si applica l'imposizione fiscale, che resterà organizzata per vani e non per metri quadrati. A decentramento completato, lo sportello cui rivolgersi per avere certificati o accatastare il proprio immobile sarà in tutti i Comuni, oppure nel raggio dei Comuni vicini, che potranno infatti decidere di aggregarsi in piccoli gruppi. In pratica saranno i municipi a gestire tutti i servizi collegati all'archivio degli immobili: rilasceranno le visure catastali, cioè i certificati relativi a immobili e terreni, ma svolgeranno anche operazioni più complesse come l'accatastamento, per il quale deve essere stabilita la classe dell'immobile e attribuita una particella catastale. Il valore degli estimi, invece, continuerà a essere attribuito con criteri omogenei sul territorio nazionale. Per gestire la transizione, l'Agenzia del territorio ha già adottato un piano di potenziamento delle strutture informatiche: importante sarà anche il passaggio di personale dal centro alla periferia.

La Confedilizia (che è già intervenuta più volte a salvaguardia dei diritti della proprietà) continuerà a seguire l'argomento, in diretto collegamento con l'Agenzia del territorio.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# TIPI DI CONTRATTO, ESORDIO RINVIATO

**I**l governo ha convocato la Convenzione nazionale fra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquinato che deve quest'anno approvare i «criteri generali» per la contrattazione territoriale sui canoni e sei «tipi di contratto» (vincolanti) unicamente seguendo i quali - pena, anche, la perdita delle agevolazioni fiscali - si potranno stipulare i contratti di locazione agevolata, transitori e per universitari (tre tipi di contratto per la grande proprietà e altri tre per i proprietari individuali). La Convenzione è però ancora in corso. E gli interessati si chiedono se, per effetto della «legge Foti» (che prevede, come visto, contratti uguali per tutta Italia che a oggi non ci sono ancora), non si possano in questo momento più stipulare contratti di locazione delle specie già indicate fino all'approvazione dei nuovi modelli contrattuali. Ci si chiede, in particolare, se tutto debba fermarsi nella contrattazione singola, e fino a quando. La risposta è esattamente al contrario. Tutto deve procedere come fin qui avvenuto, utilizzando (sia per i tipi di contratto sia per i canoni) gli accordi locali, che Confedilizia ha stipulato in ogni provincia con i sindacati inquilini, subito dopo la Convenzione del '99. I nuovi contratti «nazionali» entreranno in vigore neppure dopo la loro traduzione nel previsto Decreto ministeriale, ma diventeranno utilizzabili (obbligatoriamente) solo dopo che saranno stati stipulati i nuovi Accordi territoriali sui canoni e lo diventeranno, mano a mano, per le aree da essi investite.

\*Presidente Confedilizia

da *il Giornale* 2.3.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

La tanto vituperata norma che permette la produzione del cioccolato senza cioccolato, per esempio, non è forse una vittoria di chi trova più facile comprare grasso di mango in quantità industriali piuttosto che buon cacao? Evidentemente le multinazionali contano più dei pasticciere (e dei golosi).

Mario Giordano

## CONSORZI DI BONIFICA

### Restano al Tribunale le cause già in corso

Importante sentenza del Tribunale di Piacenza (giudice unico dott. Pio Massa) in materia di Consorzi di bonifica.

L'importanza della sentenza (richiedibile alla Confedilizia centrale dalle Associazioni Territoriali) discende, oltre che dai principi di merito affermati, dal fatto di essere la prima emessa da un Tribunale dopo la recente normativa (art. 12, c.2, l. 28.12.2001 n. 448) che - come già annunciato dalla nostra organizzazione e su *Cn* n. 1/02 - ha attribuito alle Commissioni tributarie la competenza a conoscere dei contributi richiesti dai Consorzi di bonifica. La sentenza stabilisce (confermando il parere espresso in punto dall'Ufficio legale confederale) che le cause in materia già radicate avanti i Tribunali devono continuare ad essere giudicate dagli stessi (nonostante il visto cambio di competenza) in virtù del principio di cui all'art. 5 cod. proc. civ..

La sentenza di Piacenza è anche importante per l'ammissibilità, che essa dichiara, di azioni cumulative e perché non ritiene sufficiente a sottoporre a contributo obbligatorio a favore dei Consorzi il fatto che questi sostengano, per certe zone, di effettuare studi e monitoraggi relativi al territorio interessato, non configurando una siffatta azione quel "beneficio diretto e specifico" che la Cassazione richiede perché si configuri l'obbligo di pagamento.

Su un piano processuale, è importante che il Giudice non abbia neppure ammesso consulenze tecniche, non ritenute idonee a soddisfare l'onere probatorio (sulla sussistenza del beneficio) che grava - secondo la giurisprudenza della Cassazione - sui Consorzi esclusivamente.

## Tre nuovi soci

### Aici premia l'innovazione immobiliare

"Piero Carrer, Gualtiero Tamburini e Xavier Roy, tre personaggi di grande rilievo nel mondo immobiliare, fanno ora parte dell'Aici (associazione italiana consulenti e gestori immobiliari) in qualità di soci onorari", ha annunciato la presidente Aici, Bruna Belloni Bressan. "Aici ha riconosciuto l'apporto culturale che alcune personalità hanno saputo approfondire nel mondo immobiliare nel suo complesso e la nostra considerazione per coloro che, pur non appartenendo in senso stretto al real estate, hanno contribuito all'innovazione e all'internazionalizzazione del settore".

Bruna Belloni Bressan, milanese, opera nel settore da una trentina d'anni. È specializzata nella gestione patrimoniale immobiliare e dirige l'Aici dal marzo 2000. L'associazione si dedica alla promozione, alla formazione, al riconoscimento e allo sviluppo della figura del consulente immobiliare. Fanno parte del cda, tra gli altri, Luigi Arborio Mella, a.d. di Polis, fondo immobiliare di Banche popolari sgr spa, Fabio Bandirali, direttore generale Rheinsche Hypotheken-bank Italia, Giovanni Zavagli, dirigente Sifalberghi (gruppo Accor) e il past president, Alberto M. Lunghini, presidente di Reddy's group.

## Censis, cresce nell'immobiliare la voglia di acquistare per investimento

Cresce la voglia di acquistare casa tra gli italiani nel 2002. Non più e non tanto per uso proprio, ma come buon investimento.

