



All'interno

- Passi carrai, **tassa a carico inquilini**
- Un prontuario **per i contratti in euro**
- Blocco sfratti alluvione, **avviso agli interessati**
- Documento Unione **internazionale proprietà sulla Direttiva energetica**
- Mediatore, **provvigione sul prezzo vero**
- Trusts e timeshare
- Telefonini **e viaggi in treno**
- Prontuario per il **"condominio consumatore"**
- Lo scadenziario **di maggio del proprietario di casa e del condominio**
- Compiacimento **Confedilizia per votazione Senato su antiterrorismo**
- Conti correnti bancari, **comunicare entro il 4 luglio il domicilio eletto**

NUOVA BOCCIATURA DEL LIBRETTO CASA COMUNALE

Nuova bocciatura per il "libretto casa" comunale. Dopo quello che voleva istituire il Comune di Lecce è stato bocciato quello che si voleva varare a Foggia. Il Tar Puglia ha sospeso - su ricorso della Confedilizia - l'ordinanza del Sindaco di Foggia con la quale si ordinava ai proprietari "di ogni unità immobiliare" di trasmettere al Comune, entro il 31 marzo, un libretto - debitamente compilato da un professionista - composto di 7 schede. Il libretto in questione (in gran parte ripetitivo di quello varato dal Comune di Roma, pure impugnato dalla Confedilizia e per il quale pende ancora il giudizio) atteneva tra l'altro all'esistenza o meno di relazioni geologiche o geotecniche nonché concernenti gli aspetti sismici e, ancora, all'esistenza di servitù e di alberi ad alto fusto, alla tipologia e consistenza delle strutture portanti e del loro stato di conservazione, alla presenza di cavità naturali e/o di camminamenti andropici. Nel libretto si sarebbe anche dovuto fornire l'elenco degli impianti tecnici presenti nel fabbricato nonché natura e stato degli impianti di raccolta acque e fognature, idrico-sanitari, di adduzione acqua, antincendio, elettrici, di messa a terra, di protezione contro i fulmini, telefonici, citofonici, di telecomunicazioni, termici, di condizionamento, gas, elevatori e speciali (come - espressamente si esemplificava - telecontrolli accessi, allarme, ecc.: a beneficio di malintenzionati, si direbbe!). Il libretto prescritto si concludeva con una dichiarazione del tecnico incaricato della sua redazione circa l'esistenza di una situazione di criticità statica, di criticità igienica e funzionale, di scarsa sicurezza, di grave dissesto, di variazioni di destinazione d'uso e di necessità di ulteriori indagini o meno.

Il Tar ha bocciato il libretto di Foggia anche richiamando una recente decisione del Consiglio di Stato che ha stabilito che per la rilevazione dello stato dei fabbricati, quantomeno sarebbe congrua la ripartizione della relativa spesa per 2/3 a carico del Comune e per 1/3 a carico della proprietà.

"I Tar - ha dichiarato il Presidente confederale - fanno giustizia ad uno ad uno dei libretti casa comunali reclamati a gran voce in sede locale (dopo l'avvenuta bocciatura in Parlamento di quello che si credeva di far istituire per legge nazionale) da professionisti senza lavoro e da costruttori senza committenti, improvvisamente «preoccupati» della pubblica incolumità. L'ordinanza del Tar Puglia - ha continuato il Presidente - dovrebbe far pensare anche quelle organizzazioni che, sperando di fondare sul libretto un proprio business a carico dei proprietari di casa, si sono anch'esse accodate al carro, nel richiedere l'istituzione di questo nuovo balzello per la proprietà. In particolare, queste organizzazioni dovrebbero quantomeno riflettere sulla ripartizione delle spese stabilita dal Consiglio di Stato e cioè per 2/3 a carico del Comune, anche se questa ripartizione non potrebbe in ogni caso giustificare una spesa comunque inutile perché i crolli dei fabbricati - tutti dovuti a patologie silenti, come insegnano i tecnici della materia - non sono certo evitati da visite fugaci di tecnici che si limiterebbero a fare veloci sopralluoghi e ad esigere i relativi compensi, oltre che - naturalmente, per creare e crearsi nuovo lavoro - a prescrivere nuove, più approfondite indagini e (come già avvenuto nella capitale) altri, costosi interventi edilizi".

Il Presidente incontra il Viceministro Martinat e il Sottosegretario Scarpa Bonazza

Il Presidente confederale ha incontrato il Viceministro alle Infrastrutture e ai Trasporti, Martinat (che era accompagnato dal Direttore generale dell'Edilizia abitativa, Arredi) nonché il Sottosegretario Scarpa Bonazza e il Responsabile casa di An, Foti. È pure stato ricevuto dal dott. Vincenzo Pontolillo, Direttore centrale Banca centrale e Mercati della Banca d'Italia. Sempre a Roma, ha presieduto l'Assemblea generale dei delegati delle Associazioni territoriali della Confedilizia, il Consiglio direttivo confederale e la Giunta esecutiva della Confederazione. Nella capitale, Sforza Fogliani ha pure aperto i lavori del Convegno - organizzato unitamente all'aderente Assotrusts - "Timeshare e trusts: opportunità e applicazioni per il mercato immobiliare e turistico italiano". A Milano, il Presidente confederale ha svolto una relazione al Convegno "Imprese commerciali e centri urbani: progettualità per il XXI secolo" svoltosi nell'Aula magna dell'Università di Milano-Bicocca ed al quale hanno svolto relazioni anche il presidente della Concommercio, Billè, e l'Amministratore delegato di Pirelli & C. Real Estate, Carlo Alessandro Puri Negri. Nella stessa città, Sforza Fogliani ha partecipato alla conferenza stampa di presentazione dell'Osservatorio Fiaip ed è intervenuto al Convegno "Strategie di riqualificazione urbana" (organizzato da Società libera) nonché alla presentazione del "Quinto rapporto sul Mercato Immobiliare lombardo" (organizzata dall'Ance Lombardia e da Scenari Immobiliari).

Numerose, come sempre, le interviste ai media concesse dal Presidente confederale, fra le quali segnaliamo quelle al TG 5 e a Telepadania.

Il Vicepresidente confederale Michele Vigne ha partecipato a Milano al Convegno - organizzato da Assotermica - sul tema "Il miglioramento della efficienza degli impianti termici esistenti e la riduzione dei consumi. L'autodiagnosi energetica come strumento di sensibilizzazione dell'utente verso l'utilizzo di nuove tecnologie".

L'Assistente del Presidente dott.ssa Alessandra Egidi ha rappresentato la Confedilizia all'incontro organizzato da CO.NA.FI ed Assocond sulla tutela del cittadino che acquista una casa in costruzione nonché al Convegno nazionale "Le radici e l'albero" ed all'assemblea dei soci dell'Associazione Bianchi Bandinelli.

Passi carrai, tassa a carico degli inquilini

Corte di appello di Milano

Sez. III, 20 luglio 1999, n. 1974.

Pres. Margadonna - Est. Roggero - Soc. Andes

(avv. ti Ceruti e Fario) c. Soc. Immobiliare Mariorosa (avv. Termini).

Oneri accessori - Fornitura di altri servizi comuni - Tassa per il passo carraio - Soggetto obbligato nei rapporti locatore-conduttore - Individuazione.

In tema di passo carraio, rientra tra gli oneri accessori gravanti sul conduttore il rimborso al proprietario, formale intestatario dell'accesso, di quanto da quest'ultimo sborsato per la tassa di occupazione del suolo pubblico, strettamente collegata all'effettivo pieno godimento della casa locata (L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 9) (1).

(1) La sentenza conferma Trib. Milano 29 aprile 1996, in *Arch. loc.* 1997, 661.

Contributo unificato: appena in vigore, subito modificato

Il decreto-legge 11.3.'02, n. 28 - contenente modifiche alla normativa sul contributo unificato di iscrizione a ruolo in vigore dall'1.3.'02 (cfr. *Cn mar.* '02) - dispone che "per i procedimenti in materia di locazione, comodato, occupazione senza titolo e di impugnazione di delibere condominiali, il contributo dovuto è pari a euro 103,30".

Lo stesso decreto-legge stabilisce inoltre che "il contributo non è dovuto per i procedimenti esecutivi per consegna e rilascio".

La Confedilizia - che, come noto, ha seguito sin dall'inizio il provvedimento in questione relativamente alle parti di interesse del nostro settore tant'è che (unica organizzazione di categoria) è più volte citata nella relazione al decreto-legge - ha espresso il proprio particolare compiacimento per il trattamento riservato, pur non escludendo di poter operare per ulteriori miglioramenti nel corso dell'esame del provvedimento stesso da parte del Parlamento.

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo - peraltro - di indicazione della fonte sulla fotocopia.

PAROLE SANTE

Martinat, con più controlli meno case popolari

"Se i controlli sul reddito e gli sfratti dei morosi fossero più efficienti, soprattutto al Sud, servirebbero meno case popolari". Lo ha affermato Ugo Martinat, Viceministro alle Infrastrutture e ai Trasporti, a Torino, per la presentazione di una nuova palazzina dell'Atc (Agenzia territoriale per la casa) della provincia di Torino.

"La Finanziaria ha richiesto una riduzione delle uscite e poiché, come noto, anche la situazione internazionale dopo l'11 settembre non è rosea - ha proseguito Martinat - il Governo sarà disponibile solo dal prossimo anno a nuove richieste di fondi per l'edilizia pubblica. Del resto - ha aggiunto - Regioni, Province e Comuni hanno voluto questa «overdose» di federalismo".

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

Non è più un obbligo il foro per l'aerazione della caldaia

La legge comunitaria 2001 - pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale-supplemento ordinario del 26.3.'02 - ha soppresso l'obbligo della realizzazione di un foro di almeno 40 cm in caso di installazione di una caldaia in locali abitati, finalizzato all'aerazione dell'ambiente.

La disposizione soppressa era contenuta nell'art. 5, comma 10, del d.p.r. n. 412/93.

L'avv. Nino Scipelliti nuovo Vicepresidente della Confedilizia

Il Consiglio direttivo della Confederazione, nella sua ultima riunione, ha eletto all'unanimità (su proposta del Presidente confederale e del Comitato di presidenza) l'avv. Nino Scipelliti nuovo Vicepresidente confederale. Sostituisce l'ing. Antonio Guarnieri, recentemente scomparso.

L'avv. Scipelliti è Presidente della Confedilizia Toscana e dell'Associazione territoriale di Firenze oltre che Responsabile del Coordinamento urbanistico confederale.

Puri Negri al Mipim "Uomo dell'anno"

Carlo Alessandro Puri Negri è stato proclamato "Uomo dell'anno" al Mipim 2000 di Cannes. I suoi trascorsi, sono noti: ha preso in mano un'azienda con 12 dipendenti e in una decina d'anni ha portato gli stessi ad un migliaio. Produceva un milione di euro, oggi ne fa 700, e gestisce 12,5 miliardi di asset. Ha comprato Unim ed Edilnord, i portafogli di Montedison, Rizzoli-Corsera, Banca Roma, Parnasi. I suoi alleati si chiamano Morgan Stanley, Goldman Sachs, Peabody e Bivis. In 13 anni, è il primo italiano al quale è stata conferita la prestigiosa onorificenza assegnata dal Salone immobiliare più importante del mondo.

Ici, aggiornati i coefficienti per le imprese

Agli effetti dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2002, per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (art. 5, c. 3, d.lgs. 30.12.'92, n. 504), i coefficienti sono stabiliti - per effetto del d.m. 27.2.'02 - nelle seguenti misure: per l'anno 2002 = 1,02; per l'anno 2001 = 1,05; per l'anno 2000 = 1,08; per l'anno 1999 = 1,10; per l'anno 1998 = 1,12; per l'anno 1997 = 1,15; per l'anno 1996 = 1,18; per l'anno 1995 = 1,22; per l'anno 1994 = 1,26; per l'anno 1993 = 1,28; per l'anno 1992 = 1,29; per l'anno 1991 = 1,32; per l'anno 1990 = 1,38; per l'anno 1989 = 1,45; per l'anno 1988 = 1,51; per l'anno 1987 = 1,63; per l'anno 1986 = 1,76; per l'anno 1985 = 1,89; per l'anno 1984 = 2,01; per l'anno 1983 = 2,14; per l'anno 1982 e anni precedenti 2,26.

Blocco sfratti alluvione, avviso agli interessati

Il Tar Lazio, con recente sentenza, ha confermato - nell'ambito di un giudizio promosso dalla nostra organizzazione - l'interpretazione della Confedilizia che il blocco degli sfratti disposto dalle ordinanze ministeriali di fine 2000 a motivo delle alluvioni, non poteva essere applicato nelle regioni Friuli-Venezia Giulia, Toscana e Puglia nonché nella Provincia autonoma di Trento e, ancora e con riferimento alle altre regioni, in Comuni non ad "alta tensione abitativa" ed in cui fosse attestato un numero di sfollati tanto esiguo da non incidere sul mercato delle locazioni.

I proprietari che fossero stati danneggiati dall'applicazione dell'illegittimo blocco, possono intentare azione civile di responsabilità anche contro la Pubblica Amministrazione e ottenere la condanna al risarcimento dei danni da parte dell'Autorità giudiziaria, previa l'eventuale disapplicazione di provvedimenti prefettizi illegittimi ex art. 5 l. n. 2248 del 1865, all. E.

Informazioni presso la Confedilizia centrale.

Il 16 per cento dei dipendenti dell'Ue gode dell'indennità di missione all'estero, anche se sono fermi a Bruxelles da anni. I più alti in grado (livelli A1 e A2), poi, hanno anche diritto a una buonuscita tutta speciale: per i primi tre mesi dopo le dimissioni intascano l'intero stipendio e fino al raggiungimento dell'età pensionabile ne percepiscono il 60 per cento.

Mario Giordano

ERRATA CORRIGE

Nell'articolo "Immobili storici, vincoli indiretti e agevolazioni fiscali" pubblicato sull'ultimo numero di *Cn*, pag. 12, alla quarta e quinta riga si legga "ex art. 21 l. 1089/39" nonché alle quattordicesima e quindicesima riga si legga "all'art. 3 l. 1089/39".

I lettori sono pregati di apportare le relative correzioni alle proprie raccolte della pubblicazione.