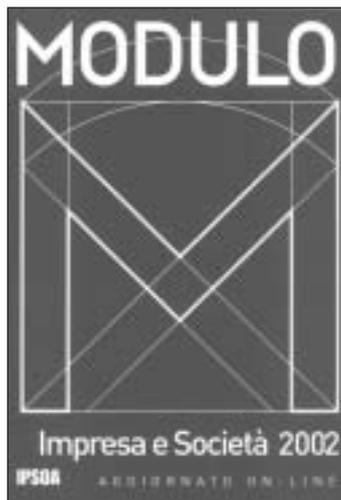
Le famiglie interessate all'acquisto di un immobile passano dal 13,5% del giugno 2001 al 14,1% (+ 0,6%), ma con un decisivo cambiamento di ottica.

Lo ha rilevato il Censis, presentando i risultati del suo Osservatorio "Casa Monitor" sul mercato immobiliare.

Cala in misura sensibile l'interesse verso l'abitazione per uso diretto (dall'11,3% al 5,6%), mentre si incrementa molto la componente rivolta agli "immobili da reddito": dall'1,8% della precedente rilevazione al 4,7%. Cresce ancora di più la quota di famiglie che vedono nell'acquisto di una casa per sé (come prima abitazione, per uso turistico o di altro tipo) anche una forte componente d'investimento (da 0,4% al 3,8%).

Sono i residenti nei piccoli centri e nel Nord Est quelli che vorrebbero mettere i loro risparmi a frutto nel "mattoncino". L'investimento nella casa è secondo solo a quello nei titoli a reddito fisso (9,9% delle famiglie), a discapito dei fondi azionari, cui punta il 5,9% contro il 7,8% rilevato a metà 2001.

## NOVITÀ



Vincenzo Cuffaro ha coordinato l'approntamento di questo volume, dedicato all'Impresa e alle Società, anche immobiliari. Il taglio pratico, oltre che scientifico, contraddistingue la pubblicazione



La rivista *Libro aperto* che pubblica lo studio del Presidente confederale sui collegamenti tra i vincoli sulle locazioni nello Stato pontificio e la legge dell'equo canone del 1978



Il supplemento a *Le Dimore storiche*, periodico dell'ADSI, sulle "residenze d'epoca" previste dalla legislazione regionale toscana

### Detrazione 36%, nuove precisazioni

Se gli interventi di recupero degli edifici realizzati nel 2002 costituiscono prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti, vi è il diritto a fruire della detrazione Irpef del 36% solo se gli importi delle detrazioni utilizzate negli anni precedenti, complessivamente considerati, non abbiano superato il limite di 77.468,53 euro (pari a 150 milioni di lire). È questa l'interpretazione dell'Agenzia delle entrate – fornita con Circolare 1.1.'02, n. 15/E – della disposizione della Finanziaria 2002 che ha prorogato alle spese sostenute nel 2002, con la limitazione sopra illustrata, la detrazione Irpef del 36% (cfr. *Cn* genn. e febr. '02). Per i lavori iniziati nel 2002 (che non costituiscano prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti), il limite annuo di 77.468,53 euro non subisce limitazioni.

A proposito dell'estensione dell'agevolazione – operata dalla Finanziaria 2002 – in favore degli acquirenti di interi fabbricati ristrutturati, la Circolare precisa fra l'altro:

- il pagamento mediante bonifico bancario non è necessario in relazione alla parte di prezzo che l'acquirente paga subentrando, mediante acollo, nel contratto di mutuo stipulato dall'impresa; mentre se l'acquirente contrae a nome proprio un mutuo per l'acquisto dell'immobile, dovrà pagare tramite bonifico all'impresa o cooperativa cedente la somma ottenuta dall'istituto mutuante;

- la detrazione è ammessa anche per gli importi versati in acconto, a condizione che venga stipulato un contratto preliminare e che questo venga registrato. In questo caso, gli estremi del preliminare (da cui risulti il prezzo di vendita dell'immobile) devono essere indicati nel modulo di comunicazione da inviare – dopo la registrazione del compromesso e prima del termine di presentazione della dichiarazione dei redditi – al Centro operativo di Pescara. Il rogito deve comunque avvenire entro il 30.6.'03.

### Contratti di locazione, come redigerli e come registrarli dopo l'euro

- **INDICARE I CORRISPETTIVI IN EURO**  
Si ritiene che i contratti con corrispettivi indicati in lire siano ugualmente validi, ma è meglio non correre rischi.
- **EVITARE DI INDICARE I CORRISPETTIVI SIA IN LIRE CHE IN EURO**  
Si potrebbe incorrere in errori in sede di conversione in euro e si porrebbe allora il problema di quale indicazione prevalga (quella in euro, si ritiene).
- **NON È OBBLIGATORIO SCRIVERE I CORRISPETTIVI SIA IN CIFRE CHE IN LETTERE, MA È CONSIGLIABILE FARLO** (ad impedire artificiose correzioni degli importi).
- **NELL'INDICARE I CORRISPETTIVI SIA IN CIFRE CHE IN LETTERE, È OPPORTUNO – MA NON INDISPENSABILE – INDICARE SEMPRE I DECIMALI, ANCHE SE UGUALI A ZERO, AD EVITARE POSSIBILI CONTESTAZIONI O ALTERAZIONI.**
- **NELLO SCRIVERE GLI IMPORTI IN EURO È PREFERIBILE SEGUIRE LE REGOLE OBBLIGATORIE PER LA COMPILAZIONE DEGLI ASSEGNI** (esempio: canone mensile *340 euro*; scrivere nel contratto: *340,00* in cifre, e *trecentoquaranta/00* in lettere).
- **L'IMPOSTA DI REGISTRO DEVE ESSERE ARROTONDATA ALL'UNITÀ DI EURO: PER DIFETTO, SE LA FRAZIONE È INFERIORE A 50 CENTESIMI; PER ECCESSO, SE È PARI O SUPERIORE.**

### In vigore il contributo unificato di iscrizione a ruolo

Dall'1.3.'02 è in vigore – dopo una serie di proroghe di cui si è dato conto in precedenti numeri di *Confedilizia notizie* – il contributo unificato per le spese degli atti giudiziari (esclusi i giudizi tributari) sostitutivo delle imposte di bollo, della tassa di iscrizione a ruolo, dei diritti di cancelleria, nonché dei diritti di chiamata di causa dell'ufficiale giudiziario.

Con provvedimenti del Ministero dell'economia e delle finanze del 12.2.'02 e del 19.2.'02 sono stati approvati, rispettivamente, il bollettino di conto corrente postale e il modello di comunicazione di versamento.

Sull'applicazione del nuovo contributo sono state diramate istruzioni da parte dell'Agenzia delle entrate (con Circolare 27.2.'02, n. 21 e con Risoluzione 27.2.'02, n. 60) e del Ministero della giustizia (con Circolare 26.2.'02, n. 1). In nessuno dei tre atti citati vengono però affrontati i problemi interpretativi in materia di applicazione del contributo alle cause locative e condominiali, che la Confedilizia ha sin dall'approvazione della legge (Finanziaria 2000) posto ai Ministeri competenti e su cui ancora è intervenuta, anche attraverso contatti personali del Presidente confederale con il Ministro dell'economia e delle finanze, che ha fornito precise assicurazioni di provvedere.

### Registrazione telematica delle locazioni, chiarimenti

L'Agenzia delle entrate torna con una Circolare – la n. 52/E del 20.2.'02 – sulle modalità per la registrazione telematica dei contratti di locazione, di cui si è trattato su *Cn* genn. e febr. '02.

- Possono essere registrati per via telematica solo i nuovi contratti, da sottoporre per la prima volta a registrazione. Ai rinnovi taciti e alle proroghe, la nuova procedura sarà estesa nel corso del 2002.
- L'attuale sistema consente di pagare per via telematica l'imposta di registro solo per i contratti presentati per la prima volta alla registrazione, pagando per una sola annualità o per l'intera durata del contratto. Il pagamento dell'imposta relativa ai contratti già registrati deve essere effettuato con il modello F23 cartaceo (da usarsi anche per i pagamenti conseguenti ad accertamento dell'ufficio).
- L'attuale modalità di registrazione telematica non consente di trasmettere gli allegati. Questi ultimi devono essere presentati, insieme all'attestazione di avvenuta registrazione del contratto ricevuta dall'utente, in forma cartacea, dopo aver pagato l'imposta di bollo.
- Nell'ambito dei gruppi societari in cui almeno una società sia obbligata alla presentazione telematica delle dichiarazioni, la società incaricata della trasmissione delle dichiarazioni può curare anche la registrazione telematica dei contratti di locazione.

### Immobili storici, vincoli indiretti e agevolazioni fiscali

Le agevolazioni fiscali previste dalla vigente normativa si applicano anche agli immobili storici soggetti - ex art. 211.1089/39 (oggi D. Lgs. 490/99 - art. 49) a vincolo indiretto?

La conclusione pare debba essere negativa, allo stato attuale della legislazione.

Infatti, la legge 413/91 fa riferimento espresso, per l'applicazione delle agevolazioni in questione, all'art. 31 1089/39 (oggi, D. Lgs. 490/99 - art. 6) e, cioè, agli immobili interessati a "vincoli diretti". Vigente il T.U.II.DD. n. 917/86 la situazione era invece diversa, atteso che la sua norma interessata al caso (art. 134, 3° comma) richiamava - genericamente - gli immobili vincolati dalla legge 1089.

Com'è noto, anche la legge 431/98 in materia di locazioni abitative richiama solamente la legge 1089 in sé, a proposito degli immobili per i quali possono essere stipulati contratti di locazione secondo il solo Codice civile (così ritenendosi che tali tipi di contratti possano attenersi anche a immobili con vincoli indiretti).

Dal 2010 vogliono proibire l'uso delle seguenti parole: ettogrammi, quintali, calorie, anni e mesi. Un contratto di affitto? Non si potrà più siglare per 4 anni, ma solo per 1461 giorni. Due etti di prosciutto? Dal salumiere sarà tollerato, ma negli atti ufficiali no. E per misurare la febbre, sulle cartelle cliniche sarà obbligatorio sostituire i nostri gradi centigradi con i più misteriosi gradi Celsius.

Mario Giordano

## I Sindaci puntano sulle feste in piazza: in realtà pagano i contribuenti con l'Ici

La puntuale denuncia in un'indagine di Confedilizia sui bilanci comunali. Nelle città con aliquote più alte festeggiamenti costosi a carico dei cittadini



In molte piazze italiane, la notte di San Silvestro, si è festeggiato l'arrivo dell'anno nuovo su musica, brividi, spettacoli pirotecnici e frastuono, all'insegna della migliore tradizione profana. Tutto questo, grazie, non tanto alla benevolenza delle amministrazioni comunali, quanto alla "gentile offerta" dei proprietari di casa e dei contribuenti.



da *Il Duemila*

Il presidente di Confedilizia Sforza Fogliani denuncia la discrezionalità dei Comuni nell'uso del gettito

### «Le feste di piazza pagate con i soldi dell'Ici»

L'imposta, che aumenta ogni anno, era nata per finanziare i servizi a disposizione degli immobili

di MARINA BERNADEI

È NOTORIAMENTE la voce più costosa degli bilanci più che buona per finanziare le feste di piazza e spettacoli pirotecnici.

Con quale motivazione sono levate queste tasse?

«Avere pensato dal governo Aziano come tasse per finanziare e potenziare i servizi ai fabbricati, sono che in primo tempo si pensava di farlo pagare anche agli immobili privati, come i proprietari, contribuendo del servizio agli immobili. Il proprio per conto motivo era accettabile come tasse, perché era il contributo dei servizi ai beni. Un conto, che...

E poi?

«Una grande cosa da fare per la quale si lavorano, in sede di legge delega della riforma fiscale, è di equiparare la tassazione dei redditi da investimento immobiliare allo stesso modo degli altri redditi, e così con un'aliquota superiore che, ovviamente, penalizza i proprietari. Un altro obiettivo sarebbe quello di collegare la valutazione dei beni con il calcolo delle aliquote di...

Serve equiparare le tasse sulle case a quelle sui beni mobili



Per il presidente di Confedilizia Sforza Fogliani l'Ici non finanzia i servizi ai fabbricati ma anche spese diverse a discrezione delle amministrazioni comunali

da *Il Tempo* 3.1.02

### Feste di Piazza 2002 ed Ici aliquota ordinaria (Solo capoluoghi di provincia)

Capoluogo	Manifestazioni pagate dal Comune	Aliquote Ici 2001 ordinarie
Alessandria	Spettacolo musicale (Anna Oxa) più spettacolo pirotecnico	6,5
Ancona	Spettacoli vari	6
Arezzo	Festa grande in piazza più spettacolo pirotecnico	6,2
Ascoli Piceno	Festa in piazza	7
Bologna	Spettacolo con Ezio Greggio ed Enzo Iacchetti più altri	6,4
Cagliari	Zucchero Fornaciari più altri	5,7
Cremona	Vasco Rossi più altri	5,65
Ferrara	Concerto e spettacolo pirotecnico	6,8
Genova	Sfilata e spettacolo pirotecnico	6,2
L'Aquila	Concerto in piazza	6
Modena	Concerto di S. Silvestro	6,7
Nuoro	Festa in piazza	7
Parma	Concerto	5,4
Pescara	Cabaret in piazza e fuochi d'artificio	4,25
Reggio Calabria	Concerto	5,6
Reggio Emilia	Festa in piazza	5,8
Rimini	Omaggio a Fellini	6,7
Roma	Manifestazioni varie	6,9
Torino	Spettacolo con artisti vari	6
Trieste	Capodanno in piazza	6