L'Agenzia del territorio si dà i tempi dei procedimenti

L'Agenzia del territorio ha emanato il Provvedimento 28.2.'02 contenente la determinazione - prevista dalla legge n. 241/90 - dei termini di conclusione dei procedimenti amministrativi di competenza degli uffici centrali e periferici dell'Agenzia medesima.

Il testo del provvedimento - che comprende una lunga elencazione di procedimenti, con l'indicazione della relativa unità responsabile, dell'organo, della normativa di riferimento e, per l'appunto, del termine - è a disposizione delle Associazioni interessate presso la Sede centrale.

Maggiori tutele per i consumatori

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 2.2.'02, n. 24, di attuazione della direttiva 1999/44/CE su "taluni aspetti della vendita e delle garanzie di consumo".

Il provvedimento introduce nel codice civile una nuova sezione dedicata alla vendita dei beni di consumo, nell'ambito della quale vengono inquadri - con riferimento ai contratti di somministrazione - l'acqua, il gas e l'energia elettrica.

Agriturismo, Iva al 10%

Le prestazioni di alloggio rese dalle aziende agrituristiche prima dell'entrata in vigore della legge n. 342/00 godevano dell'applicazione dell'aliquota del 10% di cui al punto 120) della Tabella A, parte III, allegata al d.p.r. n. 633/72, in quanto riconducibili, sotto il profilo oggettivo, alle prestazioni alberghiere. In seguito alle modifiche introdotte con l'articolo 48 della citata legge n. 342/00, alle stesse prestazioni continua ad applicarsi l'aliquota del 10%, in virtù del richiamo contenuto nell'attuale formulazione del punto 120) alle strutture ricettive di cui all'art. 6 della legge 17.5.'83, n. 217.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 15.3.'02, n. 88.

Tutela dei lavoratori da agenti chimici

Il d.lgs. 2.2.'02, n. 25, detta disposizioni di attuazione della Direttiva 98/24/CE sulla protezione della salute e della sicurezza dei lavoratori contro i rischi derivanti da agenti chimici durante il lavoro, prevedendo gli obblighi dei datori di lavoro (quindi anche dei proprietari di immobili) in caso di presenza degli agenti in questione.

Informazioni le Associazioni territoriali interessate possono attingere alla Sede centrale.

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

UN PRONTUARIO PER CONTRATTI IN EURO

L'euro è ormai «operativo» a tutti gli effetti. Confedilizia ha redatto un «prontuario» (che si può trovare in versione integrale presso le associazioni territoriali oltre che sul sito Internet della proprietà immobiliare: www.confedilizia.it) su come redigere e registrare oggi i contratti di locazione. Il canone, intanto, è bene sia indicato in euro (i contratti con corrispettivo indicato in lire si ritiene che siano ugualmente validi, ma è un'opinione e basta: è meglio non correre rischi). Bisogna invece evitare di indicare il canone sia in lire sia in euro: la conversione potrebbe essere errata (o non precisissima) e si porrebbe allora il problema di quale importo (quello in euro, si ritiene) debba prevalere.

Non è obbligatorio scrivere il canone pattuito sia in cifre sia in lettere, ma è consigliabile farlo (per impedire artificiose correzioni dell'importo dovuto). E nel fare questo, è opportuno - anche se non indispensabile - indicare sempre i decimali, pure se uguali a zero (per evitare possibili contestazioni o alterazioni). Ugualmente, nello scrivere il corrispettivo in euro, non è obbligatorio - ma è di certo preferibile - seguire le regole per la compilazione degli assegni (esempio: canone mensile 340 euro; scrivere nel contratto: 340,00 in cifre, e trecentoquaranta/00 in lettere).

Per finire, la registrazione. L'imposta relativa deve sempre essere arrotondata all'unità di euro: per difetto, se la frazione è inferiore a 50 centesimi; per eccesso, se è pari o superiore.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 19.3.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

SANATORIA E MOROSITÀ

La Cassazione a sezioni unite (nella sua massima espressione, dunque) l'aveva già detto: il termine di grazia per la sanatoria della morosità non si applica alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. E negli stessi termini (con l'aggiunta - come comporta il suo sindacato delle leggi - che la cosa non è incostituzionale) si era espressa anche la Corte costituzionale. Qualcuno, però, aveva sostenuto che le cose dovevano ritenersi cambiate a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 431/198 sulle locazioni abitative. Il Tribunale di Napoli ha comunque detto che la tesi non sta in piedi, e che la sanatoria della morosità nell'uso diverso è tuttora non consentita. L'abrogazione da parte della legge 431/98 - ha detto quel Tribuna-

le - del sistema di eterodeterminazione del canone caratterizzante la legge n. 392/178, non è sintomatica di una sopraggiunta diversa o manchevole considerazione, da parte del nuovo legislatore, delle esigenze di tutela del conduttore di un immobile adibito ad abitazione. «Conseguentemente - ha concluso sempre lo stesso Tribunale - permane la differenza sostanziale tra le locazioni abitative e quelle non abitative, alle quali, anche alla luce delle novità introdotte dalla legge n. 431/98, non è giustificato applicare il meccanismo di sanatoria della morosità previsto dall'art. 55 l.n. 392/78, come già non lo era sotto l'impero delle disposizioni della legge n. 392/178 oggi abrogate».

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 23.3.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)



Corte di Cassazione

Sez. II, 12 ottobre 2000, n. 13611.

Pres. Garofalo – Est. Corona – P.M. Russo (conf.) – Buonasorte c. Condominio Is. P. & della Comunione di Viali Sacesi e di S. Francesco ed altra.

Azioni giudiziarie del condominio – Legittimazione dell'amministratore – Domanda di demolizione della sopraelevazione eseguita dal condomino nell'ultimo piano dell'edificio – Sussistenza – Atto conservativo delle parti comuni – Configurabilità – Conseguenze – Attribuzione dell'amministratore.

L'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche, ovvero alterando l'estetica della facciata dell'edificio, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra negli atti conservativi dei diritti che, ai sensi dell'art. 1130, n. 4 c.c. è attribuito all'amministratore (c.c., art. 1127; c.c., art. 1130; c.c., art. 1131) (1).

(1) In senso conforme v. Cass. sez. un., 8 marzo 1986, n. 1552, in *Arch. loc.* 1986, 224, secondo cui la sopraelevazione realizzata dal proprietario dell'ultimo piano di edificio condominiale, in violazione delle prescrizioni e cautele tecniche fissate dalle norme speciali antisismiche, è riconducibile nell'ambito della previsione dell'art. 1127, secondo comma, c.c., in tema di sopraelevazioni non consentite dalle condizioni statiche del fabbricato. A fronte di tale opera, pertanto, deve riconoscersi la facoltà del condominio di ottenere una condanna alla demolizione del manufatto, nonché la legittimazione alla relativa azione dell'amministratore del condominio medesimo, vertendosi in materia di atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Cfr., inoltre Cass., sez. un., 21 gennaio 1988 n. 426, in *Arch. loc.* 1988, 364 e Cass., sez. un., 12 febbraio 1987, n. 1541, ivi, 1987, 296.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà, pubblicità ingannevole

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato, con Provvedimento del 10.1.02 (pubblicato sul Bollettino ufficiale dell'Autorità del 28 successivo), ha dichiarato costituire "fattispecie di pubblicità ingannevole" un messaggio pubblicitario concernente una multiproprietà sita in Santo Domingo. Le ragioni della decisione sono ampiamente spiegate nel Provvedimento di cui trattasi.

Multiproprietà, obblighi notaio rogante

Antonio Testa, notaio in Monza, pubblica su *Immobili & Proprietà* (n. 1/2002) uno studio nel quale si affrontano, tra gli altri, i problemi degli obblighi di controllo che incombono sui notai in occasione di atti concernenti immobili in multiproprietà.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Prelazione, questioni vecchie e nuove

La rivista *Diritto e Giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 3/01) pubblica un documentato articolo di Lorenza Paoloni dal titolo "Questioni vecchie e nuove in materia di prelazione agraria (nell'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale dell'ultimo decennio)".

Taglio colturale di boschi

Il problema del "Taglio colturale di boschi e regime vincolistico" è esaustivamente trattato da Maurizio Santoloci su *RivistAmbiente* (n. 9/01).

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Fascicolo di fabbricato romano

Quello del fascicolo di fabbricato è un primato tutto italiano

Sull'onda emotiva di un crollo alla Magliana, l'Amministrazione Rutelli ha innescato una proposta travolgente che ha coinvolto, alla vigilia delle elezioni comunali di Roma, tutte le categorie professionali interessate alla casa.

Con molte riunioni-fiume durate 18 mesi presso gli Ordini Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi e Agrari si è redatto un volumetto di 16 pagine con 160 domande (il cosiddetto Fascicolo di Fabbricato) che dovrà presiedere alla compilazione di un CD ROM affidato ad una Società informatica, la Gemma, costituita ad hoc.

L'indagine abbraccia tutto lo scibile umano, dalla geologia alla botanica, alla normativa degli impianti oltretutto alla statica.

Il costo, che parte da un minimo di 3 milioni di lire per una casetta di 5 appartamenti, diventa un ulteriore balzello sulla proprietà edilizia se non uno strumento di ricatto.

Premesso che una simile iniziativa non conosce precedenti in Europa, il Comune non ha comunque il potere di istituire un obbligo così vasto, strumento di indagine poliziesca all'interno delle nostre case, sovrapponendosi a tutta la normativa italiana ed europea esistente. Tanto meno ha facoltà di sanzionare gli inadempimenti col rifiuto preannunciato delle pratiche edilizie.

Per questo, tre disegni di legge presentati nella attuale legislatura da entrambe le parti politiche al Senato sono stati bloccati.

Contro il fascicolo di fabbricato la Confedilizia ha da tempo proposto un motivato ricorso al Tar del Lazio.

Quanto poi alle dimore storiche, unica autorità competente è il Ministero dei BBAA, il quale, attraverso le Soprintendenze, controlla con grande scrupolo e con assiduità le condizioni statiche e la manutenzione degli immobili vincolati anche sotto ogni aspetto normativo.

Ben farebbe il Comune di Roma a riprendere invece la politica di incentivazione per il mantenimento di tutti gli edifici, vincolati e non, riducendo fra l'altro le esose imposte di occupazione del suolo pubblico e facilitando la concessione dei permessi, anziché istituire nuovi farraginosi controlli cartacei inventati per dare occupazione ai propri elettori.

La nostra Associazione ha dato l'esempio facendosi promotrice di oltre venti grandi restauri monumentali realizzati in un solo anno con l'aiuto dell'On.le Marchetti, allora Assessore al Bilancio.

È questa la direzione giusta se veramente si ama Roma e si vuol dare una mano ai privati che vi possiedono beni e hanno il dovere di conservarla.

Novello Cavazza, *Presidente ADSI-Lazio*



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi immobiliari, rebus-apporti

Ministero dell'economia (ex tesoro), Banca d'Italia e Consob sono chiamati in questi tempi a riempire i vuoti lasciati dalla legge n. 410/01 che ha rivoluzionato il sistema dei fondi immobiliari italiani introducendo quelli "con apporto". Si tratta in pratica della possibilità – prima non prevista – che una società apporti asset al fondo immobiliare: il vero nodo sta nelle modalità in cui sarà possibile che questo avvenga all'interno dello stesso gruppo.

L'argomento – oltre che da Evelina Marchesini su *24 ore* (17.3.02) – è stato trattato da Maurizio Maggi in un articolo su *L'Espresso* (28.3.02) dal titolo "Tronchetti vende, Provera compra". Si riferisce nello stesso che l'idea dei fondi con apporto non è piaciuta ad Assogestioni e che oggi la stessa associazione – relativamente alla parte del patrimonio dei nuovi fondi che potrà essere rappresentata da immobili di proprietà – punta ad una percentuale del 20 per cento mentre Banca d'Italia non vorrebbe che si superasse il 20-30 per cento.

Dei fondi immobiliari con apporto ("uno strumento efficiente per la dismissione ed il miglioramento gestionale del patrimonio pubblico") hanno trattato anche Giacomo Morri e Cesare Ferrero su *dedalo* (n. 1/02).



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

Comitato tecnico a Bruxelles

Si è tenuta a Bruxelles la 2ª riunione del Comitato tecnico dell'UIPI, presieduto dal Vicepresidente confederale Michele Vigne.

Il lavoro del Comitato tecnico è volto alla ricognizione ed all'esame delle normative tecniche concernenti gli impianti tecnologici negli edifici che attualmente disciplinano la materia nei singoli Stati, nonché le Direttive europee esistenti e quelle in corso di emanazione, con evidenziazione dei punti che potrebbero rivelarsi, anche in futuro, particolarmente onerosi per la proprietà e indicazione delle possibili modifiche e delle integrazioni opportune.

Gli argomenti esaminati hanno riguardato l'approfondimento della proposta di Direttiva della UE sul risparmio energetico con le osservazioni in proposito dell'UIPI e la situazione nei Paesi della UE sul rinnovo degli impianti di ascensore esistenti, a proposito dei quali le pressioni per l'adozione di provvedimenti legislativi, da parte di singoli Stati, sono molte e che, se attuati, comporterebbero ulteriori costi rilevanti per i proprietari di casa.

In Italia - il Paese al mondo con maggior numero di ascensori e montacarichi in esercizio (circa 700.000) - grazie, anche, all'impegno della Confedilizia, il recepimento della apposita Direttiva europea avvenuto con il DPR 162/99 ha riguardato nuove misure regolamentari di sicurezza solo per i nuovi ascensori, mentre per gli esistenti ci si è limitati ad alcune raccomandazioni per interventi ritenuti utili.

Documento conferenza stampa Direttiva energetica

L'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare (UIPI), che rappresenta 20 associazioni senza scopo di lucro di diversi milioni di piccoli e medi proprietari immobiliari, teme che i costi delle misure per il risparmio energetico negli edifici esistenti risultino eccessivamente gravosi per i proprietari.

La Direzione per l'Energia e i Trasporti dell'Unione Europea sta promuovendo l'adozione di una nuova Direttiva per il risparmio energetico negli edifici, in base alla quale i proprietari di edifici esistenti di superficie totale superiore a 1000 m² dovranno far eseguire per proprio conto le seguenti opere finalizzate al risparmio energetico.