Elaborazione Confedilizia

La denuncia della Confedilizia sullo spreco di soldi che fanno i Comuni per le feste in piazza ha avuto larga eco. Sopra, i titoli degli articoli pubblicati dal *Tempo* e dalla rivista *Il Duemila*, ed uno specchietto sulle manifestazioni organizzate in alcune città e le aliquote Ici applicate nelle stesse

### Affitto (e subaffitto) agli stranieri

CONDOMINIO

La locazione a cittadini stranieri non sfugge alla regola generale che impone al proprietario dell'immobile di notificare l'occupazione della casa, con la generalità dell'inquilino. L'obbligo deriva dall'articolo 12 del dl. 21/3/78, n. 59, convertito, con modifiche, nella legge 18/5/78, n. 191, con il quale si stabilisce che «...chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fab-

bricato o di una parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché la generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento d'identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato».

Accade di frequente, oggi, che un proprietario che ha concesso in locazione un appartamento a un cittadino extracomunitario e abbia effettuato la relativa comunicazione alla questura nei termini di legge,

viene ingiustamente sanzionato perché il conduttore dell'appartamento, a sua insaputa, ha sublocato o ceduto fittiziamente in comodato (percependo in realtà un cospicuo compenso), in tutto o in parte, l'appartamento a suoi connazionali o ad altri cittadini stranieri - il più delle volte non in regola con il permesso di soggiorno - senza a sua volta effettuare la comunicazione alla questura prevista dalla legge.

Poiché la sanzione amministrativa prevista dalla norma va da un minimo di 200 mila lire (pari a 103,29 euro) fino a un massimo di tre milioni (ovve-

ro 1549,71 euro), al proprietario viene notificato, a cura dell'ufficio di polizia giudiziaria del corpo di polizia municipale, il verbale di accertamento della violazione della norma di cui sopra, con invito al pagamento, entro 60 giorni, di una somma pari al doppio del minimo editto (206,58 euro, cioè 400 mila lire), per evitare una sanzione maggiore.

Ma come si può verificare una così palese ingiustizia? Questo avviene perché molti uffici di polizia municipale interpretano, a nostro avviso erroneamente, l'articolo 6 della legge 689/81, che stabilisce la responsabilità solidale del proprietario della cosa con l'autore della violazione (nel nostro caso il conduttore) per il pagamento

della somma dovuta. In realtà, l'articolo 6 stabilisce che se la violazione riguarda un bene immobile solo «il titolare di un diritto personale di godimento» (cioè il conduttore) è obbligato in solido con l'autore della violazione, dal che deriva, all'evidenza, che, se l'immobile è locato, il proprietario non può più essere considerato solidalmente responsabile con il conduttore, che rimane, in tal caso, unico responsabile.

Al proposito, la Cassazione (con la sentenza 4311/98) ha stabilito che l'estensione della responsabilità al soggetto che non è autore della violazione postula - in quel soggetto - la diretta disponibilità della cosa, con la conseguenza che proprietario e usufruttuario si liberano

dalla presunzione a loro carico - posta dall'articolo 6 legge 689/81 - se provano la detenzione altrui del bene immobile.

Pertanto, è nostra opinione che i proprietari di casa ritenuti corresponsabili con il loro conduttore per la violazione dell'articolo 12 del dl. 59/78 commessa da quest'ultimo, debbano, anzitutto, far pervenire al sindaco, nei 30 giorni dalla notifica del verbale di accertamento, uno scritto difensivo eccependo l'errata applicazione dell'articolo 6 della legge 689/81 e, successivamente, ricorrere al giudice di pace avverso l'eventuale ordinanza-ingiunzione di pagamento.

Giorgio Parmeggiani  
(Coordinamento legali Confedilizia)

Tar Piemonte

## Elettromog, sindaci senza poteri

Non appartiene al sindaco il potere di vigilanza sul superamento dei limiti di emissione delle radiofrequenze. Lo ha stabilito il Tar Piemonte (ordinanza 7 febbraio 2002), che ha accolto il ricorso di un'impresa radiofonica per l'annullamento di una ordinanza sindacale di disattivazione di un impianto di trasmissione per asserito superamento di limiti di campo elettromagnetico.

Il Tar Piemonte ha sottolineato che "l'esercizio dei poteri di ordinanza extra ordinem da parte del sindaco è subordinata alla sussistenza di situazioni di pericolo imminente e non altrimenti fronteggiabili in materia di sanità e igiene pubblica che, nel caso di specie, non appaiono sussistenti e comunque neppure sono enunciati nel provvedimento". Il potere di disattivare gli impianti appartiene esclusivamente all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni ai sensi della legge 249/97 e alle regioni e alle province autonome ai sensi della legge 66/2001. Il Tar Piemonte ha evidenziato inoltre che in caso di superamento dei limiti è sufficiente disporre l'adozione di misure di risanamento anziché la disattivazione dell'impianto.

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

## Grazie alle agevolazioni, "boom" ristrutturazioni casa

Scaricare dall'Irpef parte delle spese sostenute per ristrutturare la casa piace agli italiani, i quali sembrano ormai presi dalla mania dei lavori.

Così calcola *Fisco Oggi*, il periodico on line dell'Agenzia delle entrate. Con le ristrutturazioni edilizie agevolate dal '98 al 2000 si sono registrati sconti per 7 miliardi di euro (circa 14.000 miliardi di lire) mentre a fine 2001 le ristrutturazioni eseguite erano un milione 88 mila con un incremento, sempre nel 2001, di 45mila comunicazioni di inizio lavori in più rispetto all'anno precedente. La regione più attiva, dove c'è la maggior concentrazione di "ristrutturatori", resta la Lombardia.

Dall'Agenzia spiegano che "dall'aprile 1998 alla fine del 2000, sono stati 640mila i contribuenti che hanno goduto di un'Irpef più leggera per gli interventi abitativi. E nel 2001 si è registrato un vero e proprio "boom" di comunicazioni, che hanno toccato quota 320mila".

## TUTTOCONDOMINIO

### Conto corrente e condominio

Per De Paola (Il condominio, Milano 1992, 34) è ammissibile che l'amministratore possa aprire un conto corrente intestato collettivamente al condominio; è però opportuno che tale operazione sia decisa dall'assemblea.

È comunque evidente che l'amministratore non può versare le somme condominiali su un conto corrente personale, facendo propri gli interessi bancari, salvo una esplicita autorizzazione di tutti i condomini.

In argomento il Tribunale di Milano (9 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 378) ha puntualizzato che il singolo condomino ha un diritto soggettivo a vedere versate le sue quote (sia per sopperire alle spese che per gli eventuali fondi), su un conto corrente intestato al condominio e non personalmente all'amministratore e a conoscere l'entità degli interessi che maturino in suo favore. La confusione infatti sul conto personale dell'amministratore fra quanto versato dai condomini e gli ammontari di denaro di proprietà del primo, non consentirebbe ai condomini stessi nessun controllo sulla gestione del condominio, in contrasto con quanto previsto dalla legge.

Più o meno nello stesso senso sono anche le pronunce Trib. Milano 29 settembre 1993 (per cui non è legittimo il comportamento dell'amministratore che fa affluire i versamenti delle quote condominiali sul suo conto corrente personale e non su quello del condominio) e Trib. Genova 16 settembre 1993 (per cui è illegittima la deliberazione assembleare che preveda il mantenimento del conto corrente intestato ad un società appartenente all'amministratore come conto d'appoggio dell'amministrazione condominiale sul quale far affluire i versamenti di tutti i condomini).

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

## PARADOSSI

### Attenzione anche alle vittime dell'usura!

La legge 23.2.1999 n. 44 prevede tra l'altro - al suo art. 20 - la sospensione per 300 giorni (su parere favorevole del presidente del Tribunale e del prefetto) dei provvedimenti di esecuzione di rilascio di immobili emessi nei confronti delle vittime di richieste estorsive e anche dei loro congiunti (in caso di decesso delle vittime anzidette).

È così successo questo (come ha denunciato l'on. Cola, di An, in un'interrogazione alla Camera). Che una di queste vittime dell'usura ha locato due immobili (uno ad abitazione ed uno ad uso commerciale), rendendosi peraltro moroso per la somma di 25 milioni. E, dopo la convalida dello sfratto, presidente del Tribunale e prefetto non si sono naturalmente fatti troppo pregare a concedere la sospensione dell'esecuzione, nei termini anzidetti. Quindi, a danno si è aggiunto danno.

In uno Stato di diritto minimamente funzionante, invero (e minimamente decente, aggiungiamo anche), alle esigenze generali dovrebbe fare fronte lo Stato e non - come nella fattispecie - il singolo proprietario di casa (che ha avuto il torto di investire in un immobile invece che in Bot o in Borsa). Per tutto il periodo di sospensione dell'esecuzione, il locatore dovrebbe essere rimborsato dallo Stato. Ed altrettanto si dica per le sedi delle rappresentanze diplomatiche e consolari: per le quali lo Stato stabilisce l'impossibilità di eseguire esecuzioni di rilascio, ma lascia poi l'intero carico del danno al solito proprietario di casa.

## FEDERAZIONI REGIONALI

### Rimessa alle Regioni la determinazione dei Comuni ad alta tensione abitativa

Il CIPE (Comitato interministeriale per la programmazione economica) ha approvato - con propria delibera - i criteri per la revisione dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa.

Secondo tale sistema, verrebbero confermati i Comuni capoluogo di provincia e ne sarebbero aggiunti diversi altri, sulla base esclusivamente dell'individuazione operata localmente dalle singole Regioni e Province autonome, d'intesa con l'Anci regionale. Per evitare un ampliamento dei potenziali beneficiari delle agevolazioni per le locazioni (fenomeno che produrrebbe una diminuzione dell'entità delle agevolazioni fiscali, come previsto dall'art. 8, c.3, ultimi due periodi, della l. 431/98), la proposta prevede la fissazione di una soglia di popolazione, su base regionale, dei Comuni definiti ad alta tensione abitativa, soglia non superabile da parte delle Regioni. La somma delle soglie di popolazione di ciascuna Regione porta ad un totale del numero degli abitanti dei Comuni interessati (31 milioni e 200mila) quasi pari a quello dei Comuni compresi nell'elenco vigente. Le Province autonome possono non tener conto di tale soglia.

I Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia sono stati informati nel dettaglio dei contenuti del nuovo sistema adottato.

## DALLE RIVISTE...

## Trascrizione del preliminare e ipoteca iscritta a garanzia Opposizione alla convalida e ordinanza di rilascio Casa, croce e delizia

Su *Tributi* (n. 10/01), studio di Claudio Abbate e Domenico Lacquaniti sulle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione degli immobili.

La rivista *dedalo* (n. 11-12/01) pubblica un articolo di Giuseppe F. Ferrari sulla denuncia di inizio di attività nella legislazione statale e regionale.

Diversi studi da segnalare da *Notariato* (1/02): Condominio complesso, relazione di accessorietà o rapporto pertinenziale? (di Domenico Maria Pisanisi), Vizi della cosa promessa in vendita e tutela del promissario acquirente (di Paolo Capitelli), Gli effetti della riforma dello stato civile sulla pubblicità dei regimi patrimoniali della famiglia (di Raffaele Caravaglias), Trascrizione del preliminare e ipoteca iscritta a garanzia (di Ciro Caccavale e Antonio Ruotolo).

Su *D & G* (n. 2/01) Alessio Sambiagio commenta il T.U. sulle espropriazioni a proposito della reiterabilità dei vincoli urbanistici e sul n. 4 della stessa rivista Maria Rosa San Giorgio commenta la sentenza della Cassazione che ha stabilito che l'handicap del figlio maggiorenne garantisce l'assegnazione della casa.

La rivista *dell'esecuzione forzata* (n. 4/01) pubblica un approfondito studio di Raffaele Frasca dal titolo "L'opposizione alla convalida e l'ordinanza di rilascio". Sullo stesso numero della stessa rivista, commenti di Alessandro Fusillo alla sentenza della Corte costituzionale (ottenuta dalla Confedilizia) che ha dichiarato illegittimi i vincoli fiscali alle esecuzioni di rilascio.

Su *crocevia* (n. 1/02), articolo del Presidente confederale su "canone di locazione e deposito cauzionale, conversione in euro".

*Il Consiglio di Stato* (n. 11/01) ospita un commento di Stefano Rossi alla decisione della Corte europea dei diritti dell'uomo secondo la quale la mancata adozione di strumenti attuativi del piano regolatore non lede il diritto di proprietà.

Giovanni Tulumello annota su *Giurisprudenza italiana* (n. 1/02) la decisione della Corte costituzionale sulla concessione edilizia in sanatoria e i reati paesaggistico-ambientali.

Dell'addizionale comunale all'Irpef tratta Leonello di Vito su *i Tributi locali e regionali* (n. 6/01).