1. Isolamento degli edifici (tetto, pareti, ecc.).
2. Installazione di nuove porte e finestre esterne.
3. Verifica di tutti gli impianti esistenti di riscaldamento centrale.
4. Installazione di nuovi impianti di riscaldamento centrale qualora quelli esistenti non rispondano ai nuovi criteri di risparmio energetico.
5. Verifica e sostituzione degli impianti di condizionamento aria.

Una volta realizzati, questi sistemi devono anche essere certificati periodicamente.

Gli obblighi di cui sopra vanno ad aggiungersi a quelli previsti da precedenti Direttive, secondo cui i proprietari immobiliari devono ripristinare a proprie spese quantomeno le seguenti strutture dei rispettivi edifici.

- a. Tutte le intonacature a base di amianto.
- b. Le tubazioni igienico-sanitarie e dell'acqua potabile.
- c. Gli ascensori e montacarichi.

Allo stato attuale, in tutta Europa i proprietari di casa sono non solo gravati da pesanti imposizioni fiscali, ma in numerosi Paesi devono confrontarsi con severe norme riguardanti le locazioni.

L'UIPI, pur non discutendo la necessità del risparmio energetico negli edifici, è dell'avviso che le misure per il risparmio energetico per gli edifici esistenti condurranno ad enormi costi per i proprietari e che è ingiusto lasciare che essi sopportino da soli questi costi. Il Comitato tecnico dell'UIPI stima queste spese in molti casi prossime al valore stesso degli stessi edifici esistenti in Europa.

L'UIPI ritiene ragionevole che una quota delle spese debba essere pagata dall'Unione europea, dagli Stati membri e dagli inquilini, che godranno delle minori spese per l'energia.

L'UIPI propone all'Unione europea quanto segue:

- il risparmio energetico nei nuovi o futuri edifici può essere realizzato mediante l'adozione di una *Direttiva*; l'implementazione delle misure di risparmio energetico nei nuovi edifici sarebbero più semplici da realizzare ed a costi ridotti;
- il risparmio energetico negli edifici esistenti può essere realizzato mediante l'adozione di una *Raccomandazione*. Gli investimenti maggiori dovrebbero essere finanziati dalla UE, dagli Stati membri, dagli inquilini e dai proprietari in misura bilanciata ed obbiettiva.

Senza questo supporto per i proprietari degli edifici esistenti, la maggior parte di loro avrebbe seri problemi finanziari.



ASSINDATCOLF
ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Novità fiscali per il datore di lavoro domestico

A partire dalla prossima dichiarazione dei redditi (Mod. 730/2002) anche i datori di lavoro domestico potranno usufruire, così come già i datori di lavoro privati (imprese o professionisti), del credito d'imposta stabilito dall'art. 7 della legge n. 388/2000.

Si tratta di un bonus fiscale pari a € 413,16 al mese e addirittura di € 619,75 per le aree svantaggiate.

Il credito d'imposta è usufruibile da parte di coloro che, nel periodo 1 ottobre 2000 - 31 dicembre 2003, hanno assunto o assumeranno nuovi lavoratori dipendenti (colf, baby-sitter, assistente geriatrico, giardiniere), con contratto a tempo indeterminato.

Per avere maggiori informazioni sull'applicabilità del credito ci si può rivolgere all'Assindatcolf - Associazione Nazionale tra Datori di Lavoro dei Collaboratori Familiari - aderente alla Confedilizia, chiamando il numero verde 800-162 261.

L'Assindatcolf indirizzerà gli interessati presso le proprie Sedi territoriali per lo svolgimento delle pratiche necessarie.



FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'Osservatorio Fiaip, indipendente e attendibile

Parlando a Milano al Circolo della stampa alla manifestazione di presentazione dell'Osservatorio immobiliare della Fiaip, il Presidente confederale, ha dichiarato: "Abbiamo fatto uno studio mettendo a confronto i dati forniti da vari istituti sull'andamento del mercato immobiliare e, in particolare, sui prezzi al metro quadro forniti in ricerche di mercato per le diverse città italiane. Abbiamo riscontrato una difformità assoluta fra dati di istituti diversi, che non possono trovare alcuna spiegazione di mercato. Noi crediamo nei dati della Fiaip perché il suo Osservatorio ha insita la sua garanzia di attendibilità non solo nel fatto che i dati vengono forniti da una platea di più di 5.000 operatori sul campo, ma soprattutto nel fatto che, se il controllo sui dati che vengono forniti è diffuso, fino a raggiungere appunto le 5.000 unità, è chiaro che questi dati non possono essere formati ad arte a tavolino per favorire un tipo di investimento o un altro o per far investire in un quartiere o in una provincia piuttosto che in un'altra".

Ristampa testo Einaudi a tutti gli iscritti

Confedilizia - in accordo con la presidenza Fiaip - ha inviato a tutti gli agenti immobiliari iscritti alla Federazione la ristampa anastatica del volume di Luigi Einaudi "Il problema delle abitazioni" (edito da Treves nel 1920). La pubblicazione è stata ristampata dalla Confedilizia edizioni.

Mediatore: provvigione sul prezzo vero

Il mediatore che agisca per il conseguimento della provvigione e deduca che il prezzo della vendita è diverso da quello dichiarato nell'atto può, con qualsiasi mezzo e, quindi, anche per testimoni e per regole di esperienza, fornire la prova del proprio assunto. Deve essere cassata, peraltro, per vizio di motivazione, la sentenza del giudice di merito che affermi che il prezzo reale non può essere quello dichiarato nell'atto sulla base della regola di esperienza secondo la quale è inconcepibile che si venda per un prezzo inferiore a quello inizialmente rifiutato perché ritenuto inadeguato, atteso che per la determinazione del prezzo effettivamente pagato possono influire considerazioni e motivazioni che nulla hanno a che fare con l'andamento del mercato o il prezzo di stima indicato da un consulente o con la proposta inizialmente formulata.

Cassazione, Sez. III, 17 dicembre 2001 n. 15906 - Pres. Giustiniani; Rel. Durante; Pm (conf.) Ceniccola.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica – Assegnazione – Decadenza, revoca – Opposizione

L'opposizione proposta contro il provvedimento di decadenza dall'assegnazione di alloggio di edilizia economica e popolare emesso dal sindaco per il venir meno dei prescritti requisiti, dà luogo ad una controversia attinente ad una fase successiva alla concessione e che investe il rapporto di natura privatistica instauratosi tra le parti per il godimento dell'immobile; detta controversia è devoluta alla cognizione del giudice ordinario, vertendosi in tema di diritti soggettivi e non di interessi legittimi, atteso che il provvedimento decadenziale in questione non soggiace a valutazioni discrezionali dell'amministratore concedente. (Nella specie, il provvedimento di decadenza era stato emesso ai sensi dell'art. 2 della legge regionale del Veneto 20 marzo 1990, n. 19, avendo il figlio convivente dell'assegnatario acquistato un immobile adeguato alle esigenze del nucleo familiare: e l'opposizione era stata promossa nel 1993, onde il S.C. ha ritenuto inconferente, *ratione temporis*, l'invocazione della nuova disciplina sul riparto di giurisdizione ai sensi dell'art. 33 del D.L. vo n. 80 del 1998).

Cass. civ., sez. un., 12 novembre 2001, n. 14024, Comin ed altri c. Com. Venezia (L. 6 dicembre 1971, n. 1034, art. 5; D.L. vo 31 marzo 1998, n. 80, art. 33; D.L. vo 31 marzo 1998, n. 80, art. 45; L.R. Veneto 20 marzo 1990, n. 19, art. 2).

Edilizia popolare ed economica – Commissione di vigilanza – Questione di legittimità costituzionale – Manifesta infondatezza

È manifestamente infondata, in riferimento all'art. 24 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 131 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica), nella parte in cui non essendo stato mai emanato il decreto del Ministro per i lavori pubblici che, ai sensi dell'art. 138 dello stesso T.U., avrebbe dovuto prevedere le norme di procedura per la risoluzione delle controversie deferite alla Commissione, finisce per precludere al socio di cooperativa edilizia di impugnare, dinanzi all'apposita Commissione di vigilanza, la deliberazione della sua esclusione dalla cooperativa. Ciò in quanto il diritto di difesa in sede giurisdizionale è garantito dalla possibilità dell'interessato di agire per la tutela della propria posizione soggettiva (interesse legittimo o diritto soggettivo) ricorrendo al giudice amministrativo.

Cass. civ., sez. un., 19 novembre 2001, n. 14542, Errede c. Soc. coop. edilizia "Domus San Polo Civitate" a.r.l. (R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 131; R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 138).

Edilizia popolare ed economica – Competenza e giurisdizione – Sovvenzione pubblica – Regionale

Il godimento di sovvenzioni pubbliche da parte di una cooperativa edilizia – con la conseguente applicazione dell'art. 131 T.U. sull'edilizia popolare ed economica (R.D. n. 1165 del 1938) sulla devoluzione alle commissioni di vigilanza e, in sede di impugnazione dei loro provvedimenti, alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, non derogabile da una diversa previsione statutaria, delle controversie attinenti alla prenotazione ed all'assegnazione degli alloggi, alla posizione e qualità di socio od aspirante socio ovvero tra socio e cooperativa, in quanto attinenti a rapporti sociali – va ravvisato anche nel caso in cui la sovvenzione sia di fonte regionale, anziché statale, e anche quando il contributo pubblico si esprima sotto forma di agevolazione nel pagamento degli interessi sui mutui.

Cass. civ., sez. un., 19 novembre 2001, n. 14542, Errede c. Soc. coop. edilizia "Domus San Polo Civitate" a.r.l. (R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 131).

Verifiche poche. Ogni tanto qualche inevitabile sorpresa. Sabato 7 ottobre 2000, il "Giornale" pubblica a tutta pagina la notizia che i ragazzi del centro sociale Bulk, quelli che hanno occupato tre stabili a Milano, slogan "Lo scontro non fa male", una certa predisposizione a menar le mani e a sfasciare le vetrine durante i cortei, hanno ottenuto un finanziamento dall'Unione europea: 16 milioni per studiare "La percezione del lavoro tra i giovani delle scuole superiori". Così sono fatti i rivoluzionari d'oggi: con una mano occupano, con l'altra incassano. E Bruxelles, quando c'è da dare, non si tira indietro. Mai. Anche le tute nere (vedi sempre "Il Giornale", 5 agosto 2001) in fondo, sono arrivate a sfondare vetrine genovesi, in occasione del G8, con il finanziamento della Ue.

Mario Giordano

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Contributo unificato da correggere

L'Assoutenti-Associazione nazionale utenti dei servizi pubblici, rileva che l'attuale disciplina del contributo unificato di iscrizione a ruolo – introdotta dalla Finanziaria 2000 e modificata dal decreto-legge n. 28/2002, attualmente all'esame del Senato – contenga disposizioni che determinano in alcuni casi un forte aumento dei costi per l'accesso alla giustizia da parte del cittadino-utente.

In via generale si rileva come l'utilizzo del sistema della progressività provochi effetti di assoluta iniquità in tutte quelle cause – come, ad esempio, quelle relative al risarcimento di danni alla persona – nelle quali il valore della causa non è affatto indice di capacità contributiva del soggetto interessato.

In particolare, si segnalano alcune fattispecie nelle quali, per effetto del decreto-legge n. 28/2002, risultano notevolmente più gravosi i costi per instaurare il contenzioso. Fra queste, particolare menzione meritano le cause in materia di locazioni e di condominio.

Mentre, infatti, prima dell'intervento del decreto-legge, l'impugnazione di una delibera condominiale con valore fino a 2 milioni di lire era esente da contributo, per effetto del decreto la stessa è assoggettata ad un contributo pari a circa 200.000 lire (103,30 euro), con un aggravio anche rispetto al regime precedente all'introduzione del contributo unificato (quando si versavano circa 150.000 lire).

Altrettanto gravi sono gli effetti che ricadono sul proprietario di un immobile locato costretto ad attivare una causa di sfratto per morosità dell'inquilino. Mentre prima del decreto-legge, per una contestazione di canoni fino a 2 milioni, il proprietario creditore non era tenuto a versare alcun contributo e doveva pagare una somma pari a 120.000 lire per canoni fino a 10 milioni di lire, dopo il decreto egli è in entrambi i casi tenuto a versare un contributo pari a 200.000 lire. Con notevole aggravio – sia per la prima sia per la seconda fattispecie – anche rispetto al regime precedente all'introduzione del contributo, quando era previsto un esborso pari a circa 70 mila lire.

L'Assoutenti chiede al Governo e al Parlamento (così come ha già fatto anche la Confedilizia) un'urgente modifica del decreto-legge perlomeno nei punti suindicati.

CONDOMINIO

Regolamento di condominio, sua opponibilità al conduttore

Le prescrizioni del regolamento di condominio devono essere rispettate non solo dai condomini, che da esse sono contrattualmente vincolati, ma anche dai conduttori, in quanto costoro – acquisendo, a titolo derivativo, dal proprietario locatore i suoi stessi obblighi – si trovano rispetto al condominio nella posizione del loro dante causa, nei cui confronti dette prescrizioni sono direttamente operanti; pertanto, la domanda di cessazione dell'uso illegittimo di una determinata attività può essere proposta anche nei loro confronti. Né l'anteriorità del contratto di locazione rispetto al regolamento di condominio, che vieti l'attività esercitata dal conduttore, può indurre a conclusione diversa perché il rapporto obbligatorio derivante da tale contratto costituisce un fatto estraneo al condominio che, non subendone alcuna influenza, può sempre pretendere dall'inquilino il rispetto del vincolo reale costituito sul bene di proprietà esclusiva, purché, ovviamente, ne provi l'opponibilità al conduttore. Il conduttore, che sia costretto ad astenersi dall'esercizio dell'attività vietata, sarà, però, legittimato ad agire, per il risarcimento del danno subito, contro il locatore che, dando il proprio consenso, necessario per l'approvazione all'unanimità della disposizione regolamentare di divieto, abbia violato gli obblighi contrattuali assunti.

Cass., Sez. II, sentenza 13 dicembre 2001 n. 15756 – Pres. Calfapietra; Rel. Vella; Pm (conf.) Schirò

Trusts e timeshare: una soluzione alternativa alla multiproprietà per il mercato immobiliare

Per effetto della legge 364/1989, è stata introdotta nel nostro ordinamento la Convenzione dell'Aja del 1985 che consente non solo la piena operatività dei trusts stranieri, ma anche l'istituzione in Italia di trusts interni dotati di piena efficacia. La versatilità e l'adattabilità rendono questo istituto uno strumento idoneo a colmare alcune lacune del nostro sistema giuridico.

Sebbene in dottrina non ci sia una definizione unitaria di trust, possiamo tentare di indicare quali siano gli aspetti caratterizzanti dello stesso. Nella costituzione del trust un soggetto (settlor) trasferisce dei beni o un insieme di diritti a un secondo soggetto (trustee). Questi riceve dal settlor la piena titolarità dei beni e dei diritti dei quali non può godere e farne uso per soddisfare interessi personali, ma, al contrario, dovrà rispettare le istruzioni impartitegli. Di solito queste istruzioni impongono al trustee l'adempimento di una serie di obblighi finalizzati al soddisfacimento degli interessi di una classe di persone definite beneficiari. È inoltre possibile predisporre una forma di controllo sul trust attraverso la nomina di un protector, al quale vengono attribuite specifiche potestà. Ad ogni modo l'aspetto caratterizzante dell'istituto è la segregazione, cioè quel fenomeno giuridico per cui il patrimonio del trust è insensibile rispetto alle vicende obbligatorie e personali del trustee e del settlor.

All'interno del settore immobiliare il trust si presta ad una vasta serie di applicazioni, tra le quali spicca l'impiego del trust come alternativa alla multiproprietà.

Solitamente il contratto di multiproprietà tra un promotore e un acquirente prevede che il primo soggetto si impegni a realizzare a fare funzionare una certa struttura immobiliare e il secondo acquisti, dietro il corrispettivo in danaro, un diritto reale atipico consistente in una sorta di proprietà il cui godimento è limitato temporaneamente.

Attraverso l'istituto del trust l'operazione sarebbe strutturata diversamente. In una prima fase, il settlor/promotore cede un insieme di beni e diritti al trustee, imponendo a costui di costruire l'immobile oggetto di multiproprietà e di cominciare ad alienare il diritto di godimento turnario ad una classe di soggetti beneficiari del trust che ricoprono una posizione simile a quella di un multiproprietario.

Infatti, occorre precisare che i

beneficiari/*proprietari turnari* non acquistano un diritto reale atipico nei confronti del trustee, ma soltanto un diritto di credito, il cui contenuto è il godimento temporaneo di un immobile. È evidente come i vantaggi afferenti questa fase siano i seguenti: il settlor/promotore raggiunge lo scopo di recuperare l'investimento; il trustee è l'unico proprietario dell'immobile e non ha interessi contrapposti alla classe dei beneficiari/turnari. In particolare la struttura consente di evitare che le eventuali vicende personali del promotore (quali il fallimento) non costituiscono ragione di pericolo per la classe dei beneficiari/turnari. Infatti i creditori del settlor non possono rivalersi sul patrimonio del trust.

Terminata la costruzione dell'immobile, si accede alla fase successiva. Il compito principale del trustee è quello di amministrare gli stabili oggetto del diritto di godimento dei beneficiari/turnari. Le soluzioni che si possono prospettare sono le seguenti: o il trustee si affida ad un gestore esterno, oppure procede alla costituzione di una associazione i cui membri siano gli stessi beneficiari.

Nel primo caso il vantaggio principale è dato dal fatto che il trustee sarebbe l'unico interlocutore nei confronti del gestore esterno.

Nel secondo caso, invece, l'associazione libera il trustee da tutti gli aspetti gestionali e diventa garante della custodia del diritto di proprietà in capo al trustee; oppure potrebbe affiancare le decisioni del trustee, attraverso un diritto di veto, in ordine alla gestione degli immobili. Ad ogni modo, l'associazione dei beneficiari ha le caratteristiche di un contratto consortile, in cui l'elemento di comune interesse è rappresentato dalla utilità dei beneficiari di partecipare alle decisioni in ordine alla gestione degli immobili di cui usufruiscono turnariamente.

È chiaro, poi, come la fonte dell'associazione sia il contratto tra il trustee e i primi membri con il quale si disciplina il rapporto tra trustee e associazione e i rapporti interni alla associazione interna. Ribadiamo infine che il diritto del beneficiario/proprietario turnario è un diritto di credito trasferibile, transmissibile e pignorabile. In particolare, la sua alienazione avviene attraverso l'istituto della cessione del contratto.

La struttura di timeshare all'apparenza sembra complessiva, ma nella realtà essa può essere gestita con estrema dinamicità e senza pesanti vincoli burocratici.

Andrea Moja
Presidente Assotruster

Un autorevole bimestrale inglese, "These Tides", per qualche tempo ha contato le pagine prodotte dalla burocrazia europea. Nel 1989 erano 886.996, cioè 2430 al giorno, cioè 101 all'ora, cioè 1,5 al minuto (sabato e domenica, Ferragosto, Natale, Pasqua e feste comandate comprese). Da allora la crescita è stata esponenziale: 965.454 nel 1990, 1.148.312 nel 1993, 1.778.632 nel 1995. Nel 1996 eravamo già arrivati a due milioni di pagine (1.916.808 per l'esattezza): cioè 5.251 al giorno, cioè 219 all'ora, cioè quasi 4 al minuto. Da quel momento "These Tides" ha smesso di contare.

Mario Giordano

Telefonini e viaggi in treno

Le prescrizioni di carattere generale per i viaggi in ferrovia recavano, fino a qualche tempo fa, una specifica disposizione (art. 11-bis: "L'uso dei telefonini cellulari a bordo dei treni è consentito nei corridoi o sulle piattaforme delle vetture; l'uso nei compartimenti e nelle vetture/salone è consentito a condizione che non arrechi disturbo agli altri viaggiatori").

Recentemente, Trenitalia ha operato una drastica attenuazione di tale norma (diventata la n. 9: "L'uso dei telefoni cellulari a bordo dei treni è consentito nei corridoi o sulle piattaforme delle vetture; l'uso nei compartimenti e nelle vetture/salone è consentito a condizione che la suoneria del cellulare sia abbassata o eliminata per non recare disturbo agli altri viaggiatori").

In questo modo, Trenitalia si è allontanata dalla (civile) Svizzera - dove si telefona solo in appositi compartimenti - ma ha comunque attirato l'attenzione su di sé e sulla necessità di ottenere, come in passato assicurato dalle Ferrovie dello Stato, l'introduzione di appositi "compartimenti del silenzio" per "non locutori", ossia riservati a quanti (e sono sempre più numerosi) intendono avvalersi del viaggio in treno per leggere, riposare, studiare, pensare, senza dover subire chiacchiericci, rumori, interferenze.

Passa questo notiziario ad un amico.

Iscrivi un tuo amico alla CONFEDILIZIA.

L'UNIONE, FA LA FORZA

In Gazzetta il Modello Unico 2002 Versamenti entro il 31 maggio

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Provvedimento 15.2.'02 dell'Agenzia delle entrate di approvazione del Modello di dichiarazione dei redditi Unico 2002 persone fisiche.

Fra le novità di quest'anno - oltre a quanto segnalato su *Cn mar. '02* in materia di immobili vincolati - l'ampliamento delle condizioni per il riconoscimento della detrazione degli interessi passivi dipendenti dal mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale; l'introduzione della detrazione per canoni di locazione in favore dei dipendenti che trasferiscano la residenza per motivi di lavoro; il riconoscimento della deduzione per i contributi versati volontariamente al Fondo casalinghe; la riduzione delle aliquote per scaglioni di reddito; l'incremento delle detrazioni per carichi di famiglia, per lavoro dipendente e per redditi di pensione; la nuova qualificazione dei redditi di collaborazione coordinata e continuativa (che coinvolge anche gli amministratori di condominio), assimilati ai redditi di lavoro dipendente.

I termini di presentazione sono i seguenti: dal 2 maggio al 31 luglio se la presentazione viene effettuata tramite banca o posta; entro il 31 ottobre se la presentazione avviene in via telematica, direttamente o tramite intermediario abilitato. Il termine per il versamento è invece attualmente fissato al 31 maggio.

NOVITÀ IN LIBRERIA



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Perchè aliquote più alte per i redditi da fabbricati? «Devo pagare il controllo su chi mi ha controllato il riscaldamento!» Fini si dice liberale, ma proroga gli sfratti

Franco Aversano di Casalpusterlengo (LO) così scrive a *24 ore* (2/3): "Se ho capito bene quello che hanno scritto i giornali della legge delega per la riforma fiscale, si prevede che su tutti i redditi finanziari si sconti in futuro un'aliquota del 12,5 per cento. Mi piacerebbe allora capire perché i redditi da fabbricati continueranno a essere colpiti da aliquote del 23 o 33 per cento. E poi, tutti (tutti indistintamente) sostengono che bisogna facilitare le possibilità abitative per immigrati e disagiati. Con queste tasse erariali (senza parlare dell'Ici), come potranno mai diminuire i fitti, che già rendono niente?"

Ancora su *24 ore* (6/3) questa lettera di Giuliano Tedeschi di Livorno: "Si critica la proposta del ministro Alemanno di far pagare ai consumatori i controlli sulle carni. Giustissimo. Ma il Centro-sinistra non è stato da meno stabilendo che proprietari e inquilini paghino i controlli sul riscaldamento (che sono poi controlli sugli artigiani, tra l'altro). Come se la polizia stradale, dopo avermi fermato e controllato, mi facesse pagare 50 euro".

Da Pavia, Giancarlo Bollani scrive al *Quotidiano Nazionale* (8/3): "Leggo su un quotidiano che la Camera ha prorogato gli sfratti e gli aiuti alle compagnie aeree. Perfetto. Ai risparmiatori dell'edilizia si prorogano gli aggravati e agli altri gli aiuti. Così chi credeva che qualcosa cambiasse è servito. Il primo provvedimento che Fini (leader che si dice liberale) ha annunciato in Parlamento è stata la reiterazione del blocco degli sfratti varato dalla Sinistra".

Sui prezzi del gas *la Repubblica* (9/3) pubblica questa lettera di Claudio Valente di Monza: "L'autorità per l'energia ha informato che il prezzo del gas è diminuito, ed effettivamente sull'ultima bolletta rilevo che nel 2001 costava 0,3064 euro per metro cubo, ora 0,2841. Peccato che, contemporaneamente, l'imposta erariale è aumentata da 0,0643 a 0,0788 euro per metro cubo. Quindi, dell'asserita riduzione, il 65 per cento se l'è ingoiato il fisco, a noi sono rimaste le briciole".

È sul prezzo del metano, invece, questa lettera (indirizzo Internet) pubblicata da *il Giornale* (9/3): "Vorrei tramite vostro far pervenire questo messaggio al ministro Tremonti. Egregio signor ministro, ho ricevuto oggi la bolletta del metano. L'amico metano mi ha dato una mano a spendere la bellezza di circa 1.000.000 di vecchie lire per il bimestre dicembre-gennaio per riscaldarmi. Il tutto mentre la tv manda in onda servizi dalla Sicilia con gente sulle spiagge e 28° C di temperatura. Ora, mentre i siciliani e in genere tutti i "sudisti" (lo dico senza ombra di malizia) si scaldano al loro bel sole (e aggiungo beati loro) noi "nordisti" per scaldarci dobbiamo rivolgerci agli "amici" tipo metano. Mi chiedo e chiedo: perché a questo punto devo prendere lo stesso stipendio di un collega siciliano? Il mio reddito annuo sarà sicuramente decurtato di almeno 3-4 milioni che mi serviranno per scaldarmi mentre lui li potrà avere a disposizione per quello che più gli aggrada. Chiedo pertanto a lei, fermente e a gran voce, che ai lavoratori del Nord sia riconosciuta una "indennità di riscaldamento" o che al più presto la bolletta del gas venga decisamente ridimensionata, magari a partire da quella ignobile quantità di tasse e di tasse sulle tasse, triste ricordo dei passati regimi!".

La Stampa (11/3) pubblica questa lettera senza firma: "Ho letto sul giornale che il Ministero finanze annunciava pagamenti in tempi brevissimi dei rimborsi arretrati Irpef e l'installazione di un nuovo terminale a disposizione negli uffici per le informazioni al proposito. Fiducioso sono andato in corso Bolzano allo sportello di prima informazione ed ho chiesto dove si trovassero i terminali, ricevendo per risposta la notizia che questi ultimi non sono in funzione e non sono aggiornati! Così mi sono messo in coda per avere informazioni e dopo 30 minuti di attesa sono stato ricevuto ed ho chiesto a che punto fosse la mia richiesta di rimborso Irpef del 1994. Nel 2001 mi era stato confermato il pagamento al 1° settembre 2002, dopo aver consultato il terminale ho scoperto che il pagamento, per mancanza di fondi, è stato rimandato al II semestre 2002 e che nel frattempo sarebbero stati messi in regola i pagamenti 1997-1998! E gli anni precedenti? Risposta: seguono un'altra strada. Quale? Risposta: "Non saprei". E la comunicazione Postel, visto che rientro in quei limiti? Risposta: "Non saprei". L'ufficio del garante? Risposta: "Non risulta che ci sia, però c'è l'ufficio relazioni con il pubblico. Prenda il numero", ma avendo circa trenta persone davanti ed un solo impiegato nell'ufficio sono andato via!".

LA LETTERA DEL MESE

Immobili, sogni e realtà

Vedo di continuo delle indagini (o pretese indagini) di questo o quell'istituto di ricerca che disegnano grandi prospettive di reddito per gli immobili, dicendo che tutto va bene e avventurandosi a ipotizzare anche dei redditi reali del 5-6 per cento. Non so da che interessi siano guidate queste ricerche. Io so che ho un negozio a Milano che mi è rimasto sfitto per sette mesi e che, quando l'ho affittato, mi consente appena di pagare col canone le tasse e le spese condominiali. Quelli del 5-6% vogliono comperarmelo?

CESARE CAMPAGNOLI Casalpusterlengo - LO

da *24 ore* 17.3.'02

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

"Tra anticipi e balzelli" è il titolo che il *Quotidiano Nazionale* (12/3) pone a questa lettera di Giovanni Pirocchi di Rosate (Milano): "Oltre ad essere sempre più care, le bollette fanno pagare in anticipo consumi mai effettuati e servizi inesistenti. A novembre, nessuno mi ha letto il contatore, ma al Cap hanno ipotizzato un consumo che, a tutt'oggi, non ho raggiunto. Ma devo pagare, pena l'interruzione della fornitura dell'acqua. La voce "depurazione" è puramente fantasiosa: qui non c'è nessuna forma di depurazione, gli scarichi finiscono in pozzi biologici che ogni due anni dobbiamo svuotare a nostre spese. Senza contare tutti gli altri balzelli che gonfiano la bolletta alla povera gente. E nessuno interviene contro questi soprusi...".