Concludiamo con *Banca e Finanza* (n. 2/02). Che pubblica i risultati di un interessante sondaggio dal titolo "Casa, croce e delizia".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## CONSULTA

## Avviamento commerciale, indennità aggiuntiva

L'indennità-base di avviamento commerciale (o di buonuscita, meglio) è dovuta dal locatore ex art. 34 l. n. 392/78 "per il semplice fatto della cessazione del rapporto locatizio, con esclusione di alcune ipotesi riconducibili all'iniziativa del conduttore", ma questa automaticità non si estende all'indennità aggiuntiva prevista dal secondo comma dello stesso articolo "ove l'immobile venga, entro l'anno, adibito alla stessa attività già svolta dal conduttore o ad attività affine".

Lo ha precisato la Corte costituzionale nella sua Ordinanza 30.1.02 n. 2 (Pres. Rupert, redattore Bile) nella quale è stato chiarito che - non trattandosi, nel caso dell'indennità aggiuntiva, di "obbligazione legale", come per l'indennità-base - "non è preclusa al giudice la verifica, soggetta all'ordinario regime probatorio, dell'effettivo arricchimento del locatore" (per la destinazione dell'immobile alla stessa o ad attività analoga a quella dismessa dal conduttore).

## L'intervento

## I contributi consortili hanno valenza tributaria

DI LUCA MALAGÙ

La norma di maggior rilievo innovativo contenuta nella legge finanziaria 2002 (L. 448/2001, art. 12) è quella che riconduce l'intera giurisdizione in materia di imposte e tasse alle commissioni tributarie.

In precedenza le liti inerenti le lesioni di diritti soggettivi contro le amministrazioni finanziarie erano ripartite tra giudice ordinario e commissioni tributarie, in base ad un elenco tassativo correlato a ciascun tipo di tributo, contenuto nell'art. 2, dlgs 546/92. Tutte le controversie non espressamente menzionate erano attribuite alla giurisdizione residuale del tribunale ordinario, in base al secondo comma dell'art. 9 c.p.c.

Da oltre cinquant'anni la dottrina auspica l'unificazione dei diversi riti propendendo da un lato (minoritario) per il trasferimento di tutto il contenzioso fiscale al tribunale e dall'altro insiste sulla devoluzione dell'intera materia alle commissioni-giudici speciali.

La novella ha portato come dono del nuovo anno, la tanto sperata semplificazione. Si è proceduto ad un adeguamento del nostro sistema processuale ai principi di tutela dei diritti del contribuente, avviato con l'emanazione dello statuto.

La semplificazione fa cadere l'alternativa dei riti che precludeva, di fatto, in molti casi, ai cittadini l'esercizio del diritto di difesa contro quei balzelli di poco valore che rientravano nella competenza del tribunale. Per tali cause i

costi d'iscrizione a ruolo, di marche da bollo, di onorari per il difensore rendevano antieconomica qualsiasi contestazione.

Specialmente nel campo dei contributi consortili la questione aveva innescato una serie di eccezioni d'illegittimità costituzionale ed un contrasto interpretativo tra le sezioni unite della Cassazione e la Corte costituzionale. Le prime ritenevano che nelle controversie contro le imposizioni dei consorzi di bonifica si dovesse adire sempre il tribunale, non mai il giudice di pace, né le commissioni.

La Consulta, invece, aveva ravvisato in detta contribuzione un risvolto di tipo privatistico, cogliendovi la natura di onere reale, correlata ad un vantaggio per il fondo derivante dalle opere di bonifica, alla stregua di un canone associativo, sancendo l'applicabilità delle norme sulla competenza per valore e quindi anche di quella del giudice di pace.

Parte della dottrina aveva individuato nel vantaggio arrecato al cespite immobiliare, compreso nel comprensorio, un illecito arricchimento e considerava il contributo quale risarcimento all'ente impositore del lucro conseguito, in sintonia col disposto dell'art. 2041 c.c. Talune commissioni tributarie si dichiaravano, invece, competenti, assimilando i contributi agli altri tributi locali.

D'ora in poi la novella dovrebbe far cessare ogni dubbio. Tuttavia il legislatore non ha menzionato, nel nuovo testo, i contributi consortili. La riforma contempla solamente i contributi

al servizio sanitario nazionale, lasciando aperta la diatriba sulla natura giuridica di quell'onere per la proprietà.

Dall'esegesi della nuova norma si deduce che i contributi aventi natura privatistica e non tributaria restano al giudice ordinario. Tuttavia viene meno l'alternativa tra giudice di pace e tribunale; invece, se si tratta di questioni civilistiche vigono le ordinarie disposizioni sulla competenza per valore.

In ogni caso, però, l'individuazione d'una valenza non tributaria dei contributi consortili ci sembra una forzatura, necessaria in passato per superare l'inderogabilità della competenza del tribunale in materia di imposte e tasse.

Oggi, venuto meno quel vincolo, retaggio di concezioni ottocentesche, si può affermare che il concorso dei proprietari nelle spese sostenute dal consorzio per l'esecuzione, la manutenzione e l'esercizio delle opere di bonifica, pur traendo origine dall'art. 860 c.c., costituisca un'obbligazione imposta alla quale non ci si possa sottrarre.

Qualsiasi compromissione patrimoniale venga coercitivamente posta in essere da un ente pubblico nei confronti d'un soggetto passivo costituisce imposizione se il fine perseguito è quello del prelievo e conseguentemente si è in presenza di un tributo.

Qualunque nome si dia a tale forma di pagamento obbligatorio prevale sempre la natura impositiva che lo riconduce nella giurisdizione delle commissioni tributarie. Né tale situazione implica violazione dell'art. 102 Cost., che vieta la creazione di giurisdizioni speciali.

Le commissioni tributarie, preesistevano alla Costituzione, sono rimaste in vita per oltre sessant'anni e, seppure riformate, ancor oggi svolgono una funzione insostituibile di giustizia.

Al fine di evitare in futuro possibili questioni di costituzionalità dell'art. 12, L. 448/2001, sarebbe auspicabile che il riformatore del codice di procedura civile vi inserisse un ultimo procedimento speciale, dopo il titolo VIII sull'arbitrato, ribattezzando le attuali commissioni come «sezioni specializzate», composte da «cittadini idonei estranei alla magistratura».

Tale inserimento nel rito civile non innescherebbe nessuna rivoluzione, non muterebbe la natura della attuali commissioni, né potrebbe considerarsi un colpo di mano, ma comporterebbe il completamento codicistico unitario della giurisdizione tributaria (comprendendovi le liti contributive), mediante l'istituzionalizzazione d'un collegio di esperti non togati, che potrebbero, nel rito, seguire più liberamente le disposizioni del c.p.c. in materia di prove, ammettendo così, nel processo tributario, anche le testimonianze.