Italia Oggi (12/3) pubblica questa lettera di Augusto Reposi di Pavia: "Quando 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

CONFEDILIZIA SERVIZI

lobby araba del petrolio e a 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".

Con un rimborso che non arriva se la prende Maria Di Lucia di Roma in questa lettera su *24 ore* (13/3): "Mio padre (81 anni) è in attesa di un rimborso Irpef del 1993 (oltre che degli anni successivi). Nell'agosto 2001 mi sono recata all'agenzia delle entrate e, dalle interrogazioni a terminale, è risultato che il rimborso sarebbe stato effettuato nel 2° semestre 2001. Il 2° semestre è passato, il rimborso non è arrivato e io sono tornata all'agenzia delle entrate. L'interrogazione a terminale ha dato la seguente risposta: rimborso da effettuare entro il 2° semestre 2002. Lascio ogni commento a chi legge".

Metro (13/3) pubblica questa lettera di Giuseppe Lanzavecchia: "Scrivete che saranno installate a Roma 60 centraline per monitorare l'elettrosmog. È uno spreco perché i campi elettromagnetici non sono dannosi, ma gente e politici sono duri di comprendonio, ritengono di avere il sapere infuso e ascoltano soltanto guru. Quei soldi potrebbero essere meglio spesi per altre iniziative più valide".

Per concludere, questa lettera di Giuliana Galli Dalla Bernardina di Padova che viene pubblicata su *il Giornale* (14/3): "Vorrei poter occupare ancora un piccolo spazio nella vostra pagina e ne chiedo scusa. Nell'arco di due mesi, dal 19 dicembre 2001 al 19 febbraio 2002, ben sei lettere hanno evidenziato il problema dei rimborsi Irpef. Penso che sia arrivato il momento per il governo di fornire una risposta anche a chi chiede, dopo anni di attese e promesse, solo la restituzione di ciò che gli appartiene. Noi, creditori, possiamo portare tutti assieme una voce più incisiva?"

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Compromessi a validità (molto) differita

Si sta diffondendo, nel campo delle compravendite immobiliari, un particolare tipo di compromesso obbligatorio: quello a validità differita. Esso prevede esplicitamente la facoltà di recesso, per il promissario acquirente, per un tempo alquanto lungo, insolitamente lungo rispetto alla normalità dei compromessi di vendita: per 8-10 mesi, ma anche un anno, e addirittura un anno e mezzo e financo due anni. In caso di esercizio della facoltà di recesso, una parte di simili compromessi prevede una penalizzazione economica, ma non pochi lasciano tale facoltà all'acquirente senza che questi debba sborsare una lira.

Come mai questa improvvisa impennata di simili compromessi, prima di fatto inesistenti? La diffusione improvvisa del fenomeno dipende essenzialmente dagli investitori esteri, i quali intendono aspettare un congruo periodo per verificare tanto i mutamenti della situazione economica internazionale quanto l'evolversi dell'andamento della nuova moneta europea unica quanto - ancora - il permanere o meno di imposizioni fiscali sulla casa, in Italia com'è noto pesanti. Quest'ultimo aspetto riguarda in particolare la variazione in sede locale dell'Ici.

DALLE RIVISTE...

**Le lobby del non profit
Decreti pontifici vincolistici per le locazioni
Le stranezze dell'Ici 2001**

La finanza locale (n. 1/02) pubblica uno studio di Giuseppe Durante sulle condizioni necessarie per il riconoscimento dei fabbricati rurali ai fini Ici.

Su "Le lobby del non profit" scrive Gianna Fregonara su *Capital* (n. 3/02), che pubblica anche un articolo di Enrico Cisetto dal titolo "C'è in agguato il falso non profit".

"Lo boom del mattone" è il titolo del documentato articolo di Giuseppe Altomonte su *Famiglia cristiana* (10/02), con intervista anche al Presidente confederale.

Laura Boggiano pubblica su *Giurisprudenza italiana* (n. 2/02) un articolo sull'uso del bene comune nel condominio.

Numerosi, come sempre, gli articoli da segnalare sulla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/02), diretta dal Presidente confederale, che pubblica su questo numero due studi: uno sulla legge 431/98 ed uno sui decreti pontifici di vincolo delle locazioni. Vincenzo Nasini scrive poi in materia di disdetta dei contratti di locazione alla prima scadenza, Devid Tosca a proposito della nota di trascrizione del regolamento di condominio e Alessandra Egidi sulle stranezze dell'Ici 2001.

Abusi e sanzioni nel nuovo Testo Unico edilizio sono esaminati da Aldo Scola su *rassegna T.A.R.* (n. 12/01).

Della rinuncia al riscaldamento da parte del singolo condomino si occupa Eduardo Caputo sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 6/01).

Laura Alemanno e Franco Ricca trattano sul *Corriere tributario* (n. 12/02) del problema dell'unicità della giurisdizione tributaria e dei suoi effetti sulla disciplina delle sanzioni tributarie.

Il mutamento d'uso degli immobili è l'argomento che Giuseppe Turco Liveri illustra su *Consulente immobiliare* (n. 672/02).

Economia immobiliare (n. 22/01) segnala lo studio della Confedilizia sui costi di costruzione in Italia.

Luca Malagù scrive un articolo da par suo sui contributi consortili alla luce della novella sul contenzioso tributario, sul *Bollettino tributario* (n. 5/02): più volte è citata la Confedilizia.

Della sentenza della Cassazione sui criteri di ripartizione della tassa rifiuti tra i condomini tratta Umberto Buttafava su *Immobili & Proprietà* (n. 3/02).

Per finire, *il fisco*. Sul n. 8/02 uno studio di Attilio Pezzinga sui controlli dell'Amministrazione finanziaria sull'applicazione della detrazione Irpef per spese di ristrutturazione edilizia. Sul numero successivo della stessa rivista uno studio di Francesco Paolo D'Orsogna sul fatto che la causa di forza maggiore può evitare la revoca delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, per le imposte di registro, ipotecaria e catastale. Sul n. 11, Ruggero Campi e Anita Pannacci si occupano della locazione di immobili per vacanze e della qualificazione dei redditi generati dalle locazioni turistiche.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



Tutto il materiale riprodotto sopra nelle copertine, è già stato inviato alle Associazioni territoriali della Confedilizia, dove può essere consultato dai soci

Prontuario per il "condominio consumatore"

Con decisione del 24.07.2001 n. 10086 (cfr. Cn n. 2/02), la Corte di Cassazione ha affermato il principio per cui il condominio è un ente di gestione, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti. Quindi, un qualsiasi contratto stipulato dall'amministrazione del condominio non vincola il condominio in quanto tale, ma i singoli condomini per i quali l'amministratore opera come mandatario.

Nella stessa decisione la Cassazione ha anche ritenuto che i singoli condomini devono essere considerati consumatori, essendo persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale e professionale, dichiarando conseguentemente applicabili anche al contratto stipulato dall'amministratore di condominio con un professionista - intendendosi per tali tutti coloro che svolgono un'attività autonoma e quindi, ad esempio, anche il mantentore dell'impianto termico condominiale - le norme sulla tutela del consumatore contenute nel capo XIV-bis, libro IV, Codice civile.

Alla luce di quanto sopra, è opportuno che l'amministratore di condominio o il condomino all'uopo incaricato, che si accingono a stipulare un contratto per il condominio, verifichino se tale contratto rientri nella categoria dei "contratti del consumatore".

Ecco un breve prontuario che consente di inquadrare la categoria dei contratti del consumatore, illustra la loro disciplina e le azioni di tutela esperibili.

Sono definiti contratti del consumatore e come tali tutelati, quei contratti stipulati tra il consumatore ed il professionista come sopra definiti. In tali contratti sono considerate vessatorie quelle clausole che, malgrado la buona fede, determinino a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi contrattuali.

L'elencazione delle clausole vessatorie è contenuta nell'art. 1469 bis, comma 3, cod. civ..

Fra le 20 clausole codificate nel citato articolo, si segnalano quelle relative:

- all'esclusione o alla limitazione dell'opponibilità da parte del consumatore della compensazione di crediti vantati nei confronti del professionista;
- all'esclusione o alla limitazione dell'opponibilità dell'eccezione d'inadempimento da parte del consumatore.

Altra clausola vessatoria è quella che stabilisce che il prezzo del bene o del servizio venga determinato al momento della consegna del bene o della prestazione del servizio e quella che individua, come sede del foro competente sulle controversie, una località diversa da quella di residenza o del domicilio elettivo del consumatore.

Le clausole anzidette non sono considerate vessatorie se sono state in-

scritte nel contratto previa apposita trattativa.

Le clausole che sono considerate vessatorie anche se sono state oggetto di trattativa privata, sono quelle indicate nell'articolo 1469 quinquies, comma 2°, punti n. 1,2,3 cod. civ. ovvero le clausole che hanno per oggetto o per effetto di:

- escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista;
- escludere o limitare le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista;
- prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

È infine inefficace la clausola che, prevedendo l'applicabilità al contratto di una legislazione di un Paese extracomunitario, abbia l'effetto di privare il consumatore della tutela nei confronti delle clausole vessatorie.

Eccezioni alla vessatorietà di alcune clausole sono previste dall'art. 1469 bis, commi 4,5,6 e 7 cod. civ.. Tali deroghe alla disciplina comune riguardano alcune clausole inserite in contratti che hanno come oggetto la prestazione di servizi finanziari a tempo indeterminato ed in contratti aventi ad oggetto valori mobiliari, strumenti finanziari ed altri prodotti o servizi il cui prezzo è collegato alle fluttuazioni di un corso e di un indice di borsa o di un tasso di mercato finanziario non controllato dal professionista, nonché la compravendita di valuta estera, di assegni di viaggio o di vaglia postali internazionali emessi in valuta estera.

La vessatorietà delle clausole relative alla variazione dei prezzi (nn. 12 e 13 dell'articolo 1469 bis cod. civ.) è esclusa per le clausole di indicizzazione dei prezzi consentite dalla legge, a condizione che le modalità di variazione siano espressamente descritte.

L'accertamento della vessatorietà delle clausole va effettuato tenendo conto della natura del bene e del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione ed alle altre clausole contrattuali, anche se inserite in un contratto collegato.

La valutazione della vessatorietà delle clausole non attiene alla determinazione dell'oggetto del contratto, né all'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile.

Le clausole, contenute in un contratto già redatto per iscritto, devono

Modulo denuncia vessatorietà clausole	
ASSOUTENTI Onlus SEDE NAZIONALE VICOLO ORBITELLI N. 10 00186 ROMA	
Il sottoscritto _____, amministratore del condominio sito in _____ via _____ n.c. _____ Premesso	
1. che detto condominio in data _____ ha stipulato con (dati del professionista o del legale rappresentante della società) _____ _____	
sede legale in _____ un contratto avente ad oggetto _____;	
2. che il contratto anzidetto contiene le seguenti clausole: _____ _____ _____ _____ _____;	
3. che il condominio ha ritenuto tali clausole vessatorie ed ha adito/non ha ancora adito* la competente Autorità Giudiziaria per la dichiarazione di inefficacia di dette clausole. Tutto ciò premesso, il sottoscritto, nella sua qualità, segnaia	
quanto sopra all'Assoutenti per l'eventuale esercizio dell'azione inibitoria di cui all'art. 1469 sexies c.c..	
Allega copia del contratto. _____ (firma)	
*Eliminare la voce che non interessa	

essere formulate in modo chiaro e comprensibile e nel caso in cui il senso di una clausola sia controverso, prevale l'interpretazione più favorevole al consumatore.

Qualora il condominio ritenesse di aver concluso un contratto contenente clausole vessatorie, può autonomamente **adire il giudice affinché dichiari l'inefficacia delle clausole stesse** (tale inefficacia è relativa, colpendo solo le clausole e non anche l'intero contratto) e/o può denunciare il fatto ad un'associazione rappresentativa dei consumatori (avvalendosi - ad esempio - dell'aiuto e del sostegno dell'Assoutenti - aderente a Confedilizia - anche con in-

vio del modulo riportato).

Infatti, **le associazioni dei consumatori** e dei professionisti, nonché le Camere di commercio, hanno la possibilità, in base all'art. 1469 sexies cod. civ., di convenire in giudizio il professionista o l'associazione dei professionisti che utilizzano condizioni generali di contratto vessatorie, con richiesta al giudice di inibire l'uso delle condizioni di cui sia accertata la vessatorietà.

Tale inibitoria può essere concessa qualora ricorrano giusti motivi di urgenza e il giudice può anche ordinare la pubblicazione del provvedimento in uno o più giornali.

A cura dell'Ufficio legale Confedilizia

Un assistente di prima nomina si porta a casa senza batter ciglio 8 milioni, una segretaria 4 (e basta la licenza media), un archivista con il diploma da ragioniere 10, un direttore generale arriva a 20 senza grande fatica. Un primo impiego al livello B3 vale 7 milioni netti, un primo impiego a livello B1 ne vale 9 (sempre netti), se si sale all'A3 si raggiungono come niente i 16. Gli stipendi crescono ancora, poi, grazie all'elenco infinito dei benefit di cui godono gli euroburocrati: 428.780 lire al mese per ciascun figlio a carico fino a quando il pargolo compie 26 anni, 379.600 al mese per ciascun figlio che va a scuola, indennità di dislocazione (16 per cento in più rispetto alla paga base), assegno di famiglia (5 per cento in più), rimborso dell'80 per cento di tutte le spese mediche, rimborso delle spese di viaggio per sé e per i familiari (3 milioni l'anno per chi arriva dall'Italia), esenzione dall'Iva per l'automobile, esenzione dall'Iva su ogni acquisto (mobili, computer, elettrodomestici, strumenti musicali) per un anno a partire dal giorno dell'assunzione, adeguamenti automatici dello stipendio al costo della vita, mutui agevolati, etc. Per i figli dei funzionari, inoltre, le scuole sono speciali e completamente gratuite: nell'anno scolastico 1999-2000 ogni eurobebè di Bruxelles è costato ai contribuenti europei 21 milioni e 880 mila lire, cioè almeno 4 volte più di quanto costa ogni studente alla pubblica istruzione italiana.

Mario Giordano

STRANEZZE

Chi ha perso la bussola?

L'on. Publio Fiori - deputato romano di An, già ministro dei Trasporti nel 1° Governo Berlusconi - ha presentato una proposta di legge (che la Commissione Ambiente della Camera ha preso in esame) che prevede - tra l'altro - l'obbligo per le compagnie assicurative, gli enti e "le grandi proprietà" private (non meglio definite) di stipulare obbligatoriamente i contratti di locazione relativi ai propri immobili secondo il canale agevolato.

Il deputato del centro-destra ha poi dichiarato alle agenzie di stampa che sulla sua proposta si è dichiarata d'accordo anche l'opposizione, disposta a chiedere il trasferimento in sede legislativa della proposta medesima (così che non debba essere esaminata dall'aula).

In merito, il Presidente confederale ha così dichiarato all'ANSA: "Non meraviglia che le opposizioni aderiscano alla richiesta della sede legislativa per una proposta che torna indietro di secoli, intendendo imporre che le grandi proprietà, pubbliche e private, debbano necessariamente stipulare contratti a canoni al di sotto di quelli di mercato. Le opposizioni, però, una legge come questa non l'hanno fatta quando erano al Governo. Anzi, hanno fatto il contrario. Ora, cercano di farla fare ad una maggioranza che dovrebbe avere dei programmi del tutto opposti, di liberalizzazione e non di vincolismo più di quanto addirittura non abbia fatto la Sinistra. Ma tant'è: o si sono invertite le parti, o qualcuno ha perso la bussola".

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Controversie in materia edilizia ed urbanistica

La Corte di Cassazione e il Tribunale di Bologna hanno sollevato questioni di costituzionalità a proposito della normativa di cui al D.Lgs. 31.3.1998 n. 80 concernente la devoluzione al giudice amministrativo delle controversie in materia di edilizia e di urbanistica, e di riserva al giudice ordinato delle sole controversie relative alla determinazione e corresponsione delle indennità in conseguenza di atti espropriativi o ablativi.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

La modifica dà ragione alla tesi di Confedilizia

Con legge del 27 febbraio scorso, numero 14, il Parlamento ha convertito il decreto legge 27.12.2001 numero 450 di sospensione - fino al 30 giugno di quest'anno - delle procedure esecutive di rilascio (degli sfratti, in termini tecnici) di immobili adibiti ad uso abitativo, sospensione «già disposta» - è il testo esatto del provvedimento - ai sensi del decreto legge n. 247 del 2001, che a sua volta aveva prorogato la sospensione disposta dalla legge finanziaria per il 2001 (legge n. 388/00).

Il prolungamento della sospensione così varato si applica nei soli, espressi casi e alle sole, specifiche condizioni illustrate nell'apposito Vademecum inviato dalla Confedilizia, subito dopo l'approvazione del provvedimento, a tutte le proprie 190 sedi territoriali e presente anche sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Il decreto legge del governo è stato convertito in legge con una sola modifica (suggerita dal Comitato per la legislazione della Camera). Il testo originale del provvedimento diceva infatti che era «differita» la sospensione «già disposta», come visto. Ora, il termine «differita» è scomparso, sostituito dal termine «prorogata» (e ciò - come correttamente osservato dall'anzidetto Comitato - perché la sospensione precedentemente disposta non era ancora scaduta al momento dell'emanazione del decreto legge).

Si tratta di una modifica che corrobora - a nuovo titolo - l'interpretazione della Confedilizia da sempre sostenuta, e cioè che la sospensione delle esecuzioni si applica alle sole esecuzioni già interessate dalla prima delle sospensioni, successivamente (e per due volte) prorogata dall'attuale governo (che non aveva invece varato la prima).

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 9.3.02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Imprenditori & dialogo

I dubbi di Confedilizia e Benetton

La riforma dell'articolo 18 non è un fatto «così importante come qualcuno sembra far apparire». Gilberto Benetton, presidente di Autogrill, spiega: «C'è stata una dura posizione di Confindustria e del sindacato. Credo invece che la linea da adottare sia quella di sedersi intorno a un tavolo e discutere». Un richiamo al dialogo che conquista spazio tra le imprese: «È ora che Confindustria cessi di esasperare gli animi, pretendendo di imporre le proprie scelte», ha dichiarato ieri il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. Che ha aggiunto: «La sua azione di pressing sul governo non può durare all'infinito. L'interesse generale deve prevalere. L'Italia non ha bisogno di scontri sociali, e tantomeno, di essere di fatto, e di continuo, incitata allo scontro».

Già troppe volte la proprietà edilizia è stata sacrificata sull'altare della pace sociale ed ha così pagato il prezzo di azioni rivendicative di altri

Boom a Pasqua di contratti week-end

Boom a Pasqua di contratti week-end nei maggiori centri turistici del nostro Paese: infatti, sempre più i giovani, la famiglia italiana media, ma anche gli stranieri, invece di recarsi in hotel, usano affittare una casa avvalendosi del contratto week-end predisposto dalla Confedilizia. Il ricorso a questo tipo di contratto è emerso soprattutto nei luoghi d'arte del Lazio, nelle Cinque terre della Liguria, nelle campagne assolate della Toscana e nelle località di villeggiatura delle Dolomiti, luoghi da sempre "invasi" dai vacanzieri pasquali.

Tale particolare contratto di locazione breve - da effettuarsi in forma scritta, avvalendosi dei moduli reperibili presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, il cui elenco si trova su Internet al sito www.confedilizia.it - consente ai villeggianti di avere a disposizione per qualche giorno (di solito dal venerdì al lunedì) una casa privata, godendo delle sue comodità ed anche risparmiando rispetto ad un soggiorno nello stesso luogo, ma in albergo o in agriturismo.

Le ragioni che fanno di questa formula un'idea vincente sono molteplici, e non tutte collegate al classico "risparmio". Con una casa a disposizione si è più indipendenti nell'organizzare i propri spostamenti, si può godere in libertà del proprio tempo senza essere costretti e limitati dagli orari degli alberghi, si possono invitare amici, con tutte le comodità ed i risparmi che la locazione breve consente. Anche i proprietari di casa hanno vantaggi utilizzando il contratto anzidetto per locare i loro immobili: l'assenza totale di qualsiasi autorizzazione amministrativa comunale o provinciale, la mancanza degli obblighi di registrazione del contratto (tale obbligo è previsto solo per i contratti di durata superiore a 30 giorni, considerati in un anno con lo stesso conduttore) e la possibilità di avere un reddito suppletivo (senza i problemi legati ad una cessione "lunga" dell'immobile) con il quale coprire le spese di gestione della casa, le tasse e gli oneri condominiali ove esistenti.

GIURISPRUDENZA CASA

Decreto ingiuntivo condominiale, ma per quali spese?

L'ordinamento giuridico ha provveduto l'amministratore condominiale (proprio per assicurare la vita del condominio) di un grande strumento, che è quello di poter ottenere dal giudice un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo (nonostante opposizione, anche) per la riscossione coattiva dei contributi condominiali. Ma di quali spese esattamente l'amministratore può ottenere il pagamento, avvalendosi di questo mezzo? Lo ha spiegato esattamente la Cassazione, in una recente sentenza (n. 8676/01).

"L'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile - ha detto la Suprema Corte - prevede genericamente, e senza limitazioni, la possibilità per l'amministratore del condominio di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione della spesa approvata dall'assemblea ed è evidente che i "contributi" ai quali si riferisce la norma in questione sono le quote gravanti sui singoli condomini delle spese condominiali in genere contemplate nell'art. 1123 del Codice civile. Pertanto - conclude la Cassazione - deve ritenersi priva di qualunque fondamento normativo la tesi secondo cui l'art. 63 citato sarebbe riferibile alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali e non anche alle spese relative ad innovazioni".

Spese condominiali per le scale, la manutenzione non è la pulizia

La Cassazione è ritornata da ultimo (sent. n. 483/01) su un importante problema, confermando un orientamento (contrario a quello precedentemente prevalente nella stessa Corte) solo di recente emerso. La Suprema Corte ha così stabilito che "diversamente dalle spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale (qualificabili quali spese necessarie alla conservazione della cosa comune e ripartite, ex art. 1124 cod. civ., per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piani, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo), quelle per la pulizia e l'illuminazione vanno considerate spese per l'uso e il godimento della cosa comune, alle quali i condomini sono tenuti in ragione dell'utilità che la cosa è destinata a dare a ciascuno (ex art. 1223, comma 2, cod. civ.) e che l'assemblea può ripartire, anche modificando i precedenti criteri, con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 cod. civ."

Documenti contabili del condominio, obbligo di esibizione

Ancora sulla possibilità del singolo condomino di visionare la contabilità condominiale. La Cassazione è tornata in argomento con una sentenza (n. 15159/01, inedita) nella quale precisa gli esatti termini del problema.

"In tema di condominio negli edifici - ha detto la Suprema Corte - ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi". Il tutto - ha precisato ancora la Cassazione - alla espressa condizione che "l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dal condomino istante".

Muro perimetrale, non può servire per un fabbricato vicino

"Il condomino non può innestare sul muro perimetrale dell'edificio comune una costruzione di sua esclusiva proprietà se non ottiene il consenso di tutti i condomini perché tale muro è destinato al servizio esclusivo di detto edificio, di cui costituisce parte organica". Lo ha ribadito la Cassazione (sent. n. 16117/00), in una decisione nella quale ha anche spiegato che, in virtù di quanto anzidetto, "ciascun condomino può usare del muro perimetrale, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., per il miglior godimento della parte di fabbricato di sua proprietà esclusiva, ma non a favore di un immobile distinto dall'edificio comune". Non è infatti applicabile alla fattispecie - ha detto ancora la Suprema Corte - l'art. 884 del Codice civile, che consente al comproprietario del muro comune di appoggiarvi la costruzione di sua proprietà esclusiva.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Al Comune le istanze di interpello sull'Ici

Le istanze di interpello (sul cui procedimento si veda Cn genn. '02) in materia di tributi locali (quali Ici, Tarsu, Tosap ecc.) devono essere presentate agli enti locali titolari della relativa potestà impositiva. È quanto afferma il Dipartimento per le politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze con la Risoluzione 29.1.'2, n. 1/DPF, aggiungendo che l'ente locale stesso sarà poi vincolato - secondo la procedura prevista dalle disposizioni dello Statuto del contribuente - ad eseguire quanto ha espressamente affermato in una risposta scritta o implicitamente accettato attraverso il silenzio protrattosi per 120 giorni dalla presentazione dell'istanza da parte del contribuente (termine per la risposta da parte dell'ente impositore).

L'unica eccezione al principio sopra esposto è rappresentata dall'Irap, in relazione alla quale l'ente abilitato a ricevere l'istanza di interpello è la Regione, qualora questa abbia assunto la potestà di accertamento del tributo, mentre è l'Agenzia delle entrate in caso negativo.

La Risoluzione ricorda infine che, se l'istanza d'interpello viene presentata all'amministrazione finanziaria centrale anziché all'ente locale competente, la prima è tenuta a trasmetterla tempestivamente al secondo, dando allo stesso tempo notizia al contribuente interessato. In tal caso il citato termine di 120 giorni inizia a decorrere dalla data di ricezione dell'istanza da parte dell'ufficio competente.

RECENSIONI

Locazioni

S. Farina, E. Ferrari, D. Gaudio, R. Redivo, *La locazione degli immobili*, Buffetti ed., pp. 524.

Una guida pratico-operativa alla disciplina delle locazioni ad uso abitativo e ad uso diverso, nonché al processo locatizio, realizzata anche attraverso l'analisi della giurisprudenza formata sui singoli argomenti. Nell'appendice dell'opera i fac-simile di alcuni contratti.

Tecnica

Giuseppe De Rossi, *Manutenzione antincendio negli edifici civili*, Legislazione Tecnica ed., pp. 173.

Il volume spiega - anche attraverso schede guida per la manutenzione - come tenere aggiornato il Registro antincendi, quali siano le responsabilità in capo ai diversi soggetti coinvolti, in che consista la manutenzione dei presidi antincendio.

Politica

Raffaele Lungarella, *Le politiche per la casa in Emilia-Romagna. Una valutazione*, CLUEB ed., pp. 128.

Una raccolta di saggi che analizzano l'esperienza maturata in Emilia-Romagna in venti anni di politica sulla casa.

Religione

Jean Duvernoy, *La religione dei Catari. Fede, dottrine, riti*, Mediterranee ed., pp. 345.

Nello stesso tempo, una sintesi accessibile a tutti e un'analisi scientifica della dottrina eretica diffusasi in Europa dall'XI secolo.

Storia

Franco Malnati, *La grande frode. Come l'Italia fu fatta Repubblica*, Bastogi ed., pp. 444.

Nell'ambito della collana *De Monarchia*, diretta da Aldo A. Mola, una requisitoria "con argomenti fortissimi e vigorosamente concatenati" (come scrive Mola nella Premessa) nei confronti dell'esito del referendum Monarchia-Repubblica.

Scienza

Enrico Fermi e *l'Enciclopedia italiana*, a cura di Salvo D'Agostino e Arcangelo Rossi, Istituto della Enciclopedia italiana ed., pp. 191.

L'insieme di tutte le voci, grandi e piccole, curate dal grande fisico per l'Enciclopedia italiana, accanto alle biografie dello stesso Enrico Fermi e di Orso Maria Corbino, suo grande sponsor scientifico.

Botta ...

• CROLLI DIMENTICATI

Tra i ritardi del Parlamento ce n'è uno particolarmente grave. Riguarda il disegno di legge anticrolli, che istituisce il «fascicolo di sicurezza» e l'anagrafe dei palazzi. Presentato a novembre 2001 dal senatore di FI Luigi Manfredi, si è insabbiato alla commissione Ambiente del Senato. A Palazzo Madama si dice che non sia gradito alla Confedilizia.

da *Panorama* 7.3.'02

... e risposta

■ La Confedilizia e i crolli

Abbiamo letto l'articolo di *Panorama* n. 11 «Crolli dimenticati». Effettivamente la Confedilizia è contraria al libretto casa. Ma è contraria perché, differenzialmente da come sembra ritenere l'autore del pezzo di *Panorama*, non serve a evitare alcun crollo. Gli esperti insegnano che i disastri che capitano in palazzi abitati avvengono in presenza di patologie non conclamate, ma silenti, e per accertare queste patologie non è certo sufficiente la visita (fugace) di un tecnico, che si limiterebbe a firmare un pacco di carte e a esigere, naturalmente, il relativo compenso.