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

Il 14 aprile del 2000 viene approvato il regolamento numero 790 per la disciplina degli indisciplinatissimi pomodorini. Questi ultimi vengono divisi nelle seguenti quattro categorie: "tondi", "costoluti", "oblunghi" o "allungati", "ciliegia" o "cocktail". Nel testo di legge si sottolinea inoltre come i pomodorini sono accettabili quando presentano "un ombelico, una cicatrice stellata e cicatrici legnose di forma ombelicale in corrispondenza del punto stellare, di superficie non eccedente 2 centimetri quadrati". L'ombelico di 2 centimetri quadrati vale, però, soltanto per i pomodorini costoluti, mentre regole diverse si applicano agli altri tipi, "oblunghi" o "cocktail" che dir si voglia.

Mario Giordano

## D.L. SFRATTI

### Parole sante (ma isolate...)

*Il primato del Governo Berlusconi*

On. Gian Paolo Landi di Chiavenna (An), seduta Camera deputati 14.2.'02: "Non è la prima proroga (degli sfratti) che, purtroppo, questo parlamento vota. Siamo in presenza, di fatto, di politiche di esproprio della proprietà privata. Credo che una voce liberale debba alzarsi da questo Parlamento perché non è possibile continuare ad incidere negativamente anche sui diritti dei proprietari di casa, i quali si vedono continuamente espropriati del loro diritto di far valere la legalità, che consiste in questo caso nell'ottenere certezza in ordine alla liberazione degli appartamenti".

Per la cronaca, il Governo Berlusconi non ha ancora vissuto un giorno della propria vita senza che fosse (o mantenesse) in vita il blocco degli sfratti abitativi.

Finora, un primato in assoluto, rispetto a tutti i Ministeri repubblicani. Speriamo che il primato non si consolidi (acriticamente, per basso calcolo tattico, o per demagogia).

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

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

### Facciamoci del male

"Bloccare i veicoli a motore e continuare a tenere accesi i riscaldamenti a gasolio significa preoccuparsi della pagliuzza quando invece si ha una trave nell'occhio" (Alberto Zanni, Uppi Bologna, *ItaliaOggi*, 8.2.'02).

Nel repertorio di Nanni Moretti - regista di grande attualità - c'è una nota frase adatta a commentare questa presa di posizione: "Continuiamo così, facciamoci del male!"

## 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**

## IN BREVE...

### Prelazione, vendita in blocco e futura ristrutturazione

Per poter parlare di vendita in blocco (che esclude, com'è noto, la prelazione del conduttore) occorre che l'oggetto della compravendita non risulti dalla mera sommatoria o accorpamento nel contratto di più unità immobiliari, ma piuttosto è necessario che l'immobile che si vuol vendere costituisca un'unità valutabile autonomamente sotto il profilo funzionale e strutturale, e che quindi sia diverso dalle singole unità che lo compongono in quanto fisicamente connesse e vicine, e che costituiscono oggetto di diversi contratti di locazione. Nel caso di unitarietà dell'oggetto del contratto non immediata, bensì come risultato di un futuro progetto di ristrutturazione (che per es. dovrebbe trasformare più fondi in un unico vasto locale), la Cassazione ritiene presenti i presupposti della prelazione del conduttore (da ultimo, sentenza 21.2.'01, n. 2511) in quanto il compendio immobiliare compravenduto deve essere dotato di una sua individualità giuridica strutturale oggettiva ed effettiva, nello stato in cui si trova al momento della vendita e non nello stato che assumerà, o potrà assumere, successivamente.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Supercondominio, quando c'è

Sulla figura del supercondominio, sulla sua regolamentazione, sui modi di amministrarlo, e così via, si discute da tempo, in dottrina e in giurisprudenza. Ora, però, la Cassazione (con un'esaudiva sentenza, la n. 9096/00) ha posto un punto fermo sulla definizione stessa di supercondominio e sulla normativa ad esso applicabile.

"Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condominii, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (cosiddetti "supercondominnii"), legati fra loro - ha detto la Suprema Corte - dalla esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato ecc.) in rapporto di "accessorietà" con i fabbricati, si applicano a dette cose, impianti, servizi - ha concluso la Cassazione - le norme sul condominio negli edifici e non quelle sulla comunione in generale".

### Recesso, anche un solo comproprietario può

"In tema di recesso dal contratto di locazione concernente un immobile oggetto di comunione, il principio della concorrenza di pari poteri gestori in tutti i comproprietari comporta che ciascuno di essi sia legittimato a dare disdetta del contratto e ad agire conseguentemente, nei confronti del conduttore, per il rilascio dell'immobile, in recesso contro il conduttore, senza che sia configurabile una ipotesi di litisconsorzio necessario con gli altri comproprietari".

Lo ha stabilito la Cassazione in una sentenza tuttora inedita (n. 11806/01), che riveste grande importanza per i punti fermi che in argomento pone.

### Convenzione di supercondominio, modificabilità

Importante sentenza (n. 12290/01, inedita) della Cassazione, a proposito di "convenzione di supercondominio". Vengono in tale decisione, infatti, precisati aspetti finora non affrontati, a cominciare da cosa si debba intendere per "convenzione di supercondominio" e, poi, dai termini in cui la stessa sia modificabile, e in quali modi.

"La convenzione fra condominii per la gestione di servizi in comune - ha detto la Suprema Corte - ha le caratteristiche di un regolamento di supercondominio il quale, pur se avente natura contrattuale, può essere modificato a maggioranza nella parte in cui si limita a dettare norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni ovvero il funzionamento dei servizi condominiali". Ne consegue - ha detto ancora la Cassazione - che "la modifica del servizio comune di portierato, pur se comportante la modifica di un regolamento di natura contrattuale, può essere deliberata dall'assemblea, con la maggioranza stabilita dalla convenzione medesima".

### Comunione non è condominio

Si ha comunione quando la proprietà o altro diritto reale appartiene in comune a più persone. Il condominio, invece, si ha quando coesistono diritti esclusivi (sulle singole unità immobiliari di un immobile) con diritti comuni (sulle cose - appunto - comuni, indicate dalla legge o dall'atto costitutivo). Certe norme della prima, regolano anche il secondo (che, della prima, è una specificazione, a ben guardare). Ma le normative non coincidono e la Cassazione lo ha recentemente sottolineato (sent. 14162/00).

"In tema di comunione semplice, e diversamente da quanto statuito per il condominio degli edifici - ha detto la Suprema Corte - gli articoli 1105 e 1108 del Codice civile non prevedono la costituzione formale dell'assemblea, ma semplicemente la decisione a maggioranza dei partecipanti".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Fisco

Luciano De Angelis, *Lavoro autonomo e professioni, Aspetti fiscali, contabili e previdenziali*, Sistemi editoriali - Gruppo editoriale Esselibri - Simone ed., pp. 380.