Ufficio stampa Confedilizia

da *Panorama* 21.3.'02

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

Osservatorio Fiaip



Il volume dell'Osservatorio immobiliare 2001 predisposto dalla Fiaip. Riporta i valori immobiliari di tutti i capoluoghi di provincia d'Italia. I soci interessati, tramite le Associazioni territoriali aderenti, possono chiedere i valori in questione alla Sede centrale.

Anche le Province tassano (ogni anno sempre di più)

Un nuovo ente tassatore: la Provincia. Non se ne tiene sovente conto, ma anche le Amministrazioni provinciali incidono sulla pressione tributaria. Infatti nel 2000 - ultimi dati disponibili - le Province hanno incassato per tributi vari 3.588 milioni di euro, pari a 114mila lire *pro capite* (con profonde differenze fra le varie zone: si passa dalle 155mila lire a testa dell'Emilia-Romagna alle 40mila della Sicilia). Le entrate tributarie hanno così segnato un incremento di ben il 16,9% rispetto al '99, quando crebbero addirittura del 152,4% rispetto all'anno prima. Da notare che fra le entrate tributarie figura il tributo ecologico (sovrattassa sulla Tarsu), la cui aliquota media ogni anno registra un incremento rispetto all'esercizio precedente: si tratta di un balzello che colpisce la casa.

Va notato che sono vistosamente cresciute le spese complessive, giunte nell'esercizio 2000 a 9.281 milioni di euro. Più introitano, e più ancora spendono. Per fermare la spirale perversa che incide sempre più sulle tasche dei cittadini l'unico rimedio serio è quello suggerito da Milton Friedman: tagliare ogni anno le spese degli enti pubblici, a partire dalle spese correnti. Meno spese per i telefoni, per la carta, per gli organi istituzionali, per il personale, per il riscaldamento, per la luce, per i francobolli: è l'unico modo per evitare di proseguire nella disennata politica di (tar)tassare i cittadini. Se invece date 10 in più a un ente pubblico, state pur certi che spenderà 11 o 15 o 20, e chiederà di avere 15 o 20 o 30 in più, e conseguentemente procederà a tassare.

Che cos'è davvero l'Europa? Chi ci comanda? E come? La seconda sede del Parlamento, quella di Strasburgo, costa 230 miliardi l'anno: resta aperta meno di 60 giorni. La prima sede del Parlamento, quella di Bruxelles, oltre a 15 saloni da conferenza, 15 per le riunioni, negozi, palestre, campi da squash e sale per la meditazione, contiene un bagno con doccia per ognuno dei 626 parlamentari (modico costo: 26 milioni l'uno).

Mario Giordano

Riacquisto prima casa

È possibile usufruire nella dichiarazione Irpef 2002 (redditi 2001) del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa istituito con la Finanziaria '99 - previsto in favore di coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni "prima casa" ai fini dell'imposta di registro o dell'Iva, provvedano ad acquisire a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione, altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo nuovamente i requisiti "prima casa" - da parte del contribuente che, avendo venduto l'immobile nel '99 ed avendone acquistato un altro nello stesso anno, non abbia usufruito del credito né ai fini dell'imposta di registro né con la prima dichiarazione Irpef presentata.

Lo ha ammesso l'Agenzia delle entrate - con Risoluzione 12.3.'02, n. 84/E - in relazione ad una fattispecie chiarita, in senso positivo per i contribuenti, solo con la Circolare 1.3.'02, n. 19/E (cfr. *Cn* apr. '01): quella concernente l'applicabilità del credito d'imposta nell'ipotesi in cui l'immobile alienato sia stato assoggettato ad Iva ridotta al momento dell'acquisto, da parte di soggetti che acquistarono la propria abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22.5.'93, formalmente non usufruendo delle agevolazioni "prima casa" (poiché l'aliquota ridotta prescindeva dalle caratteristiche soggettive dell'acquirente), presupposto al quale la legge n. 448/'98 subordina l'attribuzione del beneficio.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO

16 Maggio 2002 - Giovedì

Imposte e contributi

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

16 Maggio 2002 - Giovedì

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2002 - Venerdì

Irpef - Mod. 730

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

31 Maggio 2002 - Venerdì

Irpef - Versamento

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

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

CONFEDILIZIA
ON LINE

IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI

Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Redditi immobiliari e redditi finanziari, qualcosa si muove

Il Sottosegretario Vegas ha informato che è allo studio del Governo la possibilità (come da più tempo richiesto dalla nostra organizzazione) di porre fine alla discriminazione dei redditi immobiliari, ai fini della tassazione, rispetto ai redditi dei prodotti finanziari.

Il Presidente confederale ha al proposito dichiarato: "L'accettazione della proposta di equiparare la tassazione sui redditi immobiliari a quella dei prodotti finanziari è una grande conquista, di cui dobbiamo dare atto all'attuale Governo. Le anticipazioni al proposito del Sottosegretario Vegas sono importanti e speriamo possano trovare presto conferma. Solo una cosa non convince: che si pensi di partire prevedendo il nuovo regime solo per le imprese, che tra l'altro già godono di agevolazioni loro riservate. Il problema dell'equiparazione della tassazione dei redditi è un problema, anzitutto, di giustizia fiscale e non può quindi patire discriminazioni".



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA

INTERNET

Nel sito della Confedilizia la giurisprudenza sulla casa divisa per argomento

Nel sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) è presente - periodicamente arricchita, con la collaborazione della redazione dell'Archivio delle locazioni e del condominio e della Casa editrice *La Tribuna* - la Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale. Suddivise per argomento, sono riportate le pronunce più significative della Corte costituzionale, della Corte di Cassazione e della magistratura di merito. Di seguito riportiamo gli argomenti attualmente presenti: Amministratore nominato dall'Autorità Giudiziaria; Animali in condominio; Antenne condominiali; Aree verdi e condominiali; Ascensore condominiale; Assistenza della forza pubblica; Autorimesse e posti auto condominiali; Barriere architettoniche; Canne fumarie; Deposito cauzionale; Destinazione degli immobili a particolari attività; Esigenze abitative di natura transitoria; Fognature e scarichi condominiali; Lastrici solari; Miglioramenti apportati alla cosa locata; Muri condominiali; Nuova legge sulle locazioni abitative; Obbligazioni principali del conduttore; Obbligazioni principali del locatore; Portierato, custodia e pulizia; Rapporto di portierato; Recesso del conduttore; Recesso del locatore e ripristino del rapporto; Restituzione della cosa locata; Riparazioni straordinarie; Riscaldamento e risparmio energetico; Scale condominiali; Sicurezza degli impianti condominiali; Soffitti e solai; Sopraelevazioni negli edifici condominiali; Sottotetto condominiale; Sublocazione e cessione del contratto di locazione; Successione nel contratto di locazione; Supercondominio; Tabelle millesimali; Termine per il pagamento dei canoni scaduti; Uso della cosa comune condominiale; Uso promiscuo dell'immobile locato; Verbale dell'assemblea condominiale.

Sono arrivati persino al fagiolino. "Chiunque abbia a cuore la libera manifestazione del pensiero e degli ortaggi non può che ribellarsi alla globalizzazione del fagiolino, appena decisa dai burocrati di Bruxelles" si allarma Massimo Gramellini sulla "Stampa" del 5 luglio 2001. "Finora il simpatico legume aveva goduto di una certa libertà di azione: poteva crescere diritto o storto e scegliersi la tonalità di verde che più garbava alla terra che lo aveva partorito. Ma una direttiva firmata dal commissario agricolo Franz Fischler inaugura l'era del Fagiolino Unico: turgido, diritto, senza fili né semi e largo esattamente 12 millimetri. Una verdura perfettamente ariana. Il superstato europeo sarà anche una conquista straordinaria, se non fosse che queste meraviglie istituzionali, pensate per migliorarci la vita, si traducono sempre in un ampliamento esponenziale delle burocrazie che tutto pianificano e regolamentano. E ad andarci di mezzo siamo noi fagiolini".

Mario Giordano

La lezione einaudiana

Locazioni, dal regime dei vincoli a quello degli incentivi

Se si facesse una statistica toponomastica sulle vie dedicate a Einaudi ci si accorgerebbe che sono poche rispetto alle tante vie Pertini, Gramsci o Togliatti. Eppure la lezione del primo presidente della repubblica, caduta nel dimenticatoio per mezzo secolo, s'impone oggi per la sua attualità non solo nel campo economico ma anche in altri settori, fra i quali ricordiamo il diritto delle locazioni.

Ottant'anni dopo la prima pubblicazione è stato recentemente ristampato, a cura della Confedilizia, un volume, edito da Treves nel 1920, che raccoglie le lezioni del maestro all'università Bocconi sul problema delle abitazioni. Gli spunti sono esemplari, specie per quel che attiene al blocco dei fitti. In questi giorni il nostro governo ha approvato un ennesimo decreto legge (dl 27/12/2001, n. 450, già convertito dal parlamento) per la sospensione delle esecuzioni per rilascio a favore di quegli inquilini, residenti in comuni ad alta densità abitativa, che abbiano nel nucleo familiare congiunti ultrasessantacinquenni o handicappati gravi, privi d'altra abitazione o di redditi tali da accedere all'affitto d'una nuova casa.

La norma, contenuta nella Finanziaria 2001, era già stata prorogata al 31/12/2001 (dl n. 247/01, conv. in legge n. 332/01). L'ulteriore rinvio al 30 giugno 2002 è stato imposto dalle richieste dei sindacati degli inquilini e dei sindacati delle maggiori città italiane.

In concomitanza con il provvedimento si sono levate voci critiche contenute nelle recensioni alla ristampa delle lezioni di Einaudi. Vengono ricordate le osservazioni sull'intero armamentario della legislazione vincolistica (costituita di blocchi ai contratti in corso, di divieti di stipulare locazioni libere, di obblighi di concedere a taluno vantaggi e ad altri negarli), nonché le contraddizioni presenti fin dalle leggi del primo dopoguerra riferite ai giorni nostri, dimostrando che da 80 anni la storia si ripete a ogni stagione.

Valerio Zanone su un quotidiano economico ha puntualizzato la duplice angolazione della visione einaudiana, sia dal lato economico, e cioè per quanto attiene all'irrazionale utilizzazione del patrimonio edilizio derivante dal vincolo delle locazioni, sia nell'ottica dello studioso delle scienze sociali, che rimarcava l'irrazionalità dell'interferenza del legislatore nel rapporto contrattuale fra proprietari, che dovrebbe essere lasciato alla libertà delle parti e alle leggi di mercato.

Tale contaminazione legislativa vincolistica conduce di fatto a un'implicita imposta di classe a danno d'una sola categoria di contribuenti. Si tratta di tassazione occulta della proprietà, limitativa d'un diritto costituzionalmente garantito e inserito fra quelli fondamentali dell'individuo. Moralmente, poi, il vincolo implica l'artificioso abbassamento del costo di un solo bene primario, quale è la casa, lasciando nel contempo liberamente elevabile il costo di altri consumi voluttuari. Infine Zanone ci ricorda che Einaudi rimproverava a tale legislazione l'incremento della litigiosità, che favorisce soltanto la categoria degli azzecceggarbugli e dei mezzani.

Nascono automaticamente dalle leggi di proroga taluni pseudo-professionisti che sfruttano la situazione mediante buoni entrate in nero, subaffitti, patti occulti e che sobillano gli inquilini a intentare contestazioni e controversie giudiziarie a non finire.

Non volendo fare una recensione delle recensioni, va soltanto rilevata la nuova diffusione del pensiero einaudiano in ordine alle ragioni dello stravolgimento delle idee sul concetto del valore casa. Ciò al fine di ricordare al legislatore che la proroga deve essere l'ultima. Non solo per ragioni di equità giuridica occorre per fine alla legislazione dell'emergenza abitativa ma soprattutto in quanto tale problema sociale negli ultimi tempi si è alquanto ridimensionato.

L'immissione sul mercato delle case degli enti, poste in vendita privatamente o tramite il sistema della cartolarizzazione, ha messo la parola fine alle lagnanze di chi sosteneva che le case in affitto non si trovano.

Inoltre le recenti agevolazioni a favore delle locazioni con contratti-tipo, introdotte dalla legge Zagatti (legge 431/98, art. 2) e meglio regolate dalla legge Foti (legge 2/2002), hanno dato un impulso al ritorno delle contrattazioni relative alle abitazioni tenute sfitte dai proprietari, che tenevano nuove normative vincolistiche peggiori della deprecata legge sull'equo canone. Le politiche interventiste sul regime della contrattazione locatizia hanno dimostrato inesorabilmente la loro inefficacia, sia nel limitare l'entità dei canoni sia nel favorire l'accesso all'abitazione delle famiglie meno abbienti. Tutto questo comprova che qualsiasi compressione alla libertà delle parti allontana gli investitori dal mercato immobiliare e crea danni ai conduttori superiori a quelli provocati dagli sfratti.

L'intervento a favore delle famiglie a basso reddito, con incentivi comunali a cascata per agevolare l'accesso alle locazioni, rappresenta un rimedio efficace e di certo meno dannoso per l'economia di quanto non lo sia il regime vincolistico. Inoltre l'aggravio sull'erario è minore rispetto ai risarcimenti che l'Italia viene condannata a pagare dalla Corte europea dei diritti dell'uomo a favore dei proprietari che avevano ricorso a Strasburgo, lamentando l'interminabile lunghezza delle cause di sfratto. Le violazioni ai protocolli 1 (protezione della proprietà) e 6 (diritto a una decisione giudiziaria in tempi ragionevoli) della convenzione europea dei diritti umani sono implicite in tutte le leggi di proroga, compresa l'ultima. In conseguenza del contrasto con le direttive comunitarie dovrebbe cessare il regime dei rinvii, sostituibile con gli incentivi.

Luca Malagù

Tosap, non basta il "diritto"

La Tosap non parcheggia sul suolo comunale "opzionato" dal privato. Il Comune non può chiedere la tassa all'ex titolare del terreno che ha ceduto al demanio la proprietà riservandosi il diritto di posteggio. In questo caso non c'è compressione del diritto pubblico a beneficio del privato; semplicemente perché sulla superficie in questione l'amministrazione locale non ha mai avuto un potere di disposizione.

La sentenza della Cassazione n. 3363 del 7 marzo stabilisce che la Tosap è dovuta solo quando ci sia un'effettiva occupazione della superficie, a discapito della pubblica utilizzabilità.

Si pensi, per esempio, a marciapiedi di proprietà privata, gravati da servitù di pubblico passaggio, o al di sotto dei quali insistono intercapedini realizzate dai privati in epoca precedente alla costituzione della servitù.

Diverso è, invece, il caso del trasferimento di un bene, già oggetto di occupazione, al soggetto pubblico, senza riconoscimento di diritti particolari di uso in favore del privato ex proprietario. In questa ipotesi la sentenza 3363/2002 afferma senza esitazione che il protrarsi dell'occupazione integra il presupposto di applicazione della Tosap.

Non dovrebbero esserci dubbi, infine, sull'esclusione dalla tassa dei fabbricati realizzati su aree concesse in diritto di superficie dai Comuni (alloggi di edilizia popolare). In proposito, a parte l'irreversibilità dell'occupazione dell'area che ha perso la sua iniziale qualità per effetto dell'uso del privato (Cassazione n. 6666/1998), si può osservare, in coerenza con l'attuale pronuncia, che il potere di disposizione del privato si atteggia non come un'occupazione, ma quale esercizio del diritto di superficie.

Catasto, visure in un giorno

Per il rilascio di un certificato catastale non occorrerà più di un giorno. Stesso termine è previsto per l'accettazione delle formalità di trascrizione e iscrizione catastali. Rimane, invece, di 90 giorni il tempo massimo per avere certificazioni ipotecarie. Mentre, per una voltura, si richiedono dai 20 ai 40 giorni, a seconda dell'impiego di procedure informatiche. L'Agenzia del territorio ha fissato i tempi entro cui devono concludersi i procedimenti amministrativi di sua competenza, secondo le indicazioni contenute nella legge n. 241/90. Nella tabella allegata al provvedimento del 28/2/02, pubblicato sulla G.U. n. 65 del 18/3/02, sono, infatti, indicati i termini e le unità responsabili di ciascun procedimento relativo a ispezioni e certificazioni catastali o ipotecarie, nonché riguardante il trattamento giuridico ed economico dei dipendenti pubblici.

Compiacimento della Confedilizia per votazione Senato su antiterrorismo

La Confedilizia (che da tempo segue l'argomento) ha espresso pieno apprezzamento per la votazione, avvenuta al Senato, che ha respinto l'emendamento del Governo che proponeva di eliminare dai procedimenti da semplificare quello inerente la comunicazione alle Questure delle compravendite e delle nuove locazioni.

Il Presidente confederale ha al proposito dichiarato: "Proprio il difficile momento di recrudescenza del terrorismo che stiamo attraversando impone di lottare contro questo fenomeno criminale in modo efficace e non complicando inutilmente la vita ai cittadini ed aumentando solo le carte da compilare ed archiviare. In venticinque anni, nessun terrorista è stato individuato con questo metodo delle denunce alle Questure. Dobbiamo essere grati al relatore Senatore Pastore ed ai Senatori Moro ed Agogliati per i loro efficaci interventi, che hanno portato il Senato ad insistere sul fatto che un procedimento inutile deve essere semplificato, se non eliminato, e non mantenuto, come invece proponeva il Governo, per semplice neghittosità burocratica".

L'odissea a Napoli di una denuncia antiterrorismo

Sono proprietario, con i miei quattro fratelli, di un paio di casette ereditate dalla nonna materna, quella che - come altra volta Le ho raccontato - ci insegnava che non si può risparmiare una lira se non si comincia col risparmiare un centesimo. Le lire risparmiate da mia nonna stanno in alcune "pietre" - secondo un modulo di investimento mai smentito - che però, con l'andare dei decenni, sono diventate un po' catapecchie. Fosse per me, che evidentemente ho male assimilato la lezione di mia nonna, venderei il tutto e me la passerei, secondo il suggerimento di una vecchia canzone, "in belle donne, whisky & soda e cha cha cha". Ma non c'è unanimità di scelta, per cui impieghiamo gli scarsi affitti per pagare l'Ici, l'Irpef, l'addizionale all'Irpef e non so cos'altro ancora. A me, poi, in particolare, in quanto fratello maggiore, competono tutti gli "oneri accessori": stipulare i contratti, registrarli, riscuotere i fitti, ripartirli eccetera eccetera.

Nell'ambito di questa mia posizione "privilegiata", dovevo dare notizia alla Questura di una nuova locazione, in ossequio ad una legge che, secondo me, non serve a nulla, ma che va comunque rispettata. Mi reco al commissariato del mio quartiere e la prima cosa che mi dice l'operatore di polizia è che devo andare al commissariato competente in relazione alla ubicazione della unità immobiliare, che però sta al capo opposto della città. Quando faccio presente che, essendo la Questura la destinataria del documento, qualsiasi commissariato, essendone organo decentrato, andava bene, l'operatore entra in crisi, va in una stanza accanto e chiede istruzioni telefoniche ad un qualcuno. Torna e mi dice che può ricevere la denuncia, ma che la ricevuta potrà ritirarla, dopo qualche giorno, all'altro commissariato. E se la mia denuncia si smarrisce? Dico io. Si stringe nelle spalle. Allora decido di seguire un'altra strada e gli chiedo di dirmi il nome della persona con la quale aveva parlato al telefono. Non può. Gli chiedo di dirmi il suo nome. Non può. Avrei voluto chiedergli se avesse mai sentito parlare di una legge sulla trasparenza dell'azione amministrativa e sulla "visibilità" del responsabile di ogni procedimento, ma sarebbe stata fatica sprecata.

Per cui ho deciso di informare dei fatti il Questore. Il quale, a stretto giro di posta, ha riscontrato la mia lettera, mi ha ringraziato per avergli consentito di sensibilizzare il personale operante, ha riconosciuto la "non eccellente preparazione professionale del dipendente" e mi ha chiesto espressamente scusa.

Il Questore di Napoli è il dott. Nicola Izzo.

Giuseppe Giuliani
lettera al *Bollettino tributario* n. 4/02

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

Contenzioso tributario spiegato dalle Entrate

L'Agenzia delle entrate si è occupata, con la Circolare 21.3.'02, n. 25/E, degli effetti della norma della legge finanziaria 2002 che ha esteso l'ambito della giurisdizione tributaria a tutte le controversie aventi ad oggetto i tributi di ogni genere e specie, con una formulazione che sostituisce la precedente elencazione tassativa dei tributi oggetto di tale giurisdizione speciale. Com'è noto (cfr. Cn gennaio '02), sono ora soggetti alla giurisdizione delle Commissioni tributarie - in particolare - le controversie concernenti i contributi pretesi dai Consorzi di bonifica.

Conti correnti bancari, comunicare entro 4 luglio il domicilio eletto

Il prossimo 4 giugno entrano in vigore le disposizioni del D. Lgs. 30.12.99 n. 507 concernenti la revoca delle autorizzazioni ad emettere assegni.

La normativa prevede che i titolari di conti correnti bancari e postali in corso all'anzidetta data, comunichino alla banca (o all'ufficio postale) presso la quale intrattengono il rapporto, il domicilio eletto ai fini della (eventuale) comunicazione dell'anzidetta revoca. La comunicazione (da effettuarsi con dichiarazione presentata direttamente alla banca o all'ufficio postale interessato, ovvero mediante telegramma o lettera raccomandata con avviso di ricevimento) deve essere effettuata entro il 4 luglio.

In mancanza della comunicazione in questione, la revoca di cui s'è detto verrà comunicata presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto dal cliente all'atto della conclusione della convenzione di assegno.

L'Agenzia Territorio fa il consulente

La qualità del servizio pubblico offerta dalle Agenzie del territorio è a rischio: il Parlamento deve intervenire per ridefinire i compiti dell'ente che ha assunto la competenza del catasto. È questo il parere del Consiglio nazionale dei periti industriali, secondo cui l'assegnazione dei "servizi estimativi" alle Agenzie del territorio attraverso l'art. 64 del dlgs 300/99 rischia di intasare gli uffici che già adesso in molte regioni offrono servizi al pubblico con ritardi e tempi di attesa inconciliabili con le esigenze del mondo del lavoro. Al di là della concorrenza sleale e del rischio che tali servizi non siano qualitativamente adeguati, secondo il Cnpi la nuova situazione mette in pericolo anche l'erogazione dei servizi classici dell'ex catasto. Per questo il Cnpi sollecita l'abolizione del comma 3 dell'art. 64 della legge in questione.

Cessata materia, non salva l'Ufficio

Condannato alle spese l'Ufficio che chiede la cessata materia del contendere dopo essersi reso conto dell'insussistenza della propria pretesa. Così la Commissione tributaria provinciale di Lecce, con la sentenza n. 558/02/01 del 5 dicembre 2001, depositata il 31 gennaio 2002, sanziona l'operato dell'Ufficio impositore.

Come noto, l'articolo 46, comma 3, del dlgs n. 546/1992 dispone che le spese del giudizio estinto per cessazione della materia del contendere "restano a carico della parte che le ha anticipate". Nella fattispecie, l'Ufficio del registro di Lecce, dopo aver revocato nei confronti di un contribuente i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, con atto ritualmente impugnato dall'interessato, si limitava a inviare una nota al giudice tributario investito della controversia chiedendo che fosse dichiarata la cessata materia del contendere "essendo venuti meno i presupposti alla base dell'emissione dell'avviso di liquidazione impugnato".

La Commissione, tuttavia, non ha consentito all'Ufficio di cavarsela tanto facilmente, e ha negato l'applicabilità alla fattispecie dell'articolo 46 citato. Tale norma, infatti, si legge nella sentenza, "può trovare applicazione solo quando la cessata materia del contendere dipenda da un fatto sovrappiù all'instaurazione del giudizio, diverso dal puro e semplice riconoscimento della fondatezza delle ragioni delle parti".

Case popolari, stranieri e italiani sullo stesso piano

Per gli stranieri ottenere una casa popolare sarà più facile. Una sentenza del Tribunale di Milano ha dichiarato discriminatorio il criterio di assegnazione degli alloggi che avvantaggia i cittadini italiani, dando loro cinque punti in più in graduatoria.

Il Tribunale è intervenuto dopo una causa intentata da tre cittadini extracomunitari appoggiati dalla Cisl. Il Comune di Milano dovrà pagare a ciascuno le spese sostenute in giudizio più un risarcimento di 2.500 euro. "Dopo questa sentenza molti dovranno provare vergogna - ha ammonito Leo Spinelli, segretario del Sicut-Cisl di Milano -. Il Consiglio comunale che ha approvato il regolamento, per cominciare. Ma anche il vicesindaco Riccardo De Corato, artefice della modifica". Invece De Corato di vergognarsi non ha nessuna voglia. E chiarisce così la sua posizione: "Il principio della cittadinanza riguarda solo il 20 per cento del totale degli alloggi. Una percentuale del tutto giustificabile. Mi rassicura il fatto che sia rimasto almeno il criterio che avvantaggia chi risiede a Milano da un periodo più lungo".

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

I deputati Anedda (An) ed altri presentano una proposta di legge volta a modificare il Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Disposizioni per la tutela della compravendita di immobili destinati ad essere adibiti a prima abitazione sono l'oggetto della proposta di legge dei deputati Carli (Ds) ed altri.

Una proposta di legge presentata dal deputato Serena (An) - assegnato alla XIII Commissione permanente (Agricoltura) - prevede l'istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta sull'attività dei Consorzi di bonifica.

Il deputato Ciani (Margh.) chiede al Ministro dell'economia e delle finanze se il Governo intenda adottare un provvedimento che riconosca la possibilità, da parte dei locatari di immobili pubblici soggetti a dismissione, di esercitare il diritto di prelazione all'acquisto.

Il deputato Costa (FI) interroga il Ministro dell'interno sul mancato pagamento, da parte dell'amministrazione statale, dei canoni di locazione in favore di numerosi proprietari di edifici (alloggi o piccoli condominii) adibiti a caserma dei carabinieri, chiedendo come il Governo intenda ovviare ad una situazione poco edificante per l'immagine dell'amministrazione dell'interno e che arreca danno economico a chi ha affidato una sua proprietà ad una prestigiosa pubblica attività.

Entrate tributi locali: + 439% in 10 anni

Dal 1990 al 2000 le entrate fiscali degli enti locali sono aumentate del 439%, passando da 13,03 miliardi di euro a 70,21 miliardi di euro. Soltanto nel 2000, le entrate fiscali degli enti locali sono aumentate del 16,5% passando da 60,27 miliardi di euro nel 1999 a 70,21 miliardi nel 2000. La denuncia è dell'associazione degli artigiani di Mestre, che segnala nello stesso periodo un aumento più contenuto delle entrate tributarie erariali, aumentate del 65,2% (da 169,53 miliardi di euro del '90 a 279,98 miliardi del 2000).

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 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 febbraio 2001 - febbraio 2002	2,3%	1,72%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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%
Variazione febbraio 2000 - febbraio 2002	5,3%	3,97%

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 2000 - agosto 2001	2,8%	2,8%
Variazione settembre 2000 - settembre 2001	2,6%	2,6%
Variazione ottobre 2000 - ottobre 2001	2,5%	2,5%
Variazione novembre 2000 - novembre 2001	2,3%	2,3%
Variazione dicembre 2000 - dicembre 2001	2,3%	2,3%
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2002	2,4%	2,4%
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2002	2,6%	2,6%

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

Citazioni



Le frasi di 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.

È stato calcolato che l'Ue sforna, in media, una legge ogni ora. Pensate che meraviglia: quasi meglio del cucù. Uno si alza al mattino, prende il caffè latte con i biscotti e zac, c'è già pronta una bella direttiva. Prende il tram per andare in ufficio, e zac, è già uscita la seconda.

Mario Giordano



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

**ANNO 12
NUMERO 4**

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 3 aprile 2002