Un'analisi dei problemi contabili e fiscali dei lavoratori autonomi, anche operanti attraverso studi associati. Dopo un inquadramento giuridico delle professioni intellettuali vengono passate in rassegna tutte le relative incombenze, dalle imposte sui redditi all'Iva, con un'attenzione particolare per gli studi di settore.

Federico Solfaroli Camillocci, *Le agevolazioni immobiliari. Disciplina fiscale, interpretazioni, formulario*, Fag ed., pp. 218.

Un esame critico della disciplina delle principali agevolazioni relative alla tassazione degli immobili, condotto sulla base della copiosa produzione legislativa ed interpretativa.

Economia

Beppe Scienza, *Il risparmio tradito*, Libreria Cortina ed., pp. 191.

320 esempi di comunicazione distorta e incompleta ai danni della collettività dei risparmiatori in un libro che pone molti punti di domanda sul comportamento nella comunicazione di banche, assicurazioni e dei giornalisti che si occupano di risparmio.

Dopo la grande crescita. Idee e proposte per un nuovo percorso di sviluppo dell'economia trevigiana, a cura di Enzo Rullani, Cedam ed., pp. 202.

Una ricerca finalizzata ad individuare le esigenze primarie dell'economia trevigiana e l'indicazione di un percorso di sviluppo.

Edilizia

Francesco Garri e Nicola Assini, *Norme tecniche per l'edilizia*, Giuffrè ed., pp. 1259.

Raccolta della normativa statale e regionale - quest'ultima anche inserita in un cd-rom - concernente norme tecniche per l'edilizia, selezionate con l'intento di enucleare quelle interessanti per l'attività dei tecnici, degli operatori economici del settore, degli enti pubblici.

Diritto

Riccardo Ricci, *Contratti di compravendita immobiliare*, Fag Ed., pp. 270.

Una guida - arricchita da un cd-rom - per la corretta stipula di contratti di trasferimento di unità immobiliari.

Storia

Lord Acton, *Storia e libertà*, Laterza ed., pp. 170.

I due testi classici del più celebre storico inglese di età vittoriana - *Lo studio della storia del 1895* e *Le scuole storiche tedesche del 1886* - con l'anticipazione dei grandi temi della riflessione moderna e contemporanea sulla storia e sulla politica.

BELL'ITALIA

2 milioni 900.000 anziché 29, al mese È sfratto, ma anche (a Roma) scandalo...

Roma non finisce di stupire. E gli enti pubblici, neppure. La storia (perfin comica, se non fosse tragica; per il modo - clientelare - in cui è stato finora gestito il patrimonio immobiliare pubblico, anche con gravi effetti distorsivi di una corretta concorrenza commerciale) è questa, nei suoi esatti termini.

I locali del bar Vanni (ex bar Ciampini) in via Frattina a Roma - il centro del centro - erano originariamente di proprietà della Fondazione Margherita e Umberto di Savoia. Negli anni Ottanta, la Fondazione viene sciolta e i locali in questione - circa 500 metri quadrati di superficie complessiva - vengono ereditati dalla Regione. Gli spazi vengono presi in affitto da una società, la Gepa Srl, che decide di mantenere l'uso commerciale aprendo un altro locale, appunto il bar Vanni. Gepa e Regione si accordano per un canone mensile di un milione e mezzo. Nel 1996 la Giunta Badaloni cerca di ottenere un canone maggiore, ma la Gepa si oppone: la soluzione di compromesso è di 2 milioni 900 mila lire al mese.

Nel 1999 la Regione - guidata ancora da Badaloni, centrosinistra - si rivolge però al Ministero delle finanze per una stima ufficiale del valore dell'immobile: secondo il Ministero, i locali valgono 165 milioni l'anno, 29 milioni mensili. La Gepa continua però a versare 2 milioni 900 mila lire al mese, accumulando una mora che la Regione, nella persona dell'assessore Gargano, dichiara oggi ammontare "a circa 2 miliardi di lire", in conseguenza del mancato versamento di canoni arretrati. Il punto di svolta di questa decennale vicenda è però arrivato, con lo sfratto (eseguito con tanto di Forza pubblica, di televisivoni e di giornalisti).

Fin qui, tutto normale. Inquilino che vuole speculare sul personale occupato per non pagare, e locatore che vuole gli arretrati. Normale, anche, che un assessore comunale della Giunta di sinistra abbia cercato di montare, sul caso, uno scandalo (siamo a Roma...). Lo strano arriva, invece, quando si rileva che, ad agire per ottenere il giusto canone, è stata - finalmente - la Regione, guidata dal centrodestra. Ci chiediamo (e chiediamo), però: e per il passato, gli amministratori del tempo non c'entrano proprio?

Un'ultima cosa. Naturalmente, anche per il bar Vanni è stata rispolverata la solita litania del "locale storico" (di 15 anni...). Ma tant'è. Questa volta, davanti alla Regione (e a Storace) lo scherzetto non ha funzionato. Funziona meglio, in genere, quando locatore è un privato (e politici e ufficiali giudiziari e giudici fanno allora a gara a fare beneficenza con la roba - e i soldi - degli altri...).

Citazioni



Le frasi di Mario Giordano pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *L'Unione fa la truffa, tutto quello che vi hanno nascosto sull'Europa* Mondadori Editore.

La maggior parte dei burocrati europei lavora alla Commissione: 26 mila sparsi fra Bruxelles, Lussemburgo e le delegazioni (un centinaio) dislocate nelle varie parti del mondo. Altri 9000 lavorano al Consiglio, al Parlamento e negli altri organi dell'Unione. Tutti indispensabili? Negli ultimi vent'anni il numero degli agricoltori nei Paesi che fanno parte dell'Ue si è quasi dimezzato. Il numero degli agroeurocrati invece è più che raddoppiato.

Mario Giordano

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 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 dicembre 2000 - dicembre 2001	2,3 %	1,72 %
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2002	2,3 %	1,72 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione dicembre 1999 - dicembre 2001	5,1 %	3,82 %
Variazione gennaio 2000 - gennaio 2002	5,4 %	4,05 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione luglio 2000 - luglio 2001	2,8 %
Variazione agosto 2000 - agosto 2001	2,8 %
Variazione settembre 2000 - settembre 2001	2,6 %
Variazione ottobre 2000 - ottobre 2001	2,5 %
Variazione novembre 2000 - novembre 2001	2,3 %
Variazione dicembre 2000 - dicembre 2001	2,3 %
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2002	2,4 %

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

CONFEDILIZIA notizie

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

**Anno 12 Numero 3**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma  
Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489 (r.a.)  
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione  
Publinter - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 5 marzo 2